

Piano di
Governo del
Territorio

PGT₂₂

DP

DOCUMENTO DI PIANO



Comune di Roverbella

IL SINDACO
Maffia Cortesi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Alessandra Madella

IL SEGRETARIO
Paolo Coppola

AREA TECNICA
Fabio Maestrelli
(Responsabile del servizio e del procedimento)

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Studio Polaris STP s.r.l.
Ugo Bernini
Luigi Moriggi

Engeo s.r.l.
Carlo Caleffi



Con la collaborazione di:

Francesco Cerutti
Kinga Kolaczko
Marco Maffezzoli
Elena Padovani
Matteo Rodella
Ekaterina Solomatin
Sergio Toller
Carola Tosoni

CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP

Modificato e integrato a seguito accoglimento delle
osservazioni

DP
05.8

SCALA:

DATA:
AGG:

DICEMBRE 2023
OTTOBRE 2024

DELIBERA DI ADOZIONE DEL C.C.
n°..... del

DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL C.C.
n°..... del

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.
n°..... del

INDICE

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 – Disposizioni generali.....	3
Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia del Documento di Piano	4
Art. 3 – Prescrizioni, direttive ed indirizzi	4
Art. 4 – Contenuti del Documento di Piano	5
Art. 5 – Elaborati costituenti il Documento di Piano.....	5
Art. 6 – Componente geologica, idrogeologica, sismica e di invarianza idraulica	6
Art. 7 – Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe	6
Art. 8 – Parametri urbanistici	7
Titolo II – STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DP	8
Art. 9 – Prescrizioni generali per i piani attuativi, i piani settore e ogni altro intervento sul territorio.....	8
Art.10 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Indicazioni di carattere generale	9
Art.11 – Compensazione urbanistica	9
Art.12 – Registro dei diritti edificatori	10
Art.13 – Criteri e procedure di negoziazione	11
Titolo III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	14
Art.14 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione	14
Art.15 – Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione.....	15
Art.16 – Attuazione per comparti funzionali.....	17
Art.17 – Obiettivi di qualità paesaggistica	17
Art.18 – Disciplina delle destinazioni d'uso e mutamenti delle destinazioni d'uso.....	18
Art.19 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria.....	18
Art.20 – Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	19

Titolo IV – DISPOSIZIONI PER L’ATTUAZIONE..... 20

Art.21 – Direttive e indirizzi per l’azione di governo dell’Amministrazione Comunale	20
Art.22 – Direttive ed Indirizzi per il Piano dei Servizi	21
Art.23 – Prescrizioni per il Piano dei Servizi	22
Art.24 – Direttive ed indirizzi per il Piano delle Regole.....	23
Art.25 – Prescrizioni per il Piano delle Regole	23

Titolo V – NORME FINALI 25

Art.26 – Rispetto degli indirizzi paesaggistici.....	25
Art.27 – Documentazione a corredo dei Piani attuativi.....	25
Art. 28 – Osservatorio per il monitoraggio dell’attuazione del Piano di Governo del Territorio .	26
Art.29 – Norma transitoria e finale	27

NB in rosso sono evidenziate le modifiche a seguito di accoglimento, totale o parziale, delle osservazioni e del parere degli enti

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Disposizioni generali

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) pianifica e programma, con riferimento all'intero territorio comunale, l'assetto del territorio e le sue trasformazioni ed utilizzazioni urbanistiche ed edilizie, ancorché non soggette a preventiva verifica, ed all'ottenimento di titolo abilitativo. Il PGT costituisce strumento urbanistico unitario per il territorio comunale, coordinato con gli strumenti di pianificazione sovraordinati, che si articola nei seguenti atti:
 - a. Documento di Piano (DP)
 - b. Piano dei Servizi (PS)
 - c. Piano delle Regole (PR)
2. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) detta e definisce, rispettivamente, direttive e indirizzi, nonché prescrizioni speciali e vincoli finalizzati a tutelare ed a riqualificare l'ambiente ed il paesaggio, a promuovere uno sviluppo sostenibile degli insediamenti e delle infrastrutture, a garantire un'adeguata dotazione di servizi sia per la popolazione che per le attività del territorio comunale, tenuto conto del coordinamento con i comuni limitrofi finalizzato a perseguire una migliore ed efficiente rete di servizi di livello sovra ed intercomunale. Il PGT individua altresì - anche a mezzo di specifiche fasce di rispetto - le zone nelle quali l'uso del suolo e le sue trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono limitate al fine di garantire il rispetto di specifiche esigenze di tutela di particolari valori (ambientali, storici, artistici o monumentali; di morfologia urbana e/o del paesaggio), di particolari risorse naturali, di particolari impianti od infrastrutture (quali cimiteri, sedi stradali, linee ferroviarie, elettrodotti, reti dei servizi di urbanizzazione). Quando detta tutela è perseguita anche da altre disposizioni legislative speciali, queste ultime - se più restrittive circa l'uso del suolo e le sue trasformazioni e se comportanti un più vasto ambito di rispetto - prevalgono sul PGT.
3. Gli obiettivi del Piano sono perseguiti nel rispetto dei principi di partecipazione, attenzione alla pluralità di esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; sostenibilità dello sviluppo; minimizzazione del consumo di suolo; priorità agli interventi di risanamento, ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica.
4. Il Piano di Governo del Territorio (PGT):
 - a) ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali e, in particolare, con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Mantova, il Piano Territoriale e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
 - b) esplica la propria efficacia disciplinando, anche attraverso le norme dei Piani Settoriali, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - c) in conformità all'art. 4 della L.R. n° 12/2005, è redatto con riferimento alle risultanze della procedura di Valutazione Ambientale Strategica, tramite la quale ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - d) definisce, attraverso il Documento di Piano, lo scenario di piano con l'individuazione dei sistemi agricoli e urbani da sottoporre a interventi di rigenerazione;
 - e) individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - f) individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi, le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali;

- g) prevede l'utilizzo di meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.
5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)".

Art. 2 – Ambito di applicazione ed efficacia del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano (DP) identifica obiettivi e strategie, azioni e progettualità finalizzate a tutelare e valorizzare il territorio comunale, in conformità con la L.R. n° 12/2005 e s.m.i.
2. Il Documento di Piano determina:
 - a) gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale;
 - b) gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT;
 - c) le politiche di intervento per la residenza e le politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale;
 - d) le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale.
3. Il DP individua:
 - a) gli Ambiti di Trasformazione definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali, i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica e idrogeologica.
 - b) i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e il territorio e definisce la sensibilità paesistica dei luoghi.
4. Il Documento di Piano dimostra la compatibilità delle politiche di intervento e della mobilità con le risorse attivabili dalla pubblica amministrazione.
5. In conformità con la L.R. n° 12/05 e s.m.i., il DP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime dei suoli: le individuazioni e le disposizioni in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo della conformazione dei diritti privati, attraverso l'approvazione del PS, del PR e dei piani attuativi o degli strumenti ad essi assimilabili.
6. Il DP ha validità quinquennale, ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i.

Art. 3 – Prescrizioni, direttive ed indirizzi

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi, i Piani di Settore nonché gli altri documenti del PGT devono attenersi e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano attribuisce importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
3. Direttive e Indirizzi: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi, i Piani di Settore, nonché gli altri documenti del PGT devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio a supporto del Documento di Piano.
4. In particolare hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni:
 - a) le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi;
 - b) le indicazioni contenute nelle schede normative relative agli ambiti di intervento.

5. Il Documento di Piano detta altresì Direttive volte ad orientare in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, prevedono pertanto integrazioni ed approfondimenti atti ad una migliore e più efficace attuazione. Le direttive ammettono adattamenti sulla scorta di analisi di maggiore dettaglio, ovvero in base a motivazioni adeguatamente supportate possono ammettere soluzioni alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

Art. 4 – Contenuti del Documento di Piano

1. Il Documento di Piano definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio, che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, nonché l'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante rinvio ad appositi studi.
2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il presente Documento di Piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, determinati sulla base del principio assunto di non consumare nuovo suolo in territorio agricolo e di migliorare la funzionalità del sistema urbano esistente, anche verificata la coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata, nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale e dell'attività logistica, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
 - d) individua gli ambiti oggetto di intervento, rimandando al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, la puntuale definizione delle modalità d'intervento, da approntarsi sulla base dei criteri fissati dagli articoli della presente normativa, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - e) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio e definisce la sensibilità paesistica dei luoghi;
 - f) determina, in conformità a quanto disposto dalla L.R. n° 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce, in conformità a quanto previsto dalla L.R. n° 31/2014, strategie per la riqualificazione del suolo degradato e la riduzione del consumo di suolo.

Art. 5 – Elaborati costituenti il Documento di Piano

1. Il DP si compone degli elaborati, delle tavole e dei fascicoli qui elencati:

DP05.8 – CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 5
--	---------------------------------	-------------------------------	-------------

Quadro conoscitivo e programmatico (elaborati ricognitivi)

- DP01 - Relazione illustrativa
- DP02.1 – Quadro sintetico di riferimento sovralocale
- DP02.2 – Mosaico dei PGT dei comuni contermini
- DP02.3 – Sistema della mobilità e dei trasporti
- DP02.4 – Sistema insediativo, produttivo e dei servizi
- DP02.5 – Sistema ambientale e paesaggistico, Rete Verde Provinciale, Fattori di degrado e di compromissione paesaggistica

Quadro conoscitivo di livello locale (elaborati ricognitivi)

- DP03.1 – Elementi conoscitivi del territorio comunale
- DP03.2 – Elementi e sistemi del paesaggio agrario
- DP03.3 – Sistema ecologico-ambientale
- DP03.4 – Sistema agricolo e allevamenti. Presenza e rispetti teorici
- DP03.5 – Caratteri del sistema rurale ed agronomico
- DP03.6 – Invarianti territoriali – Risorse e criticità

Stato della pianificazione locale e processo partecipativo (elaborati ricognitivi)

- DP04.1 - Stato di attuazione del vigente PGT
- DP04.2 – Istanze presentate
- DP04.3 – Ricognizione dei vincoli

Quadro Progettuale (elaborati prescrittivi)

- DP05.1 – Relazione progettuale
- DP05.2 – Roverbella 2030. Strategie di piano
- DP05.3a/b – Previsioni di Piano
- DP05.4 – Carta condivisa del Paesaggio
- DP05.5 – Reti Ecologiche e Reti Verdi
- DP05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche
- DP05.7 – Schede degli Ambiti di Trasformazione
- DP05.8 – Criteri ed obiettivi per l’attuazione del DP.

2. Gli elaborati prescrittivi del Documento di Piano contengono previsioni atte ad orientare e disciplinare l’azione dell’Amministrazione Comunale e dei soggetti pubblici e privati nella definizione degli interventi di trasformazione urbanistica, costituendo presupposti di legittimità per gli atti conseguentemente assunti.

Art. 6 – Componente geologica, idrogeologica, sismica e di invarianza idraulica

1. Il DP è integrato dalla definizione dell’assetto geologico, idrogeologico, sismico e di invarianza idraulica comunale descritto nei documenti che compongono lo Studio geologico, idrogeologico e sismico: la relazione, le norme e le tavole che accompagnano tale studio, si intendono recepite dal DP.
2. La relazione e le tavole che accompagnano il “Documento semplificato di valutazione del rischio idraulico comunale” e il “Documento di Polizia Idraulica”, si intendono recepite dal DP.
3. Per quanto riguarda gli aspetti ambientali, ferma restando l’osservanza della normativa nazionale e regionale, si applica la disciplina contenuta nel PR, nonché quella di dettaglio contenuta nei vari regolamenti comunali di riferimento.

Art. 7 – Rinvio a disposizioni di legge e di piano, difformità fra disposizioni diverse, deroghe

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l’introduzione di nuove norme o la modificazione e l’integrazione delle norme attuali sia statali che regionali, che abbia efficacia diretta e prevalente sulle presente disciplina, comporta automaticamente la decadenza degli articoli di norme in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell’attuazione.

2. Per tutte le materie non disciplinate dalle presenti norme si rimanda: agli altri documenti costituenti il PGT, agli strumenti di pianificazione comunale, ai regolamenti comunali, agli strumenti di pianificazione e di settore sovracomunale per le materie di competenza, alle leggi nazionali e regionali.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT, prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
5. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
6. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
7. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione, solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

Art. 8 – Parametri urbanistici

1. Per la definizione dei parametri urbanistici, si rimanda alle definizioni uniformi dei parametri urbanistici di cui all'Allegato B, *“Definizioni tecniche uniformi”* della DGR 24 ottobre 2018 n° XI/695, *“Recepimento dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*, richiamate nel Regolamento Edilizio Comunale, a cui si rimanda per la consultazione.

Titolo II – STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL DP**Art. 9 – Prescrizioni generali per i piani attuativi, i piani settore e ogni altro intervento sul territorio**

1. Le previsioni di PGT si attuano attraverso l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici, sia privati, dovranno documentare:
 - a) la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - b) la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - c) la fattibilità geologica;
 - d) l'accessibilità veicolare e ciclopeditone, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - e) la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - f) la compatibilità acustica.
4. Nei casi di ristrutturazione urbanistica, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano, l'Amministrazione Comunale richiede che venga presentata, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali a completamento del PGT.
5. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del rischio Idraulico, si applica quanto previsto dalla normativa vigente e, nello specifico, secondo quanto previsto dalla normativa dello Studio geologico, idrogeologico e sismico e dagli elaborati del Documento semplificato di valutazione del rischio idraulico, che costituiscono allegati al PGT.
6. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:
 - a) Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della Legge n° 447/95 e della L.R. n° 13/2001;
 - b) Reticolo Idrico Minore e documento di polizia idraulica;
 - c) Documento semplificato del Rischio Idraulico Comunale – PGRA;
 - d) Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni dell'art. 57 della L.R. n° 12/2005.Inoltre:
 - e) le indicazioni in materia di Paesaggio, così come individuate nella Relazione e nella normativa del Piano delle Regole (Titolo IV - Piano Paesistico Comunale), sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.
 - f) le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i documenti costituenti il PGT, hanno come elemento

sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.

Art.10 – Perequazione, compensazione e incentivazione. Indicazioni di carattere generale

1. Al fine di raggiungere gli obiettivi del DP di rigenerazione urbana della città pubblica e privata, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di ricorrere all'utilizzo degli strumenti di perequazione e compensazione urbanistica nei modi previsti dalla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., a cui l'articolo in oggetto rimanda.
2. La perequazione urbanistica, ai sensi dell'art. 11 della LR n° 12/2005 e s.m.i., non ha carattere generalizzato su tutto il territorio comunale. La perequazione di comparto e la perequazione circoscritta agli Ambiti di Trasformazione è finalizzata a garantire un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree destinate a servizi e ad attrezzature pubbliche.
3. Nei Piani Attuativi la perequazione di comparto applica un medesimo indice edificatorio indipendentemente dalle destinazioni d'uso previste, ivi comprese le aree da destinare a servizi pubblici e di interesse generale; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno realizzate sulle aree definite come edificabili in sede di Piano Attuativo.
4. Ai fini della realizzazione degli interventi ammessi, i predetti Piani Attuativi e gli Atti di programmazione negoziata individuano:
 - a) gli eventuali edifici esistenti;
 - b) le aree ove è concentrata l'edificazione;
 - c) le aree da cedere gratuitamente al Comune, o da asservire, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture;
 - d) le aree da cedere gratuitamente al Comune da assegnare in permuta di aree, ai sensi dell'Art. 11, comma 3, della LR n° 12/2005 e s.m.i., a titolo di compensazione urbanistica.
5. Ai Piani attuativi degli Ambiti di trasformazione si applica la disciplina di incentivazione prevista all'art. 24 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.
6. L'ambito di applicazione e la disciplina specifica degli strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione potranno essere successivamente definiti dall'Amministrazione Comunale con appositi provvedimenti.

Art.11 – Compensazione urbanistica

1. La compensazione è il principio secondo cui l'Amministrazione Comunale, in cambio della cessione gratuita di un'area sulla quale intende realizzare un intervento pubblico può concedere al proprietario del suolo un altro terreno in permuta o capacità edificatoria che può essere trasferita su altre aree edificabili del Documento di Piano o del Piano delle Regole. Questa capacità edificatoria è liberamente commerciabile.
2. L'Amministrazione Comunale può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge.
3. Il principio della compensazione urbanistica può anche essere applicato in sinergia con il principio dell'iniziativa privata convenzionata per realizzare opere, servizi pubblici previsti o realizzare e sviluppare obiettivi ambientali pubblici.
4. L'indice compensativo sulle aree a servizi in progetto, si applica:
 - alle aree e servizi di progetto del Piano dei Servizi, esterne ai Piani urbanistici Attuativi (ATR, ATE e ARU);
 - alla viabilità privata da acquisire al patrimonio pubblico individuata nella Tavola PS05.a/b/c – Atlante dei servizi alla persona. Assetto progettuale. Settori Urbani. Nord, Centro e Sud;

- all'interno della scheda urbanistica dell'Ambito di Trasformazione ATR01 (Elaborato DP05.7.), le aree per la realizzazione del parco urbano lineare.
5. Le aree a servizio di progetto del comma 4 maturano un diritto edificatorio pari a 0,15 mq/mq. All'atto di utilizzazione del diritto volumetrico trasferibile nelle aree del Documento di Piano e del Piano delle Regole a tale scopo individuate, è obbligatoria la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area a servizi di maturazione della capacità edificatoria di compensazione.
 6. Il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle aree individuate al comma 4, avviene tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo che accompagnano il piano urbanistico attuativo o il titolo abilitativo convenzionato abilitanti la realizzazione degli interventi e sono annotati nell'apposito Registro dei diritti edificatori, previsto all'art. 11 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. e riportato all'art. 12 delle presenti norme.
 7. I diritti edificatori acquisiti non presentano vincoli di destinazioni d'uso, nel rispetto delle destinazioni principali e di quelle escluse per l'area oggetto di intervento.
 8. Qualora nelle aree destinate a servizi e spazi pubblici siano presenti fabbricati la cui capacità edificatoria eccede quella che risulterebbe dall'applicazione dell'indice compensativo, la capacità edificatoria riconosciuta all'area è pari a quella del fabbricato esistente.
 9. Il diritto edificatorio maturato è liberamente commerciabile nell'intero territorio comunale, nel rispetto delle normative previste in ogni ambito.
 10. L'Amministrazione Comunale, qualora non vi siano compratori, può acquisire lei stessa i diritti edificatori tramite procedura ad evidenza pubblica.
 11. Di regola non possono essere oggetto di cessione gratuita a favore dell'Amministrazione Comunale, aree soggette ad oneri di bonifica.
 12. Le aree a servizi da cui si acquisiscono i diritti edificatori non concorrono alla definizione della superficie territoriale delle aree interessate. La cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle corrispondenti aree non concorre al raggiungimento della dotazione minima di aree a servizi dovuta, ai sensi delle norme di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi previsti.
 13. L'indice compensativo non si applica alle aree già di proprietà comunale e di quelle cedute all'Amministrazione Comunale in esecuzione di Piani Attuativi, o comunque già diventate oggetto di trasformazione per servizi, alla data di approvazione del presente PGT.

Art.12 – Registro dei diritti edificatori

1. L'Amministrazione Comunale istituisce il registro dei diritti edificatori con atto e regolamento successivo all'approvazione del Piano di Governo del Territorio e comunque non oltre l'applicazione effettiva dei corrispondenti diritti in specifiche istanze; sarà in tal caso aggiornato e reso pubblico, secondo quanto definito dalla normativa vigente e dai successivi commi del presente articolo, che diverranno efficaci con l'istituzione del suddetto registro.
2. Nel registro dei diritti edificatori devono essere registrati:
 - i diritti derivanti dalla perequazione;
 - i diritti derivanti dalla compensazione.
3. Il Certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 32 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., è integrato con le informazioni relative alla cessione/acquisizione dei diritti edificatori interessanti l'area per la quale è stato richiesto.
4. Ogni intervento che comporti utilizzazione di diritti edificatori deve essere accompagnato dal certificato di cui al comma precedente.

5. Il registro dei diritti edificatori evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatori, in quanto divenute tali a seguito di cessione in proprietà delle stesse all'Amministrazione Comunale, ovvero tali a seguito di trasferimento dei diritti stessi tra privati.
6. Il registro dei diritti edificatori è tenuto dal competente Ufficio del Settore Urbanistica, che provvede ad aggiornarlo con effetto immediato.

Art.13 – Criteri e procedure di negoziazione

1. Dati i limiti che, in forza di quanto disposto dall'art. 8 comma 2, lettera e) e comma 3 della L.R. n° 12/2005, sono da riconoscere alle previsioni del presente Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione, ATR e ATE, e data l'esigenza di approfondimenti preordinati alla definizione delle scelte di massima relative agli ambiti stessi (necessaria perché si configuri la loro conformazione edificatoria), si prevede che, prima della redazione dei progetti di piani attuativi di iniziativa privata di seguito denominati, le cui caratteristiche specifiche di intervento necessitano di verifica preventiva da parte dell'Amministrazione, venga avviata una procedura di negoziazione in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo.
2. Le negoziazioni di cui al precedente comma dovranno trovare svolgimento e giungere, ove possibile, a conclusione, in applicazione dei criteri di cui al successivo comma.
3. Il confronto pubblico-privato dovrà infatti verificare le concrete potenzialità di raggiungimento degli obiettivi indicati nelle schede urbanistiche degli ambiti di trasformazione, sulla base dei seguenti criteri:
 - a) Prevedere assetti morfo-tipologici in grado di attribuire una buona qualità agli spazi comuni ed ai collegamenti interni (percorsi pedonali e carrai), consentire una integrazione funzionale negli edifici attraverso le caratteristiche tipologiche e le destinazioni d'uso dei piani terra.
 - b) Garantire un elevato livello di qualità degli edifici, con particolare riferimento alla integrazione formale degli edifici stessi e dei fronti con il contesto costruito esistente, con le aree verdi circostanti e con l'insieme dei complessi in costruzione.
 - c) Apportare benefici di miglioramento della città pubblica, proponendo interventi aggiuntivi di interesse pubblico e/o cessione di aree di interesse pubblico individuate dal Piano dei Servizi.
 - d) Partecipare, tramite tutti i previsti meccanismi della perequazione e della compensazione, alla qualificazione del contesto urbano e ambientale e all'acquisizione di aree a servizi.
 - e) Migliorare l'integrazione col contesto urbano e ridurre l'impatto indotto sull'ambiente e sul paesaggio dai nuovi interventi e dai relativi nuovi carichi insediativi, dando attuazione alle linee di indirizzo e prescrizioni indicate nelle schede degli ambiti e nelle presenti norme.
 - f) Dimostrare gli effetti positivi che i Piani attuativi predisposti in relazione alle indicazioni delle schede urbanistiche sono in grado di apportare al contesto, attraverso la buona qualità degli edifici dal punto di vista delle prestazioni energetiche e della progettazione in generale.
 - g) Contribuire al raggiungimento degli obiettivi strategici del Documento di Piano, in particolare per quanto riguarda l'assunzione di oneri economici connessi alla realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico e generale.
 - h) Aderire ad ipotesi coordinate di attuazione di più Piani attuativi allo scopo di migliorare la qualità e l'organizzazione delle dotazioni di carattere ambientale.
 - i) Valutare l'effetto cumulativo della progressiva attuazione delle previsioni, considerando l'effettiva destinazione delle funzioni da insediare all'interno degli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento a:
 - livello di attrattività delle funzioni da insediare e relativa stima delle presenze giornaliere generabili;
 - impatto indotto sul contesto urbano in termini ambientali, dei servizi e della mobilità;

- livello di funzionalità della rete stradale e dei trasporti, in grado di assorbire la movimentazione generata;
 - interventi di attenuazione degli effetti generati che il proponente è in grado di proporre.
4. Le prescrizioni e le mitigazioni, da stabilirsi in sede di negoziazione, dovranno comunque prevedere:
 - la sistemazione degli spazi verdi con eventuale creazione di fasce arboree ed arbustive di separazione con le aree agricole, a protezione di rogge e canali;
 - la sistemazione degli spazi aperti, compresi i parcheggi;
 - la definizione delle scelte morfo-tipologiche in grado di migliorare l'inserimento paesistico degli interventi e, in particolare, i caratteri architettonici, la disposizione dei volumi e le visuali sugli spazi aperti, il risparmio energetico e idrico.
 5. Tenuto conto delle condizioni del contesto e con riferimento alle priorità dell'Amministrazione Comunale e agli ambiti oggetto di intervento, l'Amministrazione potrà concordare una strategia di azione in accordo con i soggetti interessati.
 6. I proponenti potranno proporre anche una articolazione della proposta di piano con una attuazione per lotti successivi programmati, nel rispetto delle indicazioni di occupazione del suolo libero adiacente ai margini urbani, della formazione degli spazi comuni e della cessione delle aree pubbliche.
 7. A tale fine i soggetti interessati, prima della formale presentazione dei Piani attuativi, richiederanno all'Amministrazione Comunale un incontro preliminare nel corso del quale individuare le questioni prioritarie che dovranno essere oggetto di confronto, accludendo all'istanza una o più ipotesi di definizione delle scelte di massima che si propone di assumere.
 8. L'istanza dovrà essere corredata dalla seguente documentazione, variabile in relazione alle richieste che si dimostreranno necessarie in fase di istruttoria:
 - Relazione tecnico-illustrativa;
 - Estratto mappa: planimetria con distanze dai confini e dagli edifici, reti tecnologiche, ecc.;
 - Stato di fatto e di progetto (planivolumetrico indicativo e schematico, inserimento 3D), indicazione delle destinazioni d'uso, rilievo della vegetazione esistente ed interventi sul verde;
 - Documentazione fotografica.
 9. Il contenuto degli elaborati da presentare di cui al comma precedente, deve essere comunque adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento e sufficiente ad illustrare appieno tutti gli aspetti significativi.
 10. All'incontro potranno prendere parte consulenti di fiducia dell'Amministrazione Comunale e dei soggetti proponenti, oltre a rappresentanti di enti pubblici interessati, quali Comuni confinanti. ecc. In questo ambito verrà definita la tempistica orientativa di consolidamento delle decisioni.
 11. La negoziazione si concluderà con l'individuazione puntuale degli elementi essenziali del progetto da presentare, nel rispetto delle condizioni sopra indicate, oltre che nel rispetto dei limiti edificatori massimi indicati per le stesse aree di intervento nelle schede ad esse relative.
 12. Al Piano Attuativo, esito della procedura sopra illustrata, da presentare per la sua formale approvazione, dovrà essere allegato il documento sottoscritto con i contenuti della negoziazione e una relazione che dimostri l'attuazione di quanto in esso contenuto.
 13. La negoziazione può avere anche esito negativo, in caso di mancato accordo, senza che questo determini rivalsa o richiesta di danni da parte dei proponenti, ovvero può concludersi con l'applicazione di indici edificatori minori rispetto a quelli massimi indicati nelle schede.

14. Durante la fase di negoziazione l'Amministrazione Comunale valuterà le forme e le modalità per il coinvolgimento dei portatori di interessi diffusi (enti, associazioni,).
15. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'applicazione di quanto previsto all'art. 46, comma 1bis della L.R. n° 1272005, come modificato dall'art. 4, comma 1, lettera g) della L.R. n° 18/2019 e dall'art. 20, comma 1, lettera b) della L.R. n° 7/2021, in relazione alla scomputabilità del contributo del costo di costruzione per la realizzazione di attrezzature pubbliche aggiuntive, rispetto al fabbisogno generale delle funzioni previste dal piano urbanistico attuativo oggetto della negoziazione.

Titolo III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**Art.14 – Disciplina degli Ambiti di Trasformazione**

1. Il Documento di Piano individua zone di trasformazione urbanistica, definiti come Ambiti di trasformazione, nei quali promuovere la realizzazione di interventi strategici per lo sviluppo socio-economico e la riqualificazione edilizia, urbana ed ambientale del territorio comunale.
2. Le linee di indirizzo per la realizzazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione sono contenute nelle schede di cui all'Elaborato DP05.7:
 - a) le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfotipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
 - b) la tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l'eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
 - c) i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico nel contesto preesistente;
 - d) l'inserimento ambientale e paesaggistico ed una elevata qualità progettuale;
 - e) i criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli, ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico-monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica;
 - f) i servizi da assicurare in relazione all'insediamento di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizi caratterizzati da rilevante affluenza di utenza;
 - g) gli impegni minimi aggiuntivi da prevedersi in fase di negoziazione.
3. I progetti urbanistici unitari assumono e sviluppano i principi e gli indirizzi del Documento di Piano, si attuano mediante i criteri di intervento contenuti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica ed ecologica, sismica, regolano alla scala microubanistica lo sviluppo delle nuove costruzioni e di quelle esistenti, salvaguardano gli edifici storici tutelati, indirizzano la progettazione delle attrezzature pubbliche, prevedendo, ove necessario, la realizzazione, l'adeguamento e la realizzazione di opere di urbanizzazione.
4. In sede di definizione della distribuzione delle funzioni all'interno degli Ambiti di trasformazione dovranno essere attentamente valutate e prese in considerazione le eventuali funzioni urbane già presenti in prossimità dell'area oggetto di intervento al fine di non creare potenziali situazioni di contrasto. In particolare dovrà essere attentamente valutata la localizzazione di attività insalubri (eventualmente ammissibili secondo quanto indicato dal comma successivo e dalle schede di ogni Ambito) o rumorose e messi in atto tutti gli accorgimenti necessari per non superare i limiti stabiliti dalla classe di zonizzazione acustica in cui ricade l'area di intervento.
5. I criteri di intervento relativi agli Ambiti di trasformazione sono riassunti nell'elaborato DP.05.7 – Schede degli ambiti di trasformazione.
6. Le schede degli Ambiti di Trasformazione riportano per ciascun ambito:
 - a) descrizione dell'ambito, localizzazione e funzioni al contorno
 - b) inquadramento catastale
 - c) vincoli e interferenze (classe di sensibilità paesistica, classe di zonizzazione acustica, interferenze)
 - d) estratto tavola delle previsioni di Piano
 - e) obiettivo di progetto
 - f) parametri ed indici urbanistici ed edilizi

- g) destinazioni funzionali
 - h) modalità di intervento
 - i) dotazione aree di interesse pubblico
 - j) prescrizioni particolari – misure di attenzione, mitigazione e compensazione
 - k) indicazioni per gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici e di invarianza idraulica
 - l) schema progettuale indicativo.
7. Efficacia delle schede degli Ambiti di Trasformazione:
- a) sono prescrittive le disposizioni di cui al comma 6, dalla lettera c) alla lettera k);
 - b) sono indicative e soggette a verifica e valutazione in fase di negoziazione, le disposizioni di cui al comma 6, lettera l);
 - c) non sono prescrittive le lettere a) e b) di cui al comma 6.
8. Le schede degli Ambiti di Trasformazione sono così articolate:
- Ambiti di Trasformazione per l'insediamento di attività Economiche – ATE:
- ATE01 – Roverbella – Est via Fontane (ex ATP_01)
 - ATE02 – Belvedere/Malavicina – Nord via Piave (ex ATR_04b)
 - ATE03 – Paesa – Ovest S.S.62 (ex ATP_03)
- Ambiti di Trasformazione a destinazione Residenziale – ATR:
- ATR01 – Roverbella – Sud Sp17 (ex ATR_02 e ATS_01)
 - ATR02 – Belvedere/Malavicina – Sud via S.Pertini (ex ATR_03b)
 - ATR03 – Belvedere/Malavicina – Ovest via E.Fermi (ex ATR_03a).
 - ~~ATR04 – Roverbella – Est via S.Allende.~~
9. Le superfici territoriali e fondiari riportate sulle schede urbanistiche sono state misurate su basi cartografiche e, in caso di discordanza, è ammessa una tolleranza di $\pm 8\%$, in riduzione sempre consentita.
10. Ai sensi dell'art. 33 delle norme di attuazione del Piano delle Regole (PR03) sono poste limitazioni alla insediabilità di attività insalubri, da rispettare anche in fase di attuazione degli Ambiti di trasformazione.

Art.15 – Modalità di attuazione degli Ambiti di Trasformazione

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione sono attuate mediante piani attuativi, programmi integrati di intervento o altri atti di programmazione negoziata con effetti territoriali, di iniziativa pubblica o privata estesi all'intero ambito, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9, comma 10 della LR n° 12/2005 e s.m.i..
2. In base a motivazioni documentate, al fine di assicurare un miglior assetto urbanistico dell'intervento, sulla scorta di rilevazioni cartografiche di maggiore dettaglio rispetto a quelle del DP, della reale morfologia dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, è possibile apportare modifiche ai perimetri degli Ambiti di Trasformazione.
3. In caso di presentazione di un Piano attuativo in rettifica della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente adeguata, secondo l'indice di edificabilità territoriale I_t , definito per l'ambito.
4. Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varanti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
5. L'edificazione è regolata dagli indici e parametri stabiliti dalle presenti norme e dalle Schede degli Ambiti di trasformazione. Il piano attuativo definirà l'edificabilità effettiva dell'intervento, nel rispetto dei limiti massimi previsti dalle presenti norme, anche mediante negoziazione fra soggetti proponenti e Comune, secondo quanto indicato all'articolo 13 dei presenti criteri d'attuazione.

6. All'interno dei Piani Attuativi, sono individuati i seguenti indirizzi e criteri per l'attuazione:
- a) è posta a carico di ciascun Ambito di trasformazione, ove non diversamente indicato nelle schede urbanistiche, la cessione al Comune delle aree per attrezzature pubbliche nella quantità stabilite nelle presenti norme, oltre che nei competenti elaborati del Piano dei Servizi;
 - b) all'interno di ciascun Ambito di trasformazione dovranno essere realizzate a carico dei soggetti attuatori tutte le opere viabilistiche (strade veicolari, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali), di mitigazione e di compensazione rappresentate, nei competenti elaborati grafici del Piano dei Servizi, ed anche quelle ivi non rappresentate, ma necessarie per la distribuzione interna all'ambito (e per tale ragione previste dal relativo Piano Attuativo);
 - c) all'interno di ciascun Ambito di trasformazione dovranno altresì essere realizzate, a carico dei soggetti attuatori del relativo Piano Attuativo, le attrezzature pubbliche (diverse dalla viabilità) previste dal Piano dei Servizi o comunque necessarie, con la sola esclusione delle opere che il Piano dei Servizi esclude espressamente e pone a carico di altri soggetti (in particolare del Comune);
 - d) ciascun Piano Attuativo dovrà essere corredato da previsioni planivolumetriche di dettaglio, come definite dal presente articolo, nonché dalle schede delle aree di trasformazione relative ad ogni singolo ambito. Tipologia, morfologia, impostazione architettonica, materiali e colori degli edifici verranno stabiliti in sede di pianificazione attuativa, con la primaria finalità di garantire un corretto inserimento paesistico.
7. Negli Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale da sottoporre a pianificazione attuativa, è prevista una dotazione di aree a standard nelle modalità e nelle forme specificate nelle schede. Per la verifica della dotazione di aree a standard per la cittadinanza saranno conteggiate esclusivamente le aree a servizi individuate nelle tavole di piano.
8. Negli Ambiti di Trasformazione a prevalente destinazione residenziale, oltre a quanto stabilito nelle schede, sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
- a) Distanza minima dai confini - DC = 5.00 m.
 - b) Distanza minima tra fabbricati - DF = 10.00 m.
 - c) Distanza minima dalle strada - DS = 5.00 m.
9. Negli Ambiti di Trasformazione per l'insediamento di attività economiche, oltre a quanto stabilito nelle schede, sono stabilite le seguenti disposizioni urbanistiche ed edilizie:
- a) Distanza minima dai confini - DC = 5.00 m.
 - b) DF = 10.00 m.
 - c) DS = 8.00 m.
10. Gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D. Lgs. n° 42/2004, artt. 136 e 142 che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità), oltre che nel rispetto di quanto indicato nella normativa specifica del Piano delle Regole.
11. La quantificazione della superficie delle aree di cui alle schede indicate al comma 6) del precedente articolo e della relativa capacità edificatoria, è da intendersi come indicativa. La definizione esatta delle dimensioni delle aree sarà determinata esclusivamente con rilievo strumentale da effettuarsi all'interno dei Piani Attuativi. Da tale rilevazione ne deriveranno le superfici lorde consentite e tutte le altre quantificazioni relative ai parametri individuati.
12. In assenza di piano attuativo, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di singoli fabbricati, purché non ne modifichino la destinazione d'uso e risultino coerenti con gli indirizzi contenuti nelle schede urbanistiche. Sono altresì ammessi gli interventi di demolizione senza ricostruzione.

13. Il Piano delle Regole norma le aree ricomprese negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano attuativo e recepisce e disciplina gli Ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, dei servizi e delle opere infrastrutturali, secondo quanto previsto all'art. 88 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

Art.16 – Attuazione per comparti funzionali

1. Qualora la complessità, il regime dominicale, la dimensione degli ambiti di trasformazione siano tali da consigliare l'attuazione per comparti, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili ricadenti nell'ambito in base all'imponibile catastale, riuniti in consorzio ai sensi dell'articolo 12, comma 4, della L.R. n° 12/2005 e s.m.i. possono presentare al Comune Piano Attuativo esteso all'intero ambito, identificando la realizzazione per Comparti.
2. La proposta indicherà secondo un cronoprogramma da allegare alla convenzione urbanistica, le opere urbanizzative prioritarie da realizzare in anticipo all'avvio di ogni altra edificazione, le opere urbanizzative da realizzare contestualmente alla edificazione privata nell'ambito dei comparti, la successione della realizzazione dei singoli comparti e uno schema con le fasi di attuazione degli interventi, articolato rispetto alle differenti proprietà sulla base dei differenti diritti edificatori posseduti. Resta ferma la possibilità del Comune di procedere a mezzo di piano particolareggiato.
3. Al verificarsi di quanto indicato al comma 1 del presente articolo, 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° 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.
4. La modalità di applicazione di questa ulteriore possibilità sarà disciplinata dalla convenzione che accompagna il Piano Attuativo, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) le sole opere pubbliche primarie dovranno comunque essere realizzate in maniera unitaria in fase iniziale indipendentemente dalla realizzazione delle opere private;
 - b) la realizzazione delle opere pubbliche primarie dovrà iniziare entro un anno dall'ottenimento dei relativi permessi di costruire delle opere private, mentre la realizzazione delle opere pubbliche secondarie può essere attivata per fasi (purché siano lotti funzionali autonomi) strettamente relazionata alle fasi di realizzazione delle opere private e in maniera proporzionale alle differenti proprietà che andranno ad attuare il Piano nel suo complesso.

Art.17 – Obiettivi di qualità paesaggistica

1. Oltre a quanto indicato nei precedenti articoli in relazione alle prescrizioni cui sono sottoposti i processi di trasformazione urbana all'interno degli ambiti individuati, la pianificazione attuativa dovrà perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:
 - a) mitigazione visiva dei nuovi insediamenti ottenuta mediante fasce di verde piantumato. Dette fasce saranno così differenziate per funzione:
 - lungo i lati adiacenti il territorio agricolo, le fasce avranno funzione di mitigazione dell'impatto visivo da detto territorio e di delimitazione del limite fra quest'ultimo e il territorio edificato;
 - saranno caratterizzate da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;
 - lungo i lati ove fossero presenti viabilità stradale, oltre alla stessa suddetta funzione di mitigazione dell'impatto visivo dal territorio rurale, le fasce avranno anche la funzione di barriera di attenuazione acustica.
 - b) connessione fra verde del territorio edificato e verde rurale.

Ove possibile dovranno essere previste fasce di verde piantumato destinate a garantire la connessione fra gli spazi verdi posti all'interno del territorio edificato, ed il territorio agricolo posto all'esterno. Dette fasce avranno dunque la funzione di connettere il verde urbano col verde rurale.

Le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto (orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua esistenti, ecc) e con questi integrarsi. Le essenze da mettere a dimora verranno scelte – d'intesa con il Comune – fra quelle autoctone in coerenza con le differenti caratteristiche ambientali del territorio comunale.

c) integrazione dei nuovi edifici nel paesaggio.

La qualità architettonica dei nuovi edifici dovrà essere tale da porsi in positivo rapporto dialettico, sia con l'edificato esistente sia con il territorio rurale, costituendo cerniera fra i diversi scenari paesaggistici.

La progettazione degli interventi specificatamente finalizzati alla mitigazione e all'inserimento paesistico delle trasformazioni è considerata parte organica e fondamentale del processo di pianificazione e progettazione edilizia, condizione essenziale per qualsiasi atto di assenso da parte dell'Amministrazione Comunale.

2. Gli interventi previsti dal Documento di Piano, ove non siano previste specifiche misure ed interventi definiti dalle schede urbanistiche, dovranno prevedere a corredo dei nuovi insediamenti e delle infrastrutture più significative, adeguate misure di mitigazione, mediante elementi a verde naturale, finalizzate alle seguenti funzioni:
 - a) funzione di mitigazione dell'impatto visivo di edifici o infrastrutture dal territorio rurale. Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzata da altezza, compattezza e omogeneità sufficienti per ottenere l'effetto di schermatura/mitigazione desiderato;
 - b) funzione di delimitazione del confine fra territorio edificato e territorio non edificato, al fine di rendere più netto e leggibile tale confine. Le fasce saranno costituite come al punto a);
 - c) funzione di mitigazione dell'impatto visivo e anche di barriera di attenuazione acustica fra insediamenti residenziali ed infrastrutture (generalmente della mobilità) suscettibili di generare un clima acustico negativo. Le fasce saranno in questo caso costituite da cortine vegetali di alberi di alto fusto, in duplice o triplice filare con posa sfalsata, caratterizzate da altezza, compattezza, omogeneità e massa sufficienti per ottenere, oltre all'effetto di schermatura/mitigazione, anche quello di barriera acustica. È da valutare l'ipotesi – al fine di migliorare l'effetto di mitigazione acustica – che le cortine insistano su sottostante duna artificiale, adeguatamente naturalizzata (tappezzanti, cespugliame, ecc.).
3. Ove del caso, le fasce dovranno essere poste in relazione con gli elementi e le valenze presenti nel contesto o storicamente esistenti (percorsi, orditura storica dei campi, trama dei filari e dei corsi d'acqua, insediamenti agricoli, manufatti della storia agraria, ecc.) e con questi integrarsi.
4. Le fasce di verde dovranno essere fruibili: a tal fine, verranno pertanto previsti idonei percorsi pedonali e ciclabili.

Art.18 – Disciplina delle destinazioni d'uso e mutamenti delle destinazioni d'uso

1. Per la definizione delle destinazioni d'uso e dei raggruppamenti funzionali, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso consentiti negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione dei relativi Piani Attuativi e ad avvenuto completamento dei lavori attuativi, si rinvia integralmente all'art. 7 delle norme di attuazione del Piano delle Regole.

Art.19 – Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

DP05.8 – CRITERI ED OBIETTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL DP	DATA EMISSIONE DICEMBRE 2023	AGGIORNAMENTO OTTOBRE 2024	FOGLIO 18
--	---------------------------------	-------------------------------	--------------

1. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati, entro la fine dei lavori medesimi, così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art.20 – Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

1. Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del DP hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto definitivo/esecutivo dell'opera o in sede di piano attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce di arretramento e di rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale o rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta dei veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Titolo IV – DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE**Art.21 – Direttive e indirizzi per l'azione di governo dell'Amministrazione Comunale**

- 1 Nello svolgimento della propria azione di governo del territorio, in applicazione dei principi che stanno alla base del PGT, l'Amministrazione comunale orienta le proprie azioni sulla base delle politiche individuate per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.
2. Tali politiche si articolano negli indirizzi richiamati agli articoli 22 e 23 per ciò che riguarda il Piano dei Servizi, agli articoli 24 e 25 per il Piano delle Regole, cui si aggiungono gli indirizzi che seguono rivolti specificamente all'azione di governo dell'Amministrazione comunale.
3. Politiche rivolte al sistema insediativo:
 - a) Per il rinnovo e rilancio del sistema commerciale urbano esistente:
 - salvaguardia occupazionale, tutela e riqualificazione della rete commerciale esistente;
 - promozione turistica del centro storico e programmazione di eventi;
 - b) Per lo sviluppo di attività di servizio ai comparti produttivi:
 - potenziamento della presenza sul territorio del tessuto di piccole e medie imprese;
 - riqualificazione, rinnovo e innovazione del sistema economico;
 - organizzazione di centri di sostegno alle piccole e medie imprese e ai giovani imprenditori;
4. Politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico:
 - a) Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima:
 - supporto a modalità di spostamento a ridotto impatto;
 - informazione e sensibilizzazione dei cittadini all'uso di pratiche di risparmio energetico;
 - b) Per gli elettrodotti e altri impianti a rete:
 - monitoraggio campi elettromagnetici;
 - c) Per contenere esposizione rispetto a aree industriali a rischio:
 - valutazione e misure rispetto allo stato ambientale del sottosuolo in corrispondenza degli insediamenti industriali storici;
 - d) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico, campi elettromagnetico e luminoso):
 - attivazione della procedura prevista dalla normativa vigente per la bonifica di aree inquinate presenti sul territorio comunale;
 - applicazione delle indicazioni contenute nella L.R. n° 31/2015 in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso;
 - monitoraggio della situazione acustica, al fine di verificare l'efficacia degli interventi;
 - avvio di risanamenti nei casi al di sopra delle soglie date dalla normativa;
 - attivazione di un sistema di monitoraggio nelle zone critiche in funzione dei livelli di campo elettromagnetico e della distribuzione della popolazione;
 - e) Per il disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate:
 - incrementare l'efficienza degli impianti di depurazione;
 - riduzione dei carichi inquinanti sversati;
 - f) Per la riduzione della quantità di rifiuti in discarica e ottimizzazione della gestione dei rifiuti in ATO ai sensi della L.R. n° 26/03:
 - incentivazione alla raccolta differenziata;
 - razionalizzazione del ciclo di vita dei prodotti;
 - g) Per la valorizzazione dei corsi d'acqua come corridoi naturalistici:
 - garantire il deflusso minimo vitale attraverso azioni di controllo dei prelievi, ed eventuale revisione delle concessioni;
 - h) Per la comunicazione per il coinvolgimento sugli obiettivi e contenuti del PGT:

- istituzione del SIT comunale come strumento di gestione, scambio e condivisione dei dati territoriali all'interno e all'esterno del sistema Comune;
 - i) Per promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione
 - coinvolgimento di organizzazioni e associazioni nell'aggiornamento del PGT;
 - attivazione risorse sul territorio per l'attuazione degli obiettivi del PGT;
 - j) Per il monitoraggio come strumento di verifica e intervento in tempo reale nella pianificazione:
 - definizione di un sistema di indicatori qualitativo e quantitativo;
 - aggiornamento frequente delle banche dati del SIT;
 - rapporto periodico sullo stato del territorio e sul grado di attuazione ed efficacia del Piano;
 - attivazione forum di consultazione sui dati del monitoraggio, e di discussione per l'aggiornamento del Piano.
5. L'Amministrazione Comunale, in funzione della propria azione di governo del territorio intrattiene rapporti con altri Comuni od Enti pubblici o gestori di funzioni di pubblica utilità. Tali rapporti, in relazione agli obiettivi del PGT sono orientati tenendo conto delle politiche di cui al comma 6, 7 e dei relativi indirizzi dei comma seguenti.
6. Politiche per il sistema della mobilità:
- a) Potenziamento connessioni di scala sovracomunale;
 - b) Potenziamento e riqualificazione della rete viabilistica di livello locale;
 - c) Potenziamento del sistema di trasporto pubblico;
 - d) Attuazione del Progetto BICIPLAN.
7. Politiche per il sistema insediativo:
- a) Inserimento ambientale e territoriale delle infrastrutture;
 - b) Conferma del ruolo di "terra di incroci" e di relazioni di livello sovralocale;
 - c) Sostegno all'insediamento di attività con elevato contenuto tecnologico.
8. Gli indirizzi relativi alle politiche elencate al comma 6 sono i seguenti:
- completamento del by-pass viabilistico, con l'obiettivo di dirottare il traffico di attraversamento all'esterno del nucleo urbano;
 - coordinamento della programmazione della viabilità con quella dei comuni limitrofi e con l'Amministrazione Provinciale;
 - nuova viabilità in corrispondenza della stazione ferroviaria di Roverbella;
 - sostegno all'integrazione tariffaria di bacino;
 - supporto all'introduzione di modalità alternative di trasporto collettivo (car sharing, car pooling, taxi collettivo, bus a chiamata, ecc.).
9. Gli indirizzi relativi alle politiche elencate al comma 7 sono i seguenti:
- attuazione dei progetti di cui alle delibere di Rigenerazione Urbana e Territoriale;
 - sviluppo e promozione del Progetto ATTRACT
 - sostegno al potenziamento del sistema economico locale;
 - sostegno all'insediamento di attività orientate alla ricerca e all'innovazione, nonché alle attività economiche private impegnate sui temi dell'ambiente.

Art.22 – Direttive ed Indirizzi per il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 57,76 mq per abitante, ritenendo inoltre che la salvaguardia delle aree agricole, la preservazione dei corridoi ecologici e del sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, debbano svolgere una importante funzione di servizio per la cittadinanza e che, come tali, debbano essere considerati dal Piano dei Servizi come elementi strutturali del Piano dei Servizi stesso.

2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole.
4. Gli indirizzi individuati per il Piano dei Servizi possono essere ricondotti ai tre sistemi principali cui sono state riferite le corrispondenti politiche:
 - politiche rivolte al sistema della mobilità;
 - politiche rivolte al sistema insediativo;
 - politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico;all'interno di ciascuna politica evidenziata sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.
5. Per le azioni progettuali definite dalle singole politiche di intervento si rimanda all'Elaborato PS01 – Relazione illustrativa.

Art.23 – Prescrizioni per il Piano dei Servizi

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su due categorie di aree:
 - a) servizi pubblici e privati di uso pubblico;
 - b) strutture lineari (strade, piste ciclabili ecc).
2. Il Piano dei Servizi e sue varianti:
 - a) definiscono e normano le aree per servizi, in coerenza con quanto contenuto nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole e disciplina le modalità di esecuzione/attuazione delle aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) individuano le aree a standard previste dal previgente PGT da confermare e quelle di nuova previsione e definiscono una dotazione minima per abitante;
 - c) definiscono le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) indicano le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e dagli ambiti di interesse ambientale, precisandone gli elementi di interesse ai fini della fruizione;
 - e) danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole;
 - f) recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.
3. Ai fini della determinazione della superficie delle aree da cedere gratuitamente per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in relazione alle funzioni insediate, si considerano i parametri indicati agli artt. 18, 19 e 20 delle norme del Piano dei Servizi.
4. Le modificazioni al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano variante anche al Documento di Piano.
5. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati, come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
6. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di eventuali nuovi servizi di progetto, dovrà procedere con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.

7. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile prevista dai meccanismi di compensazione di cui all'art. 11 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.
8. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi è prescritto che vengano utilizzate le somme derivanti dalle monetizzazioni previste nei Piani Attuativi e nei titoli abilitativi convenzionati.

Art.24 – Direttive ed indirizzi per il Piano delle Regole

1. Ai sensi dell'art. 21, comma 2 della presente normativa vengono qui di seguito indicate le direttive e gli indirizzi, intesi come politiche che il Piano delle Regole deve porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
2. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento e ne disciplina le modalità di attuazione;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e dei diversi piani settoriali;
 - l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.
 - e) individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Gli indirizzi individuati per il Piano delle Regole possono essere ricondotti ai tre sistemi principali cui sono state riferite le corrispondenti politiche:
 - politiche rivolte al sistema della mobilità;
 - politiche rivolte al sistema insediativo;
 - politiche rivolte al sistema ambientale-paesaggistico;all'interno di ciascuna politica evidenziata sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.
4. Per le azioni progettuali definite dalle singole politiche di intervento si rimanda all'Elaborato PR01 – Relazione illustrativa.

Art.25 – Prescrizioni per il Piano delle Regole

1. Il Piano delle Regole detta la disciplina relativa alle aree di intervento nel tessuto urbano consolidato e ai Piani attuativi in corso.
2. In particolare il Piano delle Regole individua le prescrizioni, le norme e i parametri edilizi relativi alle aree di cui al precedente comma 1, così identificate:
 - a) Piani Attuativi in corso;
 - b) Aree di completamento del tessuto edificato esistente da attuarsi tramite intervento diretto o con permesso di costruire convenzionato con indici e parametri edilizi omogenei al contesto urbano entro il quale sono inserite;

- c) Aree dei Piani attuativi già conformati senza modifiche normative;
 - d) Aree interessate da interventi di recupero/ristrutturazione all'interno del centro storico.
3. Il Piano delle Regole detta inoltre indirizzi e norme di tutela per le aree appartenenti al sistema agricolo e ambientale anche attraverso il Piano Paesistico Comunale, recependo le indicazioni contenute negli strumenti di pianificazione sovraordinati (PTR, PTRP, PTCP della Provincia di Mantova).
4. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio Comunale che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
5. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) tramite la quale determina oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.
6. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande, attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio.
7. Il Piano delle Regole e sue varianti:
- a) definiscono un assetto conformativo dei suoli del Tessuto Urbano Consolidato, nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui al Titolo II delle norme del Piano delle Regole;
 - b) danno attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione definiti dall'art. 10 dei presenti criteri e dagli artt. 23 e 24 delle norme del PR;
 - c) recepiscono gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.
6. Le modificazioni al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni del presente articolo e, in generale, modificative degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano variante anche al Documento di Piano.

Titolo V – NORME FINALI**Art.26 – Rispetto degli indirizzi paesaggistici**

1. Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa dovranno rispettare gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti agli elementi del paesaggio da tutelare ed ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, con particolare riferimento alle relazioni con il contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche individuate dal piano.
2. Per l'attribuzione delle classi di sensibilità paesistica valgono le indicazioni delle Tavola DP05.6a/b – Carta delle sensibilità paesaggistiche.
3. Tutti gli ambiti con classe di sensibilità paesistica molto bassa e bassa, con criticità insediative e fattori di degrado, hanno come obiettivo prioritario per gli interventi di riqualificazione il miglioramento della qualità insediativa e ambientale, con maggiore attenzione nei contesti di elevata visibilità.

Art.27 – Documentazione a corredo dei Piani attuativi

1. La presentazione dei piani attuativi dovrà essere corredata dalla documentazione indicata a seguire che riporta, di massima, quanto previsto dalla Giunta Regionale con la deliberazione 9 luglio 1999, n° VI/44161, punto 8, ed è integrata dagli elaborati urbanistici necessari per l'autorizzazione paesaggistica (ai sensi degli articoli 146 e 159 del Decreto Legislativo n° 42 del 22 gennaio 2004), nonché delle indicazioni utili ad attivare meccanismi premiali ed incentivi in relazione ai requisiti di sostenibilità ambientale.
2. La documentazione richiesta è la seguente:
 - a) Planimetria di inquadramento territoriale in scala 1:10.000 con l'individuazione dell'ambito oggetto dell'intervento, dei sistemi ambientali, infrastrutturali e di servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità; la rappresentazione cartografica dovrà essere effettuata sulla carta tecnica regionale, su supporto informatico 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;
 - b) Planimetria generale con indicazione dei caratteri paesaggistici esistenti;
 - c) Stato di fatto degli ambiti di intervento da realizzare utilizzando cartografia a scala idonea (scala 1:1.000 o 1:2.000) con l'indicazione delle infrastrutture per la mobilità, della consistenza edilizia del comparto, delle presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali, delle urbanizzazioni primarie, dei sottoservizi tecnologici, delle caratteristiche morfologiche e funzionali e dei profili altimetrici di un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento.
 - d) Tavole del Documento di Piano recanti l'individuazione dell'ambito di trasformazione, i vincoli urbanistici e la fattibilità geologica e sismica;
 - e) Progetto planivolumetrico (almeno in scala 1:1.000), definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto morfologico e tipologico con il tessuto urbano esistente; 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;
 - f) Planimetria e sezioni di progetto con inserimento ambientale che ne evidenzia i caratteri estetici;
 - g) Simulazione fotografica;

- h) Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione di cui all'articolo 93 della LR n° 12/2005;
- i) Stima di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico;
- j) Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- k) Relazione tecnica contenente in particolare:
- descrizione degli elementi urbanistici ed architettonici, degli elementi quantitativi e qualitativi anche in rapporto agli obiettivi indicati dal Documento di Piano;
 - dimostrazione della dotazione di aree per servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi indicativi indotti dall'intervento, suddivisi tra le diverse funzioni previste;
 - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria con 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 ed indicazione di eventuali misure compensative;
 - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sul sistema di mobilità ed accessibilità trasportistica;
 - indicazioni sulla rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, nonché obiettivi prefissati per la certificazione energetica;
 - indicazioni sulla qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo;
 - indicazioni sulla qualità architettonica e valore dei materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica;
 - eventuali indicazioni sull'utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici;
- l) Relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi in particolare:
- Il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione, sia alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - La correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche;
 - Il programma temporale di attuazione degli interventi ed eventuale frazionamento in stralci funzionali.
- m) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del piano attuativo.

Art. 28 – Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - a) verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano;
 - b) indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
 - c) utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. In sede di attuazione del PGT, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a

seguito del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, potranno essere riorientate e diversamente finalizzate le risorse per l'attuazione delle politiche di intervento previste dal PGT.

Art.29 – Norma transitoria e finale

1. Le presenti disposizioni non si applicano ai Piani Attuativi o altri strumenti urbanistici attuativi, già adottati, approvati, o in esecuzione alla data di adozione della Variante al PGT, ai quali continueranno ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento della loro adozione o approvazione.
2. Per tutto quanto non espressamente disciplinato nei presenti criteri di attuazione, si fa riferimento alle norme di attuazione del Piano delle Regole.