



PIANO DI GOVERNO DEL  
TERRITORIO



COMUNE DI VALBONDIONE  
Provincia di Bergamo

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 4 del 29/04/2013  
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.5 del 25/02/2017  
Pubblicato sul BURL n. del serie avvisi e concorsi

Il Sindaco

Il Segretario Generale



I progettisti  
Arch. Enrico Bonandrini  
Arch. Carlo Macalli

Controdeduzioni alle osservazioni  
a cura di:



**Lucio Fiorina - architetto**  
**Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura  
urbanistica ed ingegneria  
via pignolo 5, Bergamo

**DOCUMENTO di  
PIANO**

**Indirizzi e criteri  
urbanistici per  
l'attuazione degli  
interventi**

**DP 02**



**Progettazione - coordinamento Ufficio intercomunale di Piano**

Arch. Enrico Bonandrini (UTC Ardesio)

**Co-progettazione**

Arch. Carlo Macalli Studio di Architettura Macalli – Vertova (BG)

**Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e Valutazione di Incidenza (VIC)**

Dott.ssa Sara Lodrini Studio associato Percorsi Sostenibili – Milano

Dott.ssa Stefania Anghinelli

Dott.ssa Laura Capoferri

**Studi geologici**

Dott. Geol. Sergio Ghilardi G.E.A. Snc – Ranica (BG)

Ing. Francesco Ghilardi

**Indagini territoriali, zone agricole, paesaggio**

Dott. For. Adriano Pasini Consorzio Forestale Alto Serio (CoFAS) Gromo (BG)

Dott. For. Marco Guerini

Dott. For. Ilenia Bonetti

**Cartografia GIS e aggiornamento SIT**

Franco Olivari

Dott.ssa Silvia Paganoni

**Zonizzazione acustica**

Arch. Sergio Morandi Studio associato SI.Eng – Clusone (BG)

**Piano del commercio**

Dott. Claudio Re - Bergamo

**Collaboratori**

Lucia Baronchelli

Ing. Gianfranco Lubrini (UTC Valbondione)

Arch. Virginia Bonarini (UTC Valbondione)

Geom. Walter Marzupio (UTO Valbondione)

Geom. Maurizio Cagninelli (UTC Ardesio)

Rag. Francesca Scandella (UTC Ardesio)

Dott.ssa Anna Balduzzi (UTC Ardesio)

Hanno inoltre contribuito:

Dott. Daniele Moro G.E.A. Snc

Dott. Alessandro Cortinovis G.E.A. Snc

Elena Pirola (Montesecco Servizi Srl)

For. Jr/Geom. Dora Giudici (UTC Gromo)

Mirko Bonacorsi

Ing. Isacco Macalli

Marta Macalli

## **TITOLO 1 – PRINCIPI E CONTENUTI DEL PIANO**

- ART. 1.1 PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI GENERALI
- ART. 1.2 MODALITA' DI GESTIONE DEL PGT
- ART. 1.3 CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.4 DURATA ED EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.5 DOCUMENTI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO
- ART. 1.6 RIFERIMENTI NORMATIVI ALL'INTERNO DEL PGT
- ART. 1.7 VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

## **TITOLO 2 – STRUTTURA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

### **Capo I – Dimensionamento del Piano**

- ART. 2.1 OBIETTIVI QUANTITATIVI DI ATTUAZIONE DEL PGT

### **Capo II – Ambiti di Trasformazione**

- ART. 2.2 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- ART. 2.3 SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### **Capo III – Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica**

- ART. 2.4 CRITERI GENERALI
- ART. 2.5 FORME DI ATTUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
- ART. 2.6 DEFINIZIONI
- ART. 2.7 REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

### **Capo IV - Strumenti di attuazione**

- ART. 2.8 CRITERI GENERALI
- ART. 2.9 STRUMENTI ATTUATIVI
  - 2.9.1 **(PA)** Piani Attuativi
  - 2.9.2 **(PdCC)** Permessi di Costruire Convenzionati
- ART. 2.10 CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE
- ART. 2.11 CRITERI PER LA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE
- ART. 2.12 STANDARD QUALITATIVI
- ART. 2.13 PROCEDURE PRELIMINARI PER L'ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.14 PROCEDURE PER L'ISTRUTTORIA E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.15 DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI
- ART. 2.16 DESTINAZIONI D'USO
- ART. 2.17 DESTINAZIONI D'USO VIETATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

## **TITOLO 3 – MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

- ART. 3.1 ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE
- ART. 3.2 EVENTUALI MODIFICHE DELLA PRESENTE NORMATIVA

## **SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

## TITOLO 1 – PRINCIPI E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

### ART. 1.1 – PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – PRINCIPI GENERALI

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale (PTR) e provinciale (PTCP) e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio (PGT), articolato nei in Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PdS) e Piano delle Regole (PdR), dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti sia di livello locale che sovraordinato.

Tutti gli strumenti sopra indicati perseguono gli obiettivi e gli indirizzi di cui all'art. 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., e si ispirano ai principi di partecipazione d'imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa (art. 97 della Costituzione e art. 1 della Legge 241/90 e s.m.i.), nonché al principio di semplificazione amministrativa nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale.

In particolare il Piano di Governo del Territorio del Comune di Valbondione assume come principi fondamentali:

- a. la sostenibilità dello sviluppo e della gestione del territorio, finalizzata all'innalzamento della qualità delle sue forme di utilizzo, della vita dei suoi abitanti e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni, mediante la minimizzazione del consumo di suolo e delle risorse, nonché l'incentivazione di azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità di trattamento urbanistico in relazione ai vantaggi e agli oneri che il piano determina con le proprie previsioni;
- c. la salvaguardia della memoria storica delle forme insediative, delle relazioni socio-economiche e dell'ambiente, attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- d. la sostenibilità economica delle scelte e delle previsioni insediative e di servizi;
- e. la sussidiarietà e la collaborazione, mediante il riconoscimento delle responsabilità dei soggetti che possono concorrere ad attuare gli interventi che competono al livello della pianificazione comunale.

Gli elaborati che compongono i tre documenti costitutivi del PGT contengono sia previsioni grafiche sia normative; tali elaborati sono a loro volta suddivisi in base alla loro valenza prescrittiva o conoscitiva.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici.

Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

L'entrata in vigore di modificazioni o integrazioni dei Piani di livello sovracomunale, ed in particolare delle previsioni relative all'adeguamento del PTCP della Provincia di Bergamo agli artt. 15 e 18 della LR 12/2005, prevalgono di diritto, per le parti prescrittive sulle previsioni e prescrizioni degli atti del PGT.

### ART. 1.2 – MODALITA' DI GESTIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L'Amministrazione Comunale, anche attraverso eventuali convenzionamento a livello sovracomunale, svolgerà attività di gestione del PGT attraverso le seguenti attività:

- costante adeguamento e aggiornamento normativo e cartografico, nonché del Sistema Informativo Territoriale (SIT) integrato con i SIT degli Enti sovraordinati, anche attraverso protocolli di accesso codificati che rendano disponibili ai cittadini servizi e informazioni;
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, anche in relazione ai procedimenti di VAS;
- supporto ai vari uffici comunali nell'applicazione normativa del PGT;
- coordinamento degli interventi previsti all'interno delle Schede degli Ambiti di Trasformazione;
- analisi e monitoraggio dell'applicazione delle forme di compensazione e perequazione;
- verifica della sostenibilità economica delle scelte effettuate;
- elaborazione, attuazione e gestione di eventuali varianti agli atti costituenti il PGT;
- coordinamento, anche in forma coordinata a livello sovra comunale, con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

#### ART. 1.3 – CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Le presenti disposizioni regolano il governo del territorio del Comune di Valbondione nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, e con riferimento alle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche che il territorio esprime, secondo i criteri ispirati dalla l.r. 11 marzo 2005 e s.m.i. "Legge per il Governo del Territorio" e in particolare degli articoli 8 e 10/bis.

Esse si integrano con la disciplina delle NTA del Piano delle Regole che definisce le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

Tutte le trasformazioni urbanistiche la cui attuazione, in base alla vigente legislazione statale e regionale, sia subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, devono risultare conformi alle prescrizioni del presente Documento di Piano.

Il Documento di Piano, ai sensi della l.r. 12/2005 e s.m.i., individua gli ambiti e le aree di trasformazione, definendone i relativi criteri di intervento ai fini della tutela dell'ambiente (nelle componenti ecologiche e idrogeologiche), del paesaggio e delle valenze storico-monumentali; inoltre, ai sensi dell'art. 12 della medesima legge, relaziona le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante le diverse tipologie di Piani e Strumenti Attuativi comunali.

L'Amministrazione Comunale, al fine di garantire una più efficace ed equilibrata gestione delle trasformazioni territoriali previste dal Documento di Piano e in relazione alle programmazioni triennali delle OO.PP. di attuazione del Piano dei Servizi, ha la facoltà di stabilire fasi attuative delle previsioni del DP, secondo criteri di:

- sviluppo temporale (indicando fasi temporali di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione)
- sviluppo quantitativo (indicando fasi quantitative di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione)
- sviluppo qualitativo (indicando criteri di priorità di attivazione dei singoli ambiti di trasformazione in relazione alla qualità paesistica/architettonica/ambientale/dei servizi proposti in studi preliminari di fattibilità), anche in relazione alle tipologie di sviluppo sopra indicate e/o contestuale recupero di edifici collocati all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione; per tale selezione potrà essere utilizzato anche lo strumento del bando pubblico.

La fase iniziale di attuazione delle previsioni riferite ai criteri sopra indicati è stabilita in anni 5 dalla data di entrata in vigore del PGT, con un dimensionamento massimo degli interventi attuabili in tale periodo di mc. 23.000 a destinazione residenziale, mentre per gli insediamenti a destinazione turistico-ricettiva non vengono definite fasi temporali di attuazione.

Le modalità di selezione degli interventi da ammettere in tale fase temporale e quantitativa saranno definite con apposita deliberazione Consiliare, privilegiando i seguenti criteri:

- dotazione di servizi pubblici inseriti nel programma triennale delle OOPP;
- qualità degli interventi edilizi sia sotto il profilo paesistico/ambientale, sia per la loro integrazione e qualificazione del sistema turistico;
- previsione di recupero di edifici in centri storici.

#### ART. 1.4 – DURATA ED EFFICACIA DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano (DP) ha validità temporale illimitata, e le sue previsioni sono sempre modificabili; con cadenza almeno quinquennale il DP deve essere verificato e aggiornato, anche al fine della programmazione attuativa.

Il DP non contiene indicazioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, pur procedendo autonomamente nelle fasi di elaborazione, previsione e attuazione dei rispettivi obiettivi, interagiscono in coerenza con le previsioni del DP.

Eventuali modifiche sostanziali al PdS e al PdR non riconducibili agli obiettivi e indirizzi del Documento di Piano comportano l'introduzione di variante anche al Documento di Piano.

#### ART. 1.5 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati relazionali, normativi e cartografici:

DP 1 – relazione

DP 2 – indirizzi e criteri

##### **Quadro ricognitivo e programmatico**

DP 3a/b – valutazioni preliminari delle potenzialità

DP 4a/b/c/d/e – estratti del PTCP

##### **Quadro conoscitivo del territorio**

DP 5a/b – carta dei vincoli amministrativi

DP 6a/b – carta dei vincoli paesaggistici, architettonici e dei beni culturali

DP 7a/b – carta dell'uso del suolo

DP 8 – evoluzione degli insediamenti

DP 9 – quadro degli elementi di rilevanza paesistica (scala 1:15000)

DP10 – stato di attuazione del PRG – istanze e proposte

DP11 – ricognizione attività commerciali e terziarie esistenti

##### **Previsioni di Piano**

DP12 – ambiti di trasformazione (scala 1:5000)

DP13 – classificazioni sensibilità paesistica (scala 1:25000)

DP14a/b – classificazioni sensibilità paesistica – sintesi (1:5000)

##### **Strumenti di pianificazione costituenti parte integrante del PGT**

Definizione del Reticolo Idrico Minore e relativo Regolamento

Studio di Fattibilità Geologica e sismica

##### **Strumenti di pianificazione a supporto del PGT**

Piano per l'Illuminazione Comunale e relative norme attuative

Piano di Zonizzazione Acustica e relative Norme Tecniche di Attuazione

Criteri e indirizzi per la programmazione urbanistica del commercio

#### ART. 1.6 – RIFERIMENTI NORMATIVI ALL'INTERNO DEL PGT

Per quanto non specificatamente normato nei documenti costituenti il Documento di Piano di cui all'articolo precedente, si applicheranno le norme a carattere generale contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - Parte Prima – Caratteri del Piano, della disciplina relativa alle attività commerciali di cui al Titolo 10 della Parte Seconda delle medesime Norme, nonché nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

A tali atti si farà altresì riferimento, ove non specificato nelle presenti Norme, per quanto riguarda i termini, le definizioni e i parametri di carattere generale.

#### ART. 1.7 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il DP e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e dell'art. 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i., sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite individuati per ogni indicatore, perseguendo comunque il raggiungimento dei valori posti come obiettivo.

## TITOLO 2 – STRUTTURA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

### Capo I – Dimensionamento del Piano

#### ART. 2.1 – OBIETTIVI QUANTITATIVI DI ATTUAZIONE DEL PGT

Tenuto conto che la previsione degli Ambiti di Trasformazione riguarda ampie superfici territoriali, di cui solo una parte viene effettivamente destinata all'edificazione (mq. 41.235 a fronte di una sup. territoriale complessiva di mq. 168.464), il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT come riassunto di seguito:

Ambiti di Trasformazione residenziali – superficie fondiaria complessiva	mq	27.286
Volumetria di base complessivamente prevista	mc	26.620
Crediti volumetrici	mc	2.000
Incrementi volumetrici da incentivazione	mc	5.810
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	ab	230
Ambiti di Trasformazione turistico-ricettiva – sup. fondiaria complessiva	mq	4.920
Superficie lorda di pavimento prevista	mq	2.303
Incrementi volumetrici da incentivazione	mc	600
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (pubblici 50% Slp)	mq	1451
(privati 50% Slp)	mq	1451
Ambiti di Trasformazione turistico-sportiva o per servizi di interesse generale superficie complessiva	mq	92.993
Dotazione di aree per servizi e infrastrutture (100% Sup comparto)	mq	92.993
Previsioni da Permessi di Costruire Convenzionati superficie complessiva	mq	16.893
superficie fondiaria residenziale	mq	5.288
superficie fondiaria turistica	mq	4.010
Volumetria residenziale di base complessivamente prevista	mc	5.856
Superficie lorda di pavimento turistico-ricettiva prevista	mq	950
Abitanti teorici insediabili (150 mc/ab)	ab	39
CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL PGT	ab	4.005
DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE (18 mq/ab)	mq	72.090
DOTAZIONE COMPLESSIVA DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE	mq	161.069
DOTAZIONE PER ABITANTE DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE	mq/ab	40,22

### Capo II - Ambiti di Trasformazione

#### ART. 2.2 – INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano, ai sensi degli artt. 8 e 10/bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., individua gli Ambiti di Trasformazione, da attuare con gli strumenti di cui al successivo Capo III, che vengono indicati più specificamente nella tavola DP12 del DP.

Per ciascuno di essi il DP definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima l.r., ne relaziona lo sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione in relazione alla destinazione esclusiva o prevalente loro attribuita, sono classificati come segue:

ATr - Ambito di trasformazione a destinazione residenziale

ATt - Ambito di trasformazione a destinazione turistico-ricettiva

ATs - Ambito di trasformazione a destinazione turistico-sportiva o per servizi di interesse generale

Negli ambiti di trasformazione i diritti edificatori non sono determinati dalle previsioni del DP e delle presenti norme ma saranno attribuiti in via definitiva a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo cui ciascun ambito è subordinato.

I singoli Ambiti di Trasformazione potranno prevedere più di una tipologia di destinazione funzionale; a tal fine le specifiche schede individueranno i dimensionamenti minimi e/o massimi di ciascuna destinazione ammessa; in tali casi, in sede di pianificazione attuativa dovrà essere posta particolare attenzione a proposte di integrazione urbanistica, funzionale e compositiva di tali destinazioni e delle relative tipologie edilizie, da coordinare anche nel disegno urbanistico sull'intero Ambito .

Il DP individua 10 Ambiti di Trasformazione:

AT 1	- residenziale	mq.	6.472
AT 3	- residenziale	mq.	4.848
AT 4	- residenziale	mq.	790
AT 5	- uso pubblico (museale)/turistico-ricettivo/residenziale	mq.	15.477
AT 6	- residenziale	mq.	4.514
AT 7	-residenziale turistica/servizi/commercio	mq.	77.515
AT 9	- turistico-ricettivo	mq.	4.520
AT 10a	- residenziale/ricettivo/servizi pubblici	mq.	23.532
AT 10b	- residenziale/ricettivo/servizi pubblici	mq.	3.280
AT 10c	- residenziale/ricettivo/servizi pubblici	mq.	2.009

#### ART. 2.3 – SCHEDE DI INTERVENTO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Per quanto riguarda il Documento di Piano, i contenuti e le caratteristiche prescrittive di ciascun Ambito di Trasformazione sono riportati nelle apposite schede, raccolte nel presente documento.

Le schede, che costituiscono parte integrante del DP, e le tavole di cui all'art. 2.1 non hanno valenza conformativa della capacità edificatoria, e costituiscono orientamento per la progettazione degli interventi, indicandone gli obiettivi, le invariabili prescrittive, i requisiti qualificanti.

Ciascuna scheda contiene le seguenti indicazioni:

- a) inquadramento territoriale dell'area (ortofoto – estratto aerofotogrammetrico 1:2000/1:5000);
- b) funzioni previste, di cui potranno inoltre essere definiti indici minimi o massimi di singole destinazioni funzionali la cui compresenza è ammessa all'interno dell'Ambito di Trasformazione, nonché eventuali funzioni escluse.  
Nell'ambito delle destinazioni residenziali potranno essere indicate quote destinabili a edilizia residenziale sociale (ERS), che assume carattere di servizio inserite nel Piano dei Servizi, nonché ad aree destinate alla collocazione di crediti volumetrici;  
inoltre potranno essere indicati criteri e obiettivi di incentivazione, comprendenti anche i casi di contestuale intervento di recupero e riqualificazione di immobili all'interno dei centri storici.
- c) obiettivi, con precisazione di quelli a rilevanza strategica o comunque prescrittivi, e di quelli di indirizzo;
- d) Dotazioni pubbliche previste, riguardanti:
  - Opere di urbanizzazione e attrezzature pubbliche;
  - Servizi pubblici o di riconosciuto interesse generale, anche di iniziativa privata;
  - Aree, percorsi e funzioni inseriti nel Sistema Ambientale;
  - La partecipazione alle forme di perequazione e compensazione.
- e) parametri urbanistici, con indicazione dei limiti dimensionali attribuiti all'Ambito di Trasformazione a cui si riferiranno i Piani Attuativi che, una volta approvati, detaglieranno e conformeranno gli indici edificatori;
- f) criteri insediativi, con riferimento alla collocazione volumetrica, alla disposizione rispetto alle vie di comunicazione e agli elementi del sistema ambientale, alle tipologie edilizie utilizzabili, all'integrazione con funzioni pubbliche o di interesse generale;
- g) Criteri di intervento specifici, anche connessi ad eventuali vincoli di natura idrogeologica, paesaggistica, paesistica, ambientale.

Per alcuni Ambiti di trasformazione le schede prevedono la possibilità di conseguire un incremento volumetrico rispetto alla dotazione di base attribuita, mediante una delle seguenti procedure:

- Interventi di recupero conservativo di volumetrie situate all'interno di centri storici e nuclei di antica formazione;
- Utilizzo di crediti volumetrici provenienti da altri comparti;
- Realizzazione diretta o compartecipazione alla realizzazione di strutture ricettive.

Gli incrementi volumetrici saranno effettivamente realizzabili solamente a seguito della completa realizzazione e cessione delle urbanizzazioni e dei servizi pubblici previsti dalla scheda di intervento.

L'incremento volumetrico derivante dalla realizzazione di interventi di recupero conservativo di volumetrie situate all'interno di centri storici e nuclei di antica formazione, sarà realizzabile solamente a seguito di verifica del corretto completamento dell'intervento di recupero, in conformità ai criteri previsti per gli interventi nelle zone A1 e A2.

La convenzione urbanistica potrà prevedere che l'incremento volumetrico relativo a tale fattispecie possa essere conseguito durante il periodo di vigenza della convenzione stessa, con proprietà da individuare in fase successiva; in tal caso il progetto planivolumetrico dovrà prevedere le modalità di collocazione e disegno di tali ulteriori capacità insediative.

### **Capo III – Perequazione, compensazione, incentivazione urbanistica**

#### **ART. 2.4 – CRITERI GENERALI**

Il PGT persegue gli obiettivi di equità nel governo del territorio anche attraverso l'utilizzo di strumenti quali perequazione, compensazione e incentivazione previsti dall'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

A tali fini il PGT individua nell'ambito della normativa del presente Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole i criteri e le modalità per gli interventi di compensazione urbanistica al fine di consentire l'attribuzione di crediti volumetrici alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico in cessione al Comune, prevedendone la commerciabilità e/o la realizzazione in specifiche collocazioni che saranno individuate all'interno delle singole normative.

I proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi negli ambiti di trasformazione o, nei comparti edificatori in cui il Piano delle Regole ne consente la possibilità; tali crediti possono essere oggetto di cessione mediante stipula di atti pubblici registrati e trascritti.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi e alla viabilità pubblica non comprese all'interno dei comparti degli Ambiti di Trasformazione, una capacità volumetrica teorica pari a 0,3 mc/mq.

Tale capacità teorica è espressa in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono convenzionate o cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

Analogamente il PGT individua il criterio perequativo come elemento fondante dei contenuti dei singoli atti e in particolare ne prevede l'attuazione in tutti gli ambiti a pianificazione attuativa.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando un unico indice di edificabilità territoriale all'intera area inclusa nel perimetro degli ambiti di trasformazione.

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice o le volumetrie definite riferite alla superficie territoriale del comparto, saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

L'incentivazione urbanistica è uno strumento che potrà essere introdotto nell'ambito delle valutazioni delle proposte di PA e degli interventi soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato, al fine di conseguire una elevata qualità ambientale/paesistica/urbanistica/sociale degli interventi, o la realizzazione di attrezzature e servizi di entità e qualità superiore rispetto ai minimi previsti dalla normativa; l'individuazione di specifici criteri potrà essere definita mediante Regolamento Comunale.

#### **ART. 2.5 – FORME DI ATTUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le forme di attuazione degli indirizzi indicati all'articolo precedente possono derivare da:

A. trasferimenti volumetrici derivanti da attribuzione di volumetrie virtuali: "crediti volumetrici":

1. finalizzati alla riduzione di consumo di suolo in ambiti di media o alta valenza paesistica da vincolare a verde o da acquisire da parte dell'Amministrazione Comunale;

2. finalizzati alla razionalizzazione di destinazioni funzionali incoerenti e alla ottimizzazione della densità edificatoria in funzione della infrastrutturazione, della situazione orografica, della riqualificazione del comparto;
  3. derivanti dalla necessità di attuare interventi volti a mitigare o risolvere problemi di natura geologica, idrogeologica, tecnologica riguardanti ambiti già edificati o meno, comprendente la cessione all'Amministrazione Comunale degli immobili interessati dagli interventi;
  4. conseguenti alla demolizione o contrazione di volumi in aree da riqualificare dal punto di vista ambientale, paesaggistico, architettonico o di realizzazione di infrastrutture ed opere pubbliche o di rilevanza pubblica;
- B. compensazioni volumetriche per cessione di superfici a standard o aree per servizi e viabilità pubblica.
- C. Incentivazioni volumetriche derivanti dalla contestuale attuazione di interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nei centri storici e nei nuclei di antica formazione.

## ART. 2. 6 – DEFINIZIONI

Ai fini delle presenti norme vengono utilizzate le seguenti definizioni:

### **Ambiti di trasformazione**

Sono gli ambiti individuati dal DP ai sensi dell'art 10/bis comma 4 lett. d) della l.r. 12/2005 e s.m.i., preordinati alla realizzazione di nuovi insediamenti mediante interventi di espansione o trasformazione urbanistica.

Acquisiscono conformazione edificatoria a seguito dell'approvazione di Piani o Programmi Attuativi.

Negli Ambiti di Trasformazione è previsto la cessione gratuita al Comune di aree per compensazioni urbanistiche.

### **Altre aree soggette a pianificazione attuativa**

Sono aree ricadenti nel tessuto urbano consolidato per le quali, in relazione alla rilevanza degli interventi previsti, il PdR prescrive l'approvazione di Piani o Programmi Attuativi, ai sensi del 2° comma dell'art. 10 della l.r. 12/2005 e s.m.i..

### **Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato**

Sono aree nelle quali il rilascio di permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di convenzione che può prevedere il trasferimento di volumetrie, nel rispetto degli indici di edificabilità ammessi, con contestuale cessione e/o realizzazione di opere di interesse pubblico.

### **Aree per compensazioni urbanistiche**

Sono le aree di cui è prevista la cessione gratuita al Comune, da questi utilizzabile ai fini della compensazione delle aree private vincolate per servizi pubblici, ai sensi dei commi 2 e 3 dell'art. 11 della l.r. 12/2005 e s.m.i. o per la collocazione di crediti volumetrici o la realizzazione Edilizia Residenziale Sociale.

### **Aree vincolate per servizi pubblici**

Sono le aree vincolate per servizi pubblici per le quali, all'atto della cessione gratuita al Comune, vengono attribuiti crediti volumetrici suscettibili di utilizzazione mediante trasferimento su altre aree previste dal DP e dal PdR.

Tali aree sono soggette a vincolo ablativo, e quindi, in assenza di cessione al Comune nelle modalità sopra descritte, possono essere espropriate.

### **Compensazione urbanistica**

Costituisce la compensazione ai proprietari delle aree vincolate per servizi pubblici situati all'esterno degli Ambiti di Trasformazione, mediante di attribuzione di crediti volumetrici in cambio della loro cessione gratuita al Comune.

### **Indici di compensazione urbanistica**

Sono gli indici edificatori attribuiti, ai fini della compensazione, alle aree vincolate per aree e servizi pubblici in caso di loro cessione gratuita al Comune; sono espressi con un indice volumetrico di 0,2 mc/mq ceduto per aree geologiche di Classe 4 e/o di Classe 3\* (aree geologicamente vincolate) e 0,3 mc/mq per le altre zone.

### **Edificabilità di base**

È costituita dall'indice di edificabilità di base attribuito a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni del PdR, eventualmente incrementabile per interventi di densificazione previsti dallo stesso PdR o dalle schede degli Ambiti di Trasformazione.

### **Edificabilità complessiva**

È costituita dalla sommatoria tra l'edificabilità di base attribuita a un Ambito di Trasformazione o un'area inclusa nelle previsioni di densificazione da parte del PdR, e l'edificabilità derivante da crediti volumetrici in essa trasferibili a seguito di compensazione urbanistica.

### **Quote di cessione**

Sono costituite dalle quote di aree degli Ambiti di Trasformazione per le quali è prevista la cessione gratuita al Comune ai fini della compensazione urbanistica (art. 11 3° comma l.r. 12/2005 e s.m.i.).

### **ART. 2.7 – REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro delle cessioni dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.

Le procedure conseguenti, le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantirne la funzionalità ai sensi dell'art. 11, comma 4 della l.r. 12/2005 e s.m.i. sono normate dall'art. 3.6 delle NTA del Piano delle Regole

## **Capo IV - Strumenti di attuazione**

### **ART. 2.8 – CRITERI GENERALI**

Con riferimento a quanto previsto dall'art.10/bis della l.r. 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano assume carattere di indirizzo, di formulazione di scelte e strategie.

Le definizioni più puntuali di destinazioni e quantità edificatorie, nonché delle funzioni di interesse pubblico o generale, per le quali non sia stato espressamente indicato un ruolo di invariabilità strategica, sono demandate alla fase di negoziazione pubblico-privata che interviene nel processo di valutazione e approvazione dei Piani Attuativi.

### **ART. 2.9 - STRUMENTI ATTUATIVI**

#### **2.9.1 - (PA) Piani Attuativi**

Il DP, all'interno degli elaborati tecnici prescrittivi, individua con apposite perimetrazioni le aree da assoggettare a pianificazione attuativa, ove gli obiettivi previsti esigono approfondimenti di carattere urbanistico e morfologico e/o in merito alla puntuale definizione degli accordi relativi alla cessione delle aree da parte dei soggetti attuatori ed alle prestazioni agli stessi richieste, nonché alla struttura economica dell'intervento o alle modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Gli strumenti di pianificazione attuativa, di iniziativa pubblica o privata, sono:

- a) I Piani Particolareggiati (**PP**), le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti legislativi in materia;
- b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (**PEEP**) di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e s.m.i.;
- c) I Programmi Integrati di Intervento (**PII**) di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.;
- d) I Piani per Insediamenti Produttivi (**PIP**) di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata (**PL**);
- f) I Piani di Recupero (**PR**) del patrimonio edilizio esistente

I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, e le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

Le volumetrie degli edifici esistenti all'interno del perimetro dei Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi, per i quali è previsto il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dalla capacità insediativa complessiva ammessa per lo strumento Attuativo.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle NTA del PdR, i PA e i PII di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiari destinate all'edificazione privata, sulla scorta di adeguati approfondimenti e simulazioni progettuali che consentano all'Amministrazione Comunale di individuare e valutare l'effettivo miglioramento dell'impianto urbanistico complessivo conseguibile, l'assenza di contrasti con l'interesse pubblico, nonché il miglior conseguimento delle valenze paesistiche/ambientali dell'area.

I Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

L'Amministrazione Comunale, in sede di adozione e approvazione dello strumento attuativo ha la facoltà di accogliere proposte di suddivisione in comparti delle sue fasi attuative, comprendenti quote insediative non inferiori al 40% del totale previsto per l'intero PA o PII; tale facoltà rimane tuttavia subordinata all'impegno, inserito in convenzione attuativa, di esecuzione e completamento nell'ambito del primo comparto :

- delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di valenza generale, individuate dall'Amministrazione Comunale;
- delle urbanizzazioni primarie riferite al singolo comparto o comunque necessarie alla sua completa urbanizzazione.

Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Solamente nel caso in cui le schede e la documentazione allegata al Piano non individuino puntualmente all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, aree destinate ad opere di urbanizzazione o per servizi, sarà consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione secondaria ed ai servizi, fino al raggiungimento delle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi.

L'attuazione dei PA è subordinata alla stipula di una convenzione, trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori, che ai sensi dell'art. 46 della l.r. 12/2005 preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste delle presenti norme o dalle apposite schede allegate e recepite dal Piano dei Servizi.

In sede di elaborazione dei piani attuativi, le linee grafiche che sugli elaborati del PGT delimitano e suddividono le aree incluse, qualora cadono in prossimità, ma non coincidono, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di zona o fasce di rispetto obbligatorie, ecc. ...) possono essere portate a coincidere con i suddetti elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

Per l'esecuzione dei Piani Attuativi è fatto altresì obbligo, sulla base dei criteri definiti dal precedente art. 2.4, di dare applicazione alle disposizioni in materia di perequazione e compensazione urbanistica in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, un'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

#### 2.9.2 - (PdCC) *Permessi di Costruire Convenzionati*

Per interventi edilizi riguardanti comparti edificatori di completamento o di connessione e riordino del tessuto urbano esistente, aventi caratteristiche che rendano eccessivo l'obbligo di ricorso a pianificazione attuativa, o per i quali si renda comunque opportuna la disciplina di specifici aspetti

esecutivi o gestionali dell'intervento, il DP prevede l'assoggettamento a Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) di cui dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005.

Può inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, sia esso di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa necessiti di essere subordinato all'esecuzione, all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore del Comune, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Relativamente agli interventi edilizi per i quali il PGT, in alternativa al piano attuativo, consente al proprietario la facoltà di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato, la convenzione dovrà comunque prevedere:

- gli elementi progettuali e le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PGT da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire,
- le relative garanzie finanziarie, nonché idonee garanzie inerenti gli obblighi convenzionali;
- le modalità di controllo sulla loro esecuzione,
- i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune, nonché per il trasferimento di arre per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano;
- i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, con la previsione di sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

Il permesso di costruire convenzionato potrà essere rilasciato solamente previa stipulazione, con atto pubblico notarile, della convenzione. In casi particolari, concernenti obbligazioni e impegni di limitata portata tecnico-economica e temporale senza cessione di aree, il Comune potrà valutare la possibilità, per il richiedente il permesso di costruire, di obbligarsi tramite promessa unilaterale (atto unilaterale d'obbligo), in luogo della stipulazione della convenzione.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Consiglio Comunale in tutti i casi di cessione di aree e/o realizzazione di urbanizzazioni secondarie non originariamente previste nelle schede di intervento;
- precedentemente approvato dalla Giunta Comunale in caso di attuazione di previsioni già contenute nelle schede di intervento o di prevista monetizzazione in alternativa alla cessione di aree;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi; salvo diversa specifica pattuizione le spese necessarie per la stipula e trascrizione, ivi compresi eventuali frazionamenti di terreni, rimangono a carico del titolare del permesso di costruire.

Il progetto edilizio per l'esecuzione degli edifici dovrà contenere anche gli elaborati esecutivi delle infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio.

#### ART. 2.10 – CONTENUTI ESSENZIALI DELLE CONVENZIONI ATTUATIVE

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere urbanizzative ed infrastrutturali.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, o delle quali, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, ne sia stata valutata la necessità di previsione all'interno del comparto; in luogo di tale cessione potrà essere previsto

- l'asservimento ad uso pubblico perpetuo delle aree, regolato con atto soggetto a trascrizione, con previsione delle modalità di utilizzo delle aree medesime per le destinazioni previste dal PA;
- la realizzazione di adeguate quantità di parcheggi pubblici e/o di quartiere, comunque in misura non inferiore alle disposizioni sul carico urbanistico primario previste dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
  - la realizzazione di elementi di "standard qualitativo", concorrendo alla formazione della dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico, anche esterne al perimetro dell'intervento;
  - le modalità di adempimento delle procedure di legge per l'affidamento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di interesse pubblico, anche ai fini della definizione del valore economico effettivo da attribuire alle opere medesime, anche in relazione agli scomputi degli oneri di urbanizzazione;
  - le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore non inferiore all'importo delle opere e degli interventi pubblici che i soggetti attuatori dovranno realizzare, con riferimento agli elaborati tecnico-estimativi allegati al Piano Attuativo;
  - le modalità e gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità di attivazione degli interventi sostitutivi da parte del Comune;
  - le modalità di gestione delle strutture e dei servizi, qualora siano realizzati con previsione di conduzione convenzionata da parte dei privati.
  - Le eventuali modalità di costituzione e attuazione di incrementi volumetrici conseguiti ai sensi e con le modalità indicate al precedente art. 2.3.

#### ART. 2.11 – CRITERI PER LA DOTAZIONE DI AREE PUBBLICHE

Il PA degli Ambiti di Trasformazione, per quanto riguarda la dotazione di aree di uso pubblico (standard), dovranno attenersi ai seguenti criteri generali, fatte comunque salve le prescrizioni e le previsioni specifiche contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione:

- a) dotazione minima di aree e attrezzature:
- per le destinazioni residenziali 18 mq per abitante teorico insediabile (parametro di calcolo 150 mc/ab);
  - per le destinazioni turistico-alberghiere, terziarie, direzionali e commerciali (esercizi di vicinato) almeno il 100% della Slp ammessa;
  - per le destinazioni produttive almeno il 10% della Slp ammessa;
- b) per le aree a standard non indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione, qualora i soggetti attuatori dispongano attrezzature o aree esterne al perimetro del PA che risultino idonee a supportare le funzioni pubbliche previste, può essere proposta la cessione di tali aree o attrezzature, anche integrata dalla realizzazione e cessione di nuove opere e/o attrezzature di interesse generale, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico vigente.
- Tale proposta, che dovrà comunque garantire adeguate condizioni di fruibilità e accessibilità, sarà realizzabile solamente a seguito di positiva valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.
- c) In alternativa alla cessione di aree e attrezzature di cui al punto b), l'Amministrazione Comunale può concedere la facoltà di loro monetizzazione, parziale o totale; in tal caso, gli introiti dovranno essere impiegati per l'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta delle opere, previsti dal Piano dei Servizi e/o dal programma triennale delle opere pubbliche.
- Il valore convenzionale che in base al PGT viene riconosciuto alle aree a standard da monetizzare il luogo della cessione è così determinato:
- $$\frac{\text{valore agricolo medio} \times 0,3 \text{ mc/mq (edificabilità minima teorica)}}{0,03 \text{ mc/mq (edificabilità teorica agricola di base ex art.9.1 lett.b del DPR 380/2001)}}$$
- d) le facoltà di cui ai punti b) e c) saranno ammesse solamente se siano state valutate dal Comune più funzionali all'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi, e non potranno comunque riguardare le aree a standard indicate di valore strategico e prescrittivo dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione.
- e) la dotazione di superfici a parcheggio dovrà essere garantita in misura non inferiore a quella indicata, in relazione ai diversi carichi urbanistici, dalla disciplina del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

- f) dovranno essere previsti meccanismi di perequazione tra tutte le proprietà in ordine alle possibilità edificatorie, agli oneri di realizzazione, alla cessione e/o monetizzazione delle aree a standard e delle aree per le urbanizzazioni.
- g) la rete viaria interna dovrà consentire collegamenti funzionali sia della rete stessa con la viabilità al contorno, sia attraverso la rete interna delle varie strade al contorno tra di loro.
- h) i costi di realizzazione o adeguamento della rete di connessione tra infrastrutture viarie presenti al contorno dell'Ambito di Trasformazione, o che ne consentano la futura connessione, potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.
- i) la rete viaria interna all'Ambito di Trasformazione e priva di funzioni di connessione della viabilità pubblica esistente, non sarà scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale; l'eventuale apertura al pubblico transito dovrà essere normata.

#### ART. 2.12 – STANDARD QUALITATIVI

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione degli standard dovuti di cui alle lettere b) c) e d) del precedente articolo, fatta salva la realizzazione delle urbanizzazioni di pertinenza all'intervento, l'Amministrazione Comunale potrà concordare, in sede di convenzione, l'assolvimento della dotazione di aree a standard mediante "standard qualitativi" così definiti:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all'uso pubblico, indicate dall'Amministrazione Comunale nell'ambito delle previsioni del Piano dei Servizi;
- l'espletamento di servizi di interesse pubblico o generale indicati dall'Amministrazione Comunale, anche a gestione privata convenzionata, da effettuare sul territorio comunale garantendone lo svolgimento anche su un arco temporale pluriennale;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale o paesistico di uso pubblico.

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale "standard qualitativo" dovranno comunque essere indicate dall'Amministrazione Comunale, in coerenza con i suoi obiettivi e programmi di intervento; le modalità e i tempi di attuazione e gestione saranno dettagliatamente inseriti nella convenzione attuativa. L'entità economica di tali "standard qualitativi" non dovrà comunque essere inferiore al valore corrispondente alla monetizzazione alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti con apposita deliberazione, e comunque non inferiori ai limiti stabiliti con le modalità di cui all'articolo precedente;

#### ART. 2.13 - PROCEDURE PRELIMINARI PER L'ISTRUTTORIA DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di PA dovranno essere precedute dalla presentazione di uno studio preliminare di fattibilità concernente gli indirizzi e le impostazioni generali, attivando in tal modo una consultazione con l'Amministrazione Comunale e con l'Ufficio Tecnico (o l'Ufficio di Piano se costituito) al fine di valutare congiuntamente le condizioni di ammissibilità e di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

Lo studio preliminare dovrà essere supportato dalla seguente documentazione:

- planimetria di inquadramento territoriale (in scala 1:5000/10.000) con individuazione del comparto, dei sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che lo interessano;
- planimetria dello stato di fatto (in scala 1:2000), indicante la consistenza territoriale del comparto, i principali riferimenti viabilistici e infrastrutturali esistenti, i profili altimetrici riferiti a un contesto significativo;
- adeguata documentazione fotografica, con vedute utili anche ad una valutazione di carattere paesaggistico;
- schema plani volumetrico (in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento) con evidenziazione delle tipologie insediative proposte, della distribuzione delle destinazioni funzionali, della localizzazione e dimensionamento delle aree per infrastrutture pubbliche, indicazioni progettuali sulle aree libere e di connessione;
- relazione contenente i criteri urbanistici, paesaggistici, di risparmio energetico e di compatibilità geologica che ispirano la proposta di PA, con riferimento agli obiettivi generali indicati dalla scheda del Documento di Piano, nonché le linee essenziali della proposta di piano finanziario relativo alla realizzazione delle opere pubbliche pertinenti.

In tale fase preliminare potranno essere richieste integrazioni documentarie o incontri tecnici utili a meglio precisare le caratteristiche della proposta.

L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione dello studio preliminare, salvo interruzione di tale termine per l'acquisizione di eventuali integrazioni della documentazione. Tale fase preliminare potrà comprendere anche la valutazione di proposte di standard di qualità, nonché di interventi ad elevata qualità ambientale, paesistica, urbanistica comprendibili nei criteri di "premiabilità" previsti dai presenti indirizzi; in tali casi il termine di cui sopra per la formulazione del parere preliminare da parte dell'Amministrazione Comunale è elevato a 120 giorni. La procedura preliminare integra ma non sostituisce la procedura ordinaria nelle forme di legge, comprendente l'acquisizione dei necessari pareri di Enti interessati.

#### ART. 2.14 – PROCEDURE PER L'ISTRUTTORIA E L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

Le modalità di istruttoria e approvazione delle proposte di PA sono disciplinate dalla normativa statale e regionale vigente e dalle presenti disposizioni.

#### ART. 2.15 – DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE A CORREDO DEI PIANI ATTUATIVI

Le proposte di Piano Attuativo dovranno essere supportate dalla seguente documentazione:

- 1) Planimetria di inquadramento territoriale su carta tecnica regionale (scala 1:10.000) per l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni degli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.  
La rappresentazione cartografica dovrà evidenziare lo stato dei servizi a rete presenti al contorno o sull'area di intervento;
- 2) Rilievo planialtimetrico dello stato di fatto degli ambiti di intervento, esteso ad un intorno significativo, in scala 1:200 o 1:500 o 1:1.000 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento;
- 3) planimetria , in scala corrispondente a quella di cui al punto 2), indicante i sistemi ambientali, dei vincoli e delle previsioni a scala sovra comunale che interessano il comparto, le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia di edifici eventualmente esistenti al suo interno, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie e i sotto-servizi tecnologici esistenti, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici
- 4) 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.
- 5) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500/200 in funzione delle dimensioni dell'ambito di intervento, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, 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.  
Il progetto planivolumetrico dovrà inoltre indicare (eventualmente su apposita tavola) le aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico, il progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- 6) Simulazione tridimensionale della proposta di progetto piani volumetrico, realizzata con modalità utili a valutarne l'impatto paesaggistico da più punti di vista.
- 7) 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 nella convenzione da parte del proponente, e supportato da pareri o indirizzi preliminari da parte dei gestori delle reti tecnologiche; nei casi in cui esistano appositi piani o regolamenti a livello comunale o sovracomunale che normino le caratteristiche prestazionali e tecniche di realizzazione delle reti, dovrà essere allegata la relativa di congruità e conformità.
- 8) Relazione tecnica contenente in particolare:
  - Descrizione delle finalità del Piano, degli elementi qualitativi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dall'Amministrazione Comunale nel DP e da eventuali documenti di programmazione sovracomunale;
  - dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi indotti dal PA, articolati nelle diverse funzioni previste;
  - analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, secondo i dati resi obbligatoriamente disponibili dagli enti competenti (o, in assenza di questi ultimi, con rilievi

- effettuati dai soggetti proponenti), con indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle normative di settore;
  - Eventuali interferenze con la Rete Natura 2000 ed eventuali interventi di mitigazione proposti.
  - analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, ove prescritta dalla vigente legislazione e con riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, ed indicazione di eventuali misure compensative;
  - valutazione della compatibilità geologica dell'intervento, con riferimento alle prescrizioni contenute nello studio di fattibilità geologica e sismica allegato al PGT ed alle relative normative, costituita relazione geologica e/o idraulica riferita all'intera area geologicamente pertinente, supportata da eventuali indagini specifiche in sito;
  - descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei sottoservizi tecnologici, sul sistema viabilistico e di sosta;
  - relazione economica sulla fattibilità dell'intervento, che evidenzi il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse di soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
  - programma temporale di attuazione degli interventi, eventuale frazionamento in stralci funzionali, o la durata temporale della gestione di servizi pubblici convenzionati;
- 9) Computo estimativo di massima dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- 10) Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del programma integrato di intervento.
- E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di motivatamente richiedere eventuale documentazione integrativa, in relazione alle caratteristiche peculiari del territorio o dello specifico ambito di intervento.

#### ART. 2.16 – DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di trasformazione sono le funzioni che possono essere svolte in un determinato complesso edilizio o porzione di esso.

Ai sensi dell'art. 51 comma 1 della l.r. 12/2005 e s.m.i., la destinazione d'uso di un'area o di un edificio è costituita dal complesso di usi e funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- a) *Principali*: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- b) *Complementari*: gli usi che integrano la destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; tali usi sono dipendenti dalla destinazione principale, sia in quanto non svolgibili separatamente da essa, sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- c) *Compatibili*: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomamente esercitabili rispetto alla destinazione principale, e indipendenti da essa per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della l.r. 12/2005 e s.m.i.,:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Nelle varie zone urbanistiche sono quindi ammissibili tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono inoltre ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino compatibili con la destinazione principale.

Le proposte di Piano Attuativo e ciascun progetto di intervento edilizio devono indicare le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni.

Gli spazi accessori, con particolare riferimento alle autorimesse private, sono da considerarsi come integrati alla destinazione d'uso di cui risultano pertinenziali.

Per ogni destinazione d'uso viene specificato il relativo carico urbanistico (Cu), distinto e classificato in: basso (**Cu/B**), medio (**Cu/M**), alto (**Cu/A**).

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale:** abitazioni, comprendenti attività professionali, residenze temporanee, collettive, sociali, attività di Bed & Breakfast **(Cu/B)**;
- b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni a supporto delle attività quotidiane dei residenti e della funzionalità urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, sartoria, riparatori di utensili, preparazione cibi d'asporto, panettiere e similari; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe), con limitato numero di addetti, non rumorose o moleste, prive di esalazioni e con superfici non superiori a mq 150 **(Cu/B)**;
- c) **produttiva:** attività di produzione di beni o di servizi:
  - c1 - Fabbriche e officine per produzione meccanizzata e similari **(Cu/A)**
  - c2 - Laboratori di sperimentazione e attività similari **(Cu/M)**
  - c3 - Uffici tecnici e amministrativi connessi alle attività industriali, centri di servizio, spazi espositivi connessi alle attività industriali e attività similari **(Cu/M)**
  - c4 - Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici e attività similari **(Cu/A)**
  - c5 - Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo e attività similari **(Cu/A)**
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** attività svolta da chiunque professionalmente rivenda merci direttamente al consumatore finale **(CuM)** ad eccezione delle zone A1 e A2 e degli esercizi di vendita dei settori non alimentari **(Cu/B)**; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi (stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi, altre attività analoghe) **(Cu/A)**;  
Per le zone A1 e A2 il **Cu** è definito dalle specifiche previsioni contenute rispettivamente negli artt. 7.6 e 7.7 delle NTA del PdR.
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** attività svolta da chiunque professionalmente rivende merci ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e depositi di merci **(Cu/A)**;
- f) **direzionale:** attività che prevede l'impiego degli immobili, per una SIp non inferiore ai 100 mq, ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, studi tecnici, nonché quelle relative alla produzione di servizi (bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare) **(Cu/A)**;
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme (albergo, meubl , ostelli, case-vacanze, albergo diffuso) comprende campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) **(Cu/A)**; comprende inoltre strutture assistenziali di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli **(CuM)**;
- h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa c  rientrano le attivit  di spettacolo **(CuA)** e le attivit  sportive/ricreative **(Cu/A)**;
- i) **agricola produttiva (Cu/B)**;
- j) **residenziale agricola (Cu/B).**

#### ART. 2.17 – DESTINAZIONI D'USO VIETATE ALL'INTERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

All'interno dell'intero territorio comunale sono vietate le destinazioni d'uso produttive relativamente all'insediamento delle seguenti attivit :

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attivit  di trasporto stoccaggio e deposito materiali, scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- impianti per la produzione e l'arricchimento, il ritrattamento di combustibili nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti industriali;
- impianti per lo stoccaggio e l'eliminazione di rifiuti domestici, fatte salve le piazzole di conferimento temporaneo e trasferimento funzionali all'espletamento dei servizi pubblici comunali regolarmente autorizzate;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;

- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- fonderie di prima fusione;
- impianti per il trattamento dei rifiuti.

### **TITOLO 3 – MONITORAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **ART. 3.1 – ATTIVITA' DI MONITORAGGIO DEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**

L'importante funzione di monitoraggio intende garantire la sostenibilità ambientale complessiva degli interventi previsti dal Piano, attraverso la sistematizzazione delle informazioni territoriali/ambientali al fine di controllare la velocità e la fattibilità di attuazione delle previsioni di Piano.

L'Amministrazione Comunale, anche attraverso l'eventuale mantenimento l'Ufficio di Piano, svolgerà attività di monitoraggio della gestione e attuazione del PGT, riguardanti anche l'efficacia e l'agile applicabilità delle norme in esso contenute.

Verranno inoltre svolte attività di monitoraggio di:

- efficacia normativa e adeguatezza cartografica, nonché del Sistema Informativo Territoriale (SIT);
- grado di attivazione e attuazione dei procedimenti perequativi;
- grado di efficacia del modello perequativo/compensativo in relazione all'acquisizione di aree destinate a pubblici servizi;
- distribuzione temporale e quantitativa di utilizzo delle disponibilità edificatorie.
- monitoraggio dell'attuazione degli obiettivi del Documento di Piano, anche in relazione ai risultati attesi contenuti nel *Rapporto ambientale* di VAS e della relativa *Sintesi non tecnica*, con le modalità indicate nel capitolo 10 del Rapporto Ambientale.

#### **ART. 3.2 – EVENTUALI MODIFICHE DELLA PRESENTE NORMATIVA**

Le attività di monitoraggio di cui sopra per la parte riguardante la presente normativa, che in prima applicazione assume caratteristiche di sperimentality, potranno portare ad eventuali rettifiche o integrazioni sulla scorta di una apposita valutazione che riepiloghi le criticità o le lacune eventualmente evidenziate.

## ALLEGATO 1

### AMBITI DI TRASFORMAZIONE Schede di intervento

COMUNE DI VALBONDIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

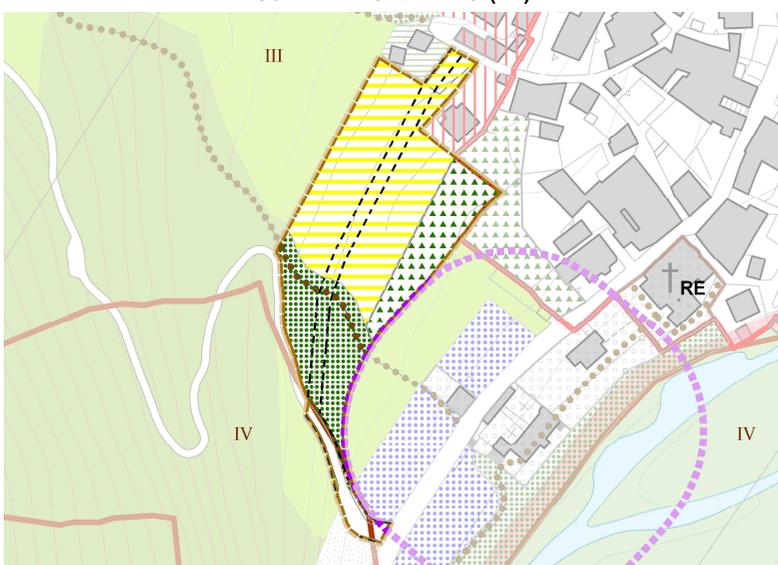
AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 01

INQUADRAMENTO DELL'AREA



SCHEMA INSEDIATIVO (DP)



DESCRIZIONE DELL'AREA

**Localizzazione**  
Frazione Fiumenero.

OBIETTIVI

Realizzazione connessione della viabilità del centro storico e dell'abitato di Fiumenero con la strada provinciale, finalizzata a conseguire una integrazione con il sistema dei parcheggi e degli spazi di sosta ubicati alla partenza degli itinerari escursionistici. Incremento dotazione standard a verde a servizio sia dell'abitato che delle dotazioni a servizio delle attività turistico-ricettive non realizzabili nel centro abitato.  
Incremento residenziale di contenuta quantità, con incremento premiale legato al contestuale intervento di recupero del patrimonio edilizio del centro storico di Fiumenero.

DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Miglioramento dell'accesso dell'attuale VASP sulla viabilità provinciale con trasformazione del tratto iniziale della VASP in viabilità ordinaria.  
Incremento della disponibilità di aree a standard a servizio delle attività turistico ricettive, delle strutture escursionistiche (servizi di ristoro e servizi igienici) e dell'abitato.  
Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.

PARAMETRI EDIFICATORI

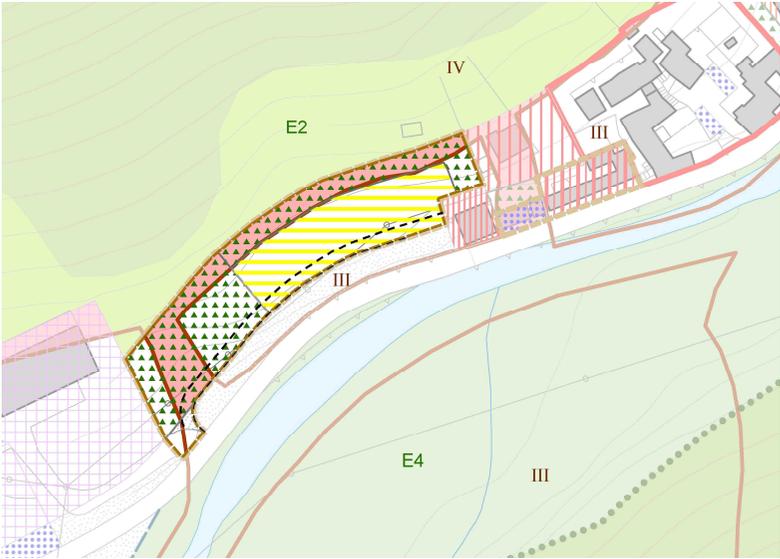
Strumento attuativo:  
**Piano Lottizzazione**  
Superficie territoriale mq 6.472,72  
Superficie fondiaria edificabile (compresa area strada) mq 3.515,01  
Area a verde privato mq 1.048,74  
Area a verde pubblico (compresa area strada) mq 1.563,44  
Area strada VASP mq 345,53  
Volume edificabile di base mc 1.420,00  
Incremento volumetrico max di mc 710 da realizzarsi solo successivamente ad interventi di recupero in zona A di Fiumenero in ragione di 1,00 mc di incremento volumetrico ogni 1,00 mc di recupero di edifici in zona A1 o A2.  
Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50  
Distanza dai confini (Dc): m. 5,0  
Distanza tra edifici (De): m. 10,0  
Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.  
Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.

CRITERI INSEDIATIVI

Tipologia edilizia costituita da edifici singoli con massimo 4 unità abitative per edificio.  
Il tracciato viario della larghezza di 5,00 metri ha carattere indicativo e proposte alternative sono da definire puntualmente in sede progettuale, fermo restando l'imbocco sulla viabilità provinciale e il collegamento alla viabilità interna dell'abitato.  
La cessione delle aree a standard, di ampliamento strada VASP e della strada di accesso all'abitato deve essere contestuale alla sottoscrizione della convenzione del piano attuativo. La realizzazione dell'intero intervento viario pubblico deve essere completata e resa agibile prima dell'inizio dell'edificazione residenziale.  
Creazione di zona di mitigazione e schermatura a verde privato a valle del comparto.

FUNZIONI PREVISTE

**Residenziale**  
**Aree a standard destinate a verde pubblico attrezzato**  
Volumetria stimata per abitanti residenti 70,42%  
per abitanti fluttuanti 29,58%

COMUNE DI VALBONDIONE	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 3
<p align="center"><b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b></p> 	<p align="center"><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p><b>Localizzazione</b> Contrada Mola.</p>	<p align="center"><b>PARAMETRI EDIFICATORI</b></p> <p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b> Superficie territoriale mq 4.848,67 Superficie fondiaria edificabile (compresa area strada privata di accesso e distribuzione) mq 1.927,54 Area a verde privato (compresa area strada) mq 2.777,58 Area innesto stradale mq 143,55 Volume edificabile di base mc 600,00 Incremento volumetrico max di mc 600,00 da realizzarsi solo contestualmente all'attuazione delle prescrizioni della convenzione per la realizzazione della passerella ciclopedonale di sovrappasso del Fiume Serio. Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.</p>	<p align="center"><b>FUNZIONI PREVISTE</b></p> <p><b>Residenziale.</b> Volumetria stimata per abitanti residenti 83,33% per abitanti fluttuanti 16,67%</p>	
<p align="center"><b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b></p> 	<p align="center"><b>OBIETTIVI</b></p> <p>Insemediamento a carattere residenziale a bassa densità. Volumetria implementabile a seguito di interventi da realizzarsi contestualmente all'attuazione di convenzione finalizzata alla realizzazione di passerella ciclopedonale di sovrappasso del Serio in collegamento alla pista ciclabile in sponda sx.</p> <p>Accessibilità all'area mediante strada privata interna innestata sulla SP49 in corrispondenza dell'accesso all'area produttiva a sud.</p>	<p align="center"><b>CRITERI INSEDIATIVI</b></p> <p>Edificazione con edifici mono-plurifamiliari con superfici residenziali minime di mq 50,00. Possibilità edificatoria in incremento con efficacia dalla attuazione degli impegni assunti in convenzione funzionali alla realizzazione della passerella. Attuazione interventi preliminari di protezione idrogeologica previsti da apposito studio da redigere da parte dei soggetti attuatori del P.L.;</p> <p>Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.</p> <p>Possibilità di trasferimento all'interno dell'Ambito dei volumi esistenti nelle zone B confinanti con l'AT e interessate dalla classe di fattibilità geologica IV, con la contestuale demolizione dei volumi esistenti e cessione delle aree relative.</p>		
<p align="center"><b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b></p> <p>Realizzazione di una passerella di sovrappasso del fiume Serio con ubicazione da individuare in accordo all'Amministrazione comunale, indicativamente individuata in cartografia nella zona a monte della contrada Mola. Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.</p>				

COMUNE DI VALBONDIONE	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 4
<p align="center"><b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b></p> 	<p align="center"><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p><b>Localizzazione</b> Contrada Mola.</p>	<p align="center"><b>PARAMETRI EDIFICATORI</b></p> <p>Strumento attuativo: <b>Piano di Recupero</b> Superficie territoriale mq 788,96 Superficie fondiaria edificabile mq 630,67 Volume edificabile residenziale mc 1.600 da realizzarsi contestualmente all'attuazione della convenzione, comprendente la realizzazione della passerella ciclopedonale di sovrappasso del Fiume Serio e la cessione dell'area da destinare a parcheggio pubblico. Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): allineamento esistente.</p>	<p align="center"><b>FUNZIONI PREVISTE</b></p> <p><b>Residenziale.</b> Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100%</p>	
<p align="center"><b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b></p> 	<p align="center"><b>OBIETTIVI</b></p> <p>Riqualificazione urbanistico-edilizia di ambito interessato da autorimesse seminterrate a bordo strada, da realizzarsi mediante sostituzione con edificazione residenziale lungo l'allineamento esistente con esclusione delle autorimesse esistenti in zona geologica IV che saranno demolite al fine di realizzare una superficie a parcheggio pubblico. Interventi da realizzarsi contestualmente all'attuazione di convenzione finalizzata alla realizzazione di passerella ciclopedonale di sovrappasso del Serio in collegamento alla pista ciclabile in sponda sx.</p>	<p align="center"><b>CRITERI INSEDIATIVI</b></p> <p>Edificazione con edifici o a blocco unico con esclusione di ingombri per accessi e scale sull'area compresa tra la Sp. 49 e l'allineamento attuale, con caratteristiche tipologiche e di disegno architettonico coerente con il contesto paesistico. Possibilità edificatoria con efficacia dalla attuazione degli impegni assunti in convenzione funzionali alla realizzazione della passerella. Attuazione interventi preliminari di protezione idrogeologica previsti da apposito studio da redigere da parte dei soggetti attuatori del P.R.</p> <p>Fino all'attuazione del P.R. le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone B5.</p>		
<p align="center"><b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b></p> <p>Realizzazione di una passerella di sovrappasso del fiume Serio con ubicazione da individuare in accordo all'Amministrazione comunale ed a titolo indicativo individuata nella cartografia più a nord dell'AT. Cessione gratuita di area da destinare a parcheggio pubblico avente superficie non inferiore a mq 158,29. Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.</p>				

COMUNE DI VALBONDIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 5

INQUADRAMENTO DELL'AREA



SCHEMA INSEDIATIVO (DP)



DESCRIZIONE DELL'AREA

**Localizzazione**  
Frazione Gavazzo.

OBIETTIVI

Recupero a scopi museali dell'antico insediamento dei forni fusori di Gavazzo, utilizzando sia i volumi che le aree pertinenti, comprendente volumi per supporto e ospitalità turistica (foresteria/ristorante/bar). Adeguamento delle dotazioni di verde e parcheggio in funzione delle esigenze museali e della contrada, valorizzando l'interscambio con la pista ciclopedonale e creazione di fascia di rispetto nei confronti del centro storico. Parziale finanziamento dell'intervento di valorizzazione museale mediante previsione di quote volumetriche di residenza turistica, preferibilmente connessi all'iniziativa museale.

DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE

Area ad uso pubblico (museo) mq. 8.513,00  
Aree a parcheggio mq 1.597,61  
Verde pubblico mq. 1.392,68  
Interventi di recupero e valorizzazione del forno fusorio in funzione didattico-museale, finanziati mediante cessione di credito volumetrico.  
Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.  
Opere di protezione idrogeologica del comparto.

PARAMETRI EDIFICATORI

Strumento attuativo:  
**Programma Integrato Intervento**  
Superficie territoriale mq 15.477,68  
Area a verde pubblico mq 1.392,68  
Area a parcheggi mq 1.597,61  
Area uso pubblico non inferiore a mq 8.513,00  
Area viabilità mq 860,72  
Superficie fondiaria eventualmente edificabile mq 2.297,79  
Area destinabile a strutture turistiche mq 815,88  
Credito volumetrico residenziale mc 2.000 conseguibile solo a seguito di cessione delle aree e realizzazione infrastrutture a parcheggio e verde pubblico.  
In caso di realizzazione di uno studio di approfondimento idrogeologico che determini la fattibilità per l'inserimento delle nuove volumetrie, la volumetria di cui sopra potrà essere realizzata, in parte o completamente, nella zona Ovest dell'AT.  
  
Parametri per edilizia residenziale  
Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50  
Distanza dai confini (Dc): m. 5,0  
Distanza tra edifici (De): m. 10,0  
Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.

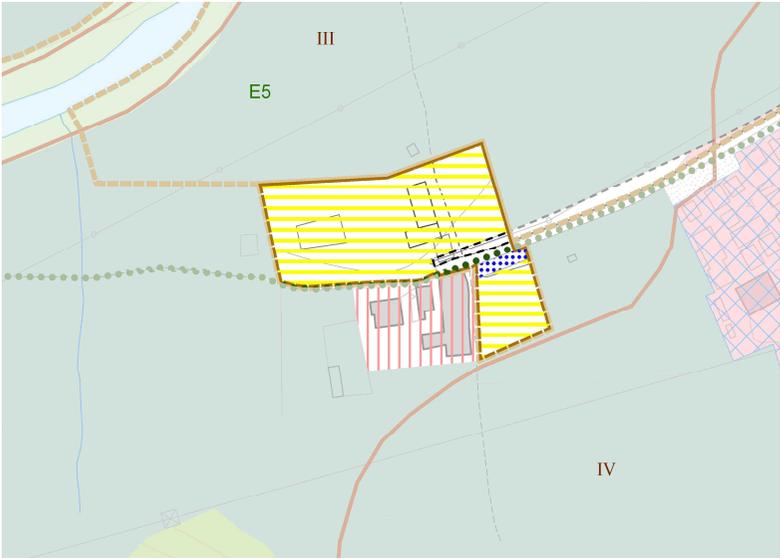
FUNZIONI PREVISTE

**Servizi di interesse pubblico - Museale**  
Spazi museali  
**Turistico**  
Spazi di servizio e logistici al servizio del polo museale  
**Residenziale**  
Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100,00%  
**Crediti volumetrici o eventuali insediamenti**

CRITERI INSEDIATIVI

Edificazione con impianto urbanistico e tipologie edilizie coerenti con le presenze storiche dei forni fusori, da integrare in un disegno unitario e con viabilità interna esclusivamente pedonale salvo accessi alle aree private residenziali. Dimensionamenti edifici pubblici, museali e ricettivi come da PII. Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione interessate dall'edificazione sono assoggettate alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.

**NOTA: Verificare sulla cartografia geologica i limiti delle classi di fattibilità.**

COMUNE DI VALBONDIONE	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 6
<p align="center"><b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b></p> 	<p align="center"><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p><b>Localizzazione</b> Bondione - Casa Corti.</p>	<p align="center"><b>PARAMETRI EDIFICATORI</b></p> <p>Strumento attuativo: <b>Piano Lottizzazione</b> Superficie territoriale (compresa strada) mq 4.514,12 Superficie fondiaria edificabile mq 4.166,71 Area stradale mq 239,51 Area a parcheggio mq 107,90 Volume edificabile massima mc 3.000 da suddividere in 5 lotti funzionali da 600 mc Altezza massima costruzioni (H): m. 8,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.</p>	<p align="center"><b>FUNZIONI PREVISTE</b></p> <p><b>Residenziale</b> Volumetria stimata per abitanti residenti 100,00%</p>	
<p align="center"><b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b></p> 	<p align="center"><b>OBIETTIVI</b></p> <p>Congiungimento e raccordo della viabilità ordinaria con la pista ciclopedonale, con previsione di area di sosta e manovra, in corrispondenza del limite meridionale della zona destinata alla realizzazione delle infrastrutture sportive invernali. Limitata espansione residenziale a definitivo compimento del comparto di "casa Corti", in sostituzione e qualificazione degli interventi di compromissione già esistenti.</p>			<p align="center"><b>CRITERI INSEDIATIVI</b></p> <p>Tipologia edilizia costituita da edifici singoli mono/bifamiliari.</p> <p>La realizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva cessione delle aree necessarie all'allargamento stradale e parcheggio, alla realizzazione delle opere di allargamento e dei parcheggi ed alla realizzazione delle opere di adeguamento del tratto di pista ciclopedonale che lambisce il perimetro dell'AT.</p> <p>Fino all'attuazione del PL le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.</p>
<p align="center"><b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b></p> <p>Allargamento del tratto finale del tracciato stradale fino alla loc. "casa Corti". Realizzazione parcheggi pubblici e spazio di manovra. Sistemazione di un tratto di sedime della pista ciclopedonale. Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.</p>				

COMUNE DI VALBONDIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

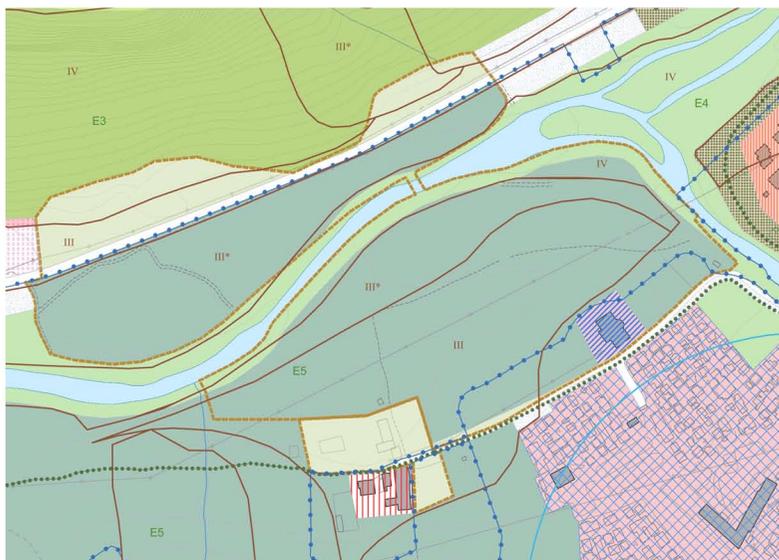
AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 7

INQUADRAMENTO DELL'AREA



SCHEMA INSEDIATIVO (DP)



DESCRIZIONE DELL'AREA

**Localizzazione**  
Casa Corti

**OBIETTIVI**

Realizzazione centro attività sportive invernali e relative infrastrutture a basso impatto ambientale e paesistico.  
Realizzazione di opere di protezione idrogeologica idonee a consentire una infrastrutturazione compiuta comprendente:  
- valorizzazione e adeguamento pista per lo sci di fondo;  
- stazione di partenza di impianto funiviario a servizio stazione sciistica di Lizzola;  
- stadio sport invernali con strutture e servizi funzionali all'attività di sci nordico (pista di fondo) e sci alpino, comprendente biglietterie, centro di prima assistenza medica, volumi logistici, aree servizio, superfici per ristoro e riparo.  
- razionalizzazione spazi di sosta .

**DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**

Opere di protezione e sistemazione idrogeologica del comparto.  
Dotazione aree a parcheggio funzionali alle presenze turistiche invernali e per eventi in altre stagioni (cascate del Serio, eventi turistico/sportivi).  
Realizzazione impianto funiviario di collegamento con la stazione sciistica di Lizzola.  
Collegamento diretto tra aree di sosta e zona destinata a infrastrutture turistico/sportive, mediante passerella pedonale sul fiume Serio.  
Creazione di area a parco pubblico lungo le sponde del fiume Serio.  
Adeguamento della viabilità di accesso dal capoluogo.

PARAMETRI EDIFICATORI

Strumento attuativo:  
**Programma Integrato Intervento PII**  
Superficie territoriale mq 77.515,39  
Turistico/ricettivo (esistente) mq 1.469,97  
Area per infrastrutture, parcheggi viabilità e verde pubblico mq 76.045,42  
In caso di realizzazione di uno studio di approfondimento idrogeologico di fattibilità per l'inserimento di infrastrutture di servizio quale la stazione di partenza dell'impianto funiviario, oltre a questa potrà essere inserita una capacità edificatoria con s.l.p. massima di mq 500,00 a fini di inserimento di attività di esercizio pubblico e commerciali funzionali alla attività turistica.  
Ai fini della stazione funiviaria la s.l.p. massima potrà essere quantificata in 500,00 mq  
Altezza max strettamente contenuta nelle esigenze tecniche dell'impianto funiviario.  
Possibilità di installazioni temporanee per l'attività turistico/sportiva (tribune, box spogliatoi e servizi), con caratteristiche di amovibilità al termine della stagione di utilizzo e reversibilità delle condizioni ambientali e paesistiche dei siti.

**CRITERI INSEDIATIVI**

Strutture edilizie da localizzare in relazione ai tracciati funiviari più funzionali, con collocazione esterna alle zone di rischio idrogeologico, funzionali a consentire la massima fruibilità anche per spettatori e accompagnatori evitando le aree centrali del comparto.  
Inserimento dell'impianto funiviario in struttura edilizia di elevata qualità architettonica, ispirata all'architettura alpina.  
Dotazione di strutture a basso impatto paesistico.  
Possibilità di contenute strutture per servizi in corrispondenza dell'area a parcheggio.

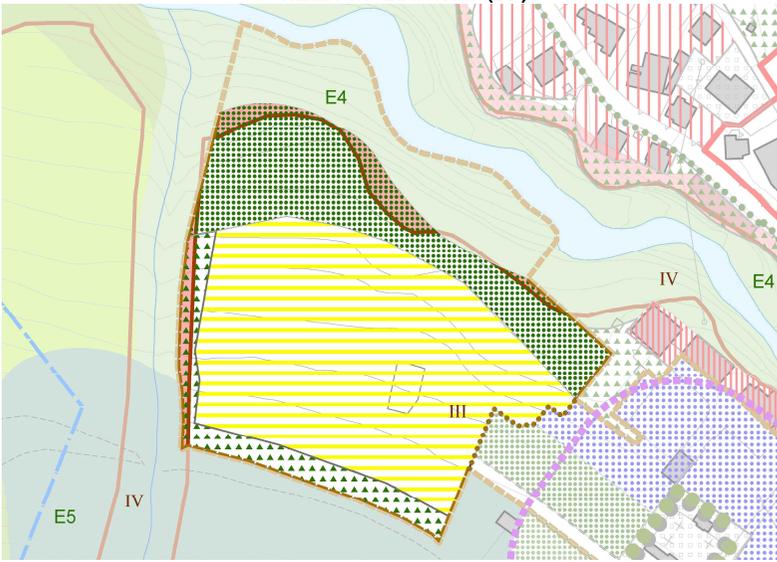
FUNZIONI PREVISTE

**ATt**  
**Attività turistico sportive**  
**Turistico-ricettiva -commerciale**  
**Aree di sosta**

**NORMA SPECIALE**

Nell'ambito AT7 è prevista, in deroga alle altre disposizioni della presente scheda, la realizzazione di strutture agricole (nel limite definito dal titolo III della L.R. 12/2005) finalizzate alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli locali. Tali strutture potranno essere edificate sia a seguito di attuazione dell'AT7, che precedentemente ad esso. In quest'ultimo caso saranno assentite unicamente attraverso un Permesso di Costruire che abbia il compito di dimostrare al Consiglio Comunale che la localizzazione di tali strutture edilizie non sia in contrasto con le strutture sportive e di servizio ai turisti previste nell'ambito stesso e che preveda un vincolo a garanzia dell'effettivo esercizio dell'attività di promozione e vendita dei prodotti agricoli locali.

COMUNE DI VALBONDIONE		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE		AT 9	
<p align="center"><b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b></p> 		<p align="center"><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p><b>Localizzazione</b> Bondione</p>		<p align="center"><b>PARAMETRI EDIFICATORI</b></p> <p>Strumento attuativo: <b>Programma Integrato Intervento PII</b> Superficie territoriale mq 4.520,49 Superficie fondiaria mq 2.550,56 Area a verde pubblico attrezzato mq 1.464,82 Area a verde privato mq 505,11 Realizzazione di struttura alberghiera con slp minima di mq 750 e massima di mq 1.000</p> <p>Altezza massima costruzioni (H): m. 7,50 Distanza dai confini (Dc): m. 5,0 Distanza tra edifici (De): m. 10,0 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica</p>		<p align="center"><b>FUNZIONI PREVISTE</b></p> <p>Alberghiera</p>	
		<p align="center"><b>OBIETTIVI</b></p> <p>Completare la dotazione turistica del capoluogo con struttura alberghiera funzionale e complementare alle strutture sportive e a verde pubblico esistenti.</p>					
<p align="center"><b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b></p> 		<p align="center"><b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b></p> <p>Ampliamento area sportiva e a destinazione di verde pubblico attrezzato, sup. non inferiore a mq. 1.465.. Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.</p>		<p align="center"><b>CRITERI INSEDIATIVI</b></p> <p>Cessione delle aree a standard contestuale alla sottoscrizione della convenzione e realizzazione delle infrastrutture a verde previste nella convenzione preliminarmente alla realizzazione della struttura alberghiera. Caratteristiche architettoniche di basso impatto paesistico, con richiamo di materiali, tipologie e tecniche costruttive dell' architettura alpina. Creazione di bordura alberata di separazione con le strutture sportive esistenti.</p>			

COMUNE DI VALBONDIONE		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 10a
<b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b> 		<b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b> <b>Localizzazione</b> Lizzola.	<b>PARAMETRI EDIFICATORI</b> Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b>  Superficie territoriale mq 23.531,75 Superficie edificabile residenziale mq 12.062,09 Area a verde privato mq 1.947,14 Area a verde pubblico mq 5.468,23 Area di rispetto fluviale mq 4.054,29  Volume edificabile di base (residenziale) mc 17.000,00 Incremento volumetrico max di mc 3.000 realizzabile solo a seguito di interventi di recupero edilizio di edifici del centro storico di Lizzola (zona A) in ragione di 1,00 mc ogni 1,00 mc di volumetria recuperata in zona A Volume edificabile alberghiero mc 5.000. Possibilità di conversione della volumetria alberghiera in residenza mediante monetizzazione non inferiore a € 840.000 in disponibilità del Comune di Valbondione.  Altezza massima costruzioni (H): m.10,00 volumetria residenziali m. 12,00 volumetria alberghieri Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.	<b>FUNZIONI PREVISTE</b> <b>ATr</b>  <b>Residenziale</b> Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100,00% <b>Turistico-Alberghiero</b>
<b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b> 		<b>OBIETTIVI</b> Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola. L'attuazione del polo si articola in più comparti, che concorrono al potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici compresi nel perimetro dell'AT o funzionali allo sviluppo turistico della frazione di Lizzola, delle strutture ricettive di Lizzola e al recupero edilizio del centro storico della frazione	<b>CRITERI INSEDIATIVI</b> Distribuzione planimetrica degli edifici sulla scorta di impianto urbanistico funzionale a individuare percorsi pedonali e di servizio e disegno degli spazi e dei volumi privati ispirati ai sistemi insediativi delle contrade esistenti sul territorio comunale. Tutte le autorimesse, in numero non inferiore a quello degli alloggi da realizzare, dovranno essere completamente interrato e accessibili con percorso interrato funzionale a mitigare l'impatto paesistico e ambientale dell'insediamento e a eliminare o minimizzare le interferenze con i percorsi pedonali di collegamento tra i piazzali a parcheggio e gli impianti di risalita. Possibilità di ridurre la sup. utile delle unità immobiliari a mq. 30. La realizzazione dell'intervento potrà essere frazionata in non più di due fasi, di entità non inferiore al 50% della volumetria di base ammessa. Le opzioni inerenti la volumetria alberghiera devono essere comprese nella 1^ fase attuativa.  Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione	
		<b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b> Infrastrutture pubbliche anche esterne al comparto edificatorio comprendenti verde pubblico attrezzato e sistemazione delle aree di sosta in prossimità del cimitero, da integrare anche con superfici interrate, eventuale disponibilità di risorse da destinare al potenziamento o alla riqualificazione di infrastrutture ricettive in Lizzola. Realizzazione e cessione di area a verde pubblico di mitigazione ambientale e paesistica > mq 5.000. Realizzazione di viabilità di accesso e collegamento del comparto, e di superfici a parcheggio su aree reperite dal Comune di Valbondione, per importi non inferiori a € 190.000, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria. Possibilità di monetizzazione aree a standard. Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.		

COMUNE DI VALBONDIONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

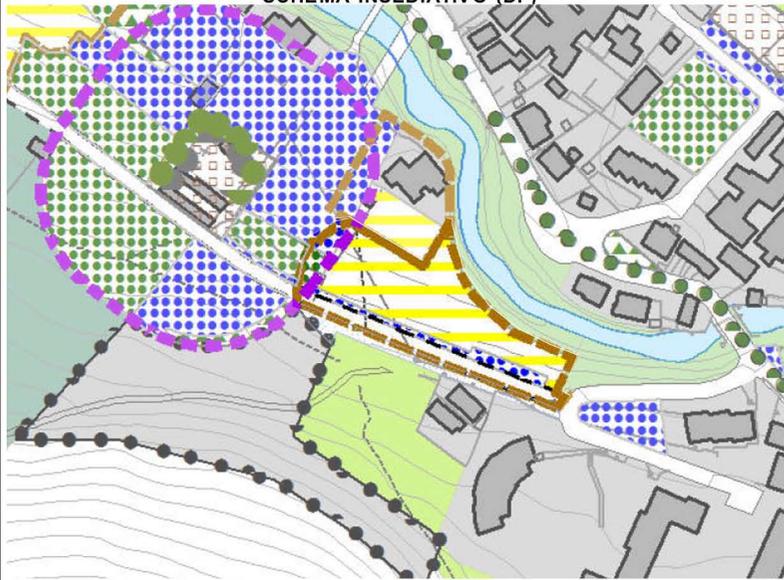
AMBITO DI TRASFORMAZIONE

AT 10b

INQUADRAMENTO DELL'AREA



SCHEMA INSEDIATIVO (DP)



DESCRIZIONE DELL'AREA

**Localizzazione**  
Lizzola.

**OBIETTIVI**

Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola.

**FUNZIONI PREVISTE**

**ATr**  
**Residenziale**  
Volumetria stimata per abitanti fluttuanti 100,00%  
**Ricettivo**

**DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE**  
**CRITERI INSEDIATIVI**  
**PARAMETRI EDIFICATIVI**

Strumento attuativo:  
**Programma Integrato di Intervento**

Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettato alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone E2 con divieto di realizzazione di qualsiasi edificazione.

La perimetrazione dell'ambito potrà adattarsi ai mappali di proprietà senza che questo comporti variante urbanistica.

E' ammessa l'attuazione dell'ambito anche per un comparto inferiore al totale, pari ad almeno l'80% della sua superficie complessiva. L'attuazione dell'ambito dovrà avvenire attraverso la promozione di un Programma Integrato di Intervento, ad iniziativa mista pubblico privata. I costi di progettazione del PII saranno sostenuti integralmente dall'attuatore privato.

Volumetria massima prevista nel comparto a destinazione turistico-residenziale: 3.000 mc, con una dimensione minima degli alloggi pari a 30 mq.

Volumetria massima prevista nel comparto a destinazione turistico-residenziale da asservire esclusivamente ad uso foresteria, eventualmente anche al servizio del sistema alberghiero già presente sul territorio: 1.500 mc.

Gli alloggi ricavati da questa volumetria dovranno essere immessi nel mercato degli affitti turistici, o utilizzati come camere aggiuntive per gli ospiti degli alberghi presenti a Lizzola, e non potranno pertanto essere messi in vendita nel mercato immobiliare delle seconde case. La realizzazione di questi alloggi dovrà avvenire contemporaneamente ed in misura proporzionale alla realizzazione della volumetria edilizia libera (3.000 mc.), in modo che al completamento di quest'ultima siano completati anche i 1.500 mc. vincolati. Dovrà inoltre essere prevista l'eventuale monetizzazione, da considerarsi quota di standard qualitativo con la finalità di incentivazione pubblica dell'attività ricettiva turistica di Lizzola, nel caso l'attuatore privato avanzasse la proposta di eliminazione dei vincoli all'uso sopra determinati, consentendo così di fatto l'immissione di tali volumetrie nel mercato libero immobiliare. L'importo di tale quota di standard qualitativo è fissato in € 180.000,00, comunque da corrispondere proporzionalmente alle volumetrie per le quali sarà richiesto lo svincolo.

Dovrà essere garantita la realizzazione e contestuale cessione gratuita a titolo di standard di un'area a parcheggio per mq 365.

Dovrà essere prevista la cessione gratuita di altre aree a standard pari a complessivi 1.300 mq.

Dovrà essere prevista la cessione delle seguenti aree, previa eventuale compensazione/permuta con altre aree di proprietà comunale qualora risultassero di superficie complessiva superiore a quelle dovute a titolo di standard (365 + 1.300 mq):  
- aree occorrenti alla realizzazione della centralina idroelettrica comunale;  
- aree interessate dalla strada al servizio della seggiovia posta a monte del comparto;  
- aree di proprietà individuate all'interno dei piazzali antistanti e limitrofi al cimitero, da tempo asserviti a parcheggio e viabilità pubblica. Eventuali cessioni/permute differenti non costituiranno variante al PGT.

La compensazione delle aree cedute oltre i limiti sopra definiti, potrà essere garantita attraverso la permuta di alcuni mappali di proprietà comunale. Eventuali cessioni/permute differenti non costituiranno variante al PGT.

E' ammessa la realizzazione all'interno della proprietà di un numero di autorimesse e/o posti auto privati non inferiore ad 1 per ogni unità abitativa, questo al fine di non occupare gli spazi pubblici per il servizio alle singole nuove unità immobiliari.  
E' ammessa l'edificazione fino a n. 3 piani abitabili fuori terra e la sottostante realizzazione di posti auto interrati/seminterrati, alla condizione che sia verificata la particolare conformazione plano-altimetrica del sito, che vede un forte dislivello tra la strada a monte e l'area libera a valle.

E' ammessa la non contabilizzazione delle volumetrie necessarie per l'esecuzione dei vani scala e/o ascensori e relativi corridoi, purché essi siano al servizio di almeno due unità immobiliari.

E' ammessa la deroga al rispetto della distanza minima di 10 metri fra edifici interni alla stessa lottizzazione, quando facenti parte di un unico progetto planivolumetrico. La distanza degli edifici dalle strade potrà essere derogata, demandando al PII la definizione di dettaglio relativa alla giacitura planimetrica degli edifici in rapporto alle strade.

E' ammesso il differimento per tre anni, dalla data di sottoscrizione della convenzione urbanistica del PII, degli impegni convenzionali (fidejussioni, realizzazioni, cessioni), fermo restando che qualora si dovesse dare avvio all'iniziativa immobiliare nel medesimo tempo gli impegni dovranno essere garantiti integralmente.

Contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica dovrà essere ritirato il ricorso amministrativo in essere contro l'Amministrazione Comunale. Alla stessa data dovranno essere cedute le aree necessarie alla realizzazione della centralina comunale, della strada di accesso alla seggiovia e delle aree insistenti sui piazzali antistanti il cimitero. Tali cessioni, in parte gratuite perché quota di standard, ed in parte a titolo oneroso, potranno essere accompagnate dall'atto di permuta con altre aree di proprietà comunale e da una dichiarazione di esplicita rinuncia alla ripetizione delle stesse cedute gratuitamente a titolo di standard, nel caso in cui l'iniziativa immobiliare non dovesse comunque essere successivamente attuata.

**NOTA: Verificare sulla cartografia geologica i limiti delle classi di fattibilità.**

COMUNE DI VALBONDIONE	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		AMBITO DI TRASFORMAZIONE	AT 10c
<p align="center"><b>INQUADRAMENTO DELL'AREA</b></p> 	<p align="center"><b>DESCRIZIONE DELL'AREA</b></p> <p><b>Localizzazione</b> Lizzola.</p>	<p align="center"><b>PARAMETRI EDIFICATORI</b></p> <p>Strumento attuativo: <b>Programma Integrato di Intervento</b></p> <p>Superficie territoriale mq 2.009,05 Superficie edificabile alberghiera mq 1.553,12 Area a parcheggio mq 455,93</p> <p>Possibilità di incremento della SIp max, rispetto all'esistente, di mq 600, di cui max mq. 250 destinabili a servizi e commercio. Altezza massima costruzioni (H): m.12,00 Distanza dai confini (Dc): m. 5,00 Distanza tra edifici (De): m. 10,00 Distanza dal ciglio stradale (Ds): m. 5,00 salvo diversa indicazione grafica.</p>	<p align="center"><b>FUNZIONI PREVISTE</b></p> <p><b>ATt</b> <b>Alberghiero</b> <b>Servizi turistici</b> <b>commercio</b></p>	
<p align="center"><b>SCHEMA INSEDIATIVO (DP)</b></p> 	<p align="center"><b>OBIETTIVI</b></p> <p>Creazione di polo polifunzionale (residenze turistiche, ricettivo, servizi, commerciale), integrato con il sistema di accessibilità, sosta e accesso agli impianti di risalita della stazione sciistica di Lizzola. L'attuazione del polo si articola in più comparti, che concorrono al potenziamento e riqualificazione degli spazi pubblici, delle strutture ricettive di Lizzola e al recupero edilizio del centro storico della frazione</p>	<p align="center"><b>CRITERI INSEDIATIVI</b></p> <p>Ridisegno volumetrico finalizzato a mantenere adeguate distanze dal ciglio di scarpata lungo il torrente, ed a qualificare l'insediamento anche come struttura di servizio, commerciale e logistica per le attività turistiche di Lizzola. Creazione di aree esterne pubbliche pedonali e ludiche.</p> <p>Fino all'attuazione del PII le aree dell'Ambito di Trasformazione sono assoggettate alle NTA del Piano delle Regole relative alle zone D3, con mantenimento della volumetria esistente.</p>	<p><b>NOTA: Verificare sulla cartografia geologica i limiti delle classi di fattibilità.</b></p>	
	<p align="center"><b>DOTAZIONI PUBBLICHE ATTESE</b></p> <p>Infrastrutture pubbliche anche esterne al comparto edificatorio comprendenti verde pubblico attrezzato e sistemazione delle aree di sosta in prossimità del cimitero, da integrare anche con superfici interrato, eventuale disponibilità di risorse da destinare al potenziamento o alla riqualificazione di infrastrutture ricettive in Lizzola. Realizzazione e cessione di aree a standard di sup. &gt; mq 455 da destinare a parcheggio o area pedonale. Disponibilità della volumetria esistente (cessione o convenzionamento) per realizzazione di nuovo polo turistico-alberghiero, integrato con funzioni di servizi turistici e/o commerciali . Adeguamento e/o integrazione di tutte le urbanizzazioni primarie derivanti dalla realizzazione del PA.</p>			