

## Indice

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 8, COMMA 2, LETT. e) DELLA L.R. 12/2005 – SCHEDE AD ESSI RELATIVE .....	2
2. CONFORMAZIONE EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	3
3. DEFINIZIONE DEI PESI INSEDIATIVI E DELLE FUNZIONI .....	3
4. CRITERI DI NEGOZIAZIONE .....	4
5. DISCIPLINA RELATIVA AL PASSAGGIO DALLE PREVISIONI DI MASSIMA DEL DOCUMENTO DI PIANO INTERESSANTI I VARI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, ALLA DEFINIZIONE DELLE SCELTE AD ESSI RELATIVE OCCORRENTE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI .....	5
6. MODIFICHE DEI PERIMETRI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	7
7. INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ASSENZA DEI PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI.....	8

**1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI CUI ALL'ART. 8, COMMA 2, LETT. e) DELLA L.R. 12/2005 – SCHEDE AD ESSI RELATIVE**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e), della L.r. n. 12/2005 ed in relazione agli obiettivi di rilevanza strategica perseguiti con il Documento di Piano, il Documento di Piano prevede gli Ambiti di Trasformazione individuati graficamente nelle tavole:

a) 16 "Carta delle previsioni di Piano";

b) 17 "Ambiti di Trasformazione – Tessuto Urbano Consolidato – Previsioni per il sistema urbanizzato";

c) 18 "Strategie per il governo del territorio".

e che di seguito vengono indicati: TR1a – TR1b – TR2.

2. Ad ognuno di detti ambiti risulta relativa una scheda nella quale sono contenute:

a) previsioni di massima relative agli indici di edificabilità e pesi insediativi;

b) l'indicazione di vocazioni funzionali;

c) gli obiettivi di rilevanza strategica e/o di interesse pubblico che devono essere perseguiti;

d) altre previsioni di massima.

3) Le previsioni contenute nelle schede di cui ai precedenti commi, (scheda TR1 "Ambito di Trasformazione del sistema della città pubblica", scheda TR2 "Ambito di Trasformazione del settore turistico",) in forza di quanto disposto dall'art. 8, comma 3, della l.r. n. 12/2005 non hanno "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" cui esse risultano relative. Ne consegue che esse non possono, in base a detta legge regionale, farsi rientrare tra le previsioni conformative della proprietà a fini edificatori.

## **2. CONFORMAZIONE EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

La conformazione edificatoria dei previsti Ambiti di Trasformazione interverrà in seguito:

- a) alla definizione delle previsioni di massima di cui alle schede indicate nel precedente articolo, ai fini della quale viene previsto in primo luogo l'aperto confronto pubblico-privato di cui al successivo articolo 5;
- b) alla conseguente definizione di un progetto di piano o programma attuativo;
- c) all'approvazione dello stesso;
- d) ed alla stipulazione della convenzione relativa alla sua attuazione.

## **3. DEFINIZIONE DEI PESI INSEDIATIVI E DELLE FUNZIONI**

1. Nelle varie schede relative agli ambiti di cui alla presente normativa, come già chiarito con il precedente articolo, non risultano definiti gli indici di edificabilità. Quelli contenuti nelle schede sono da assumere come indici previsti in linea di massima e nel rispetto dei quali deve intervenire, in forza del suddetto confronto pubblico-privato, l'individuazione dei pesi insediativi che il piano o programma attuativo prevederà.

2. La suddetta definizione interverrà insieme a quella degli impegni che gli operatori dovranno assumere per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti, alcune delle quali, soltanto, risultano, sempre in linea di massima, indicate nelle schede.

3. Indici e pesi insediativi superiori a quelli massimi indicati nelle schede stesse possono essere previsti solo in forza della concessione di premialità di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.r. n. 12/2005 ed ovviamente nel rispetto dei limiti del comma stesso prescritti.

4. Mediante il suddetto confronto pubblico-privato, le funzioni insediabili verranno individuate, privilegiando, per quanto possibile, le scelte suggerite dalle indicazioni di massima contenute nelle schede stesse.

#### **4. CRITERI DI NEGOZIAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e), della l.r. 12/2005 e nella prospettiva della necessaria definizione, mediante un confronto pubblico-privato, dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, in applicazione anche delle disposizioni di cui al precedente articolo ed ovviamente nel rispetto delle previsioni prescrittive contenute nelle schede, vengono di seguito indicati i vari criteri di negoziazione che, a seconda dei casi, troveranno applicazione.

2) Gli obiettivi che mediante le negoziazioni di cui al comma precedente debbono, sempre a seconda dei casi, essere perseguiti sono i seguenti:

a) Promuovere approfondimenti delle valutazioni relative alla sostenibilità urbanistica, eventualmente ritenute necessarie od opportune anche da un angolo di visuale attento all'esigenza di evitare esternalità negative che i nuovi insediamenti possono far configurare ed all'esigenza di garantire una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nelle parti del territorio in cui gli Ambiti di Trasformazione ricadono.

b) Concordare, in alcuni casi, apporti straordinari che gli operatori possono essere disposti a dare, in aggiunta a quanto comunque dovuto, in base alle previsioni delle schede ed alla disciplina vigente, per quanto riguarda le urbanizzazioni; ciò anche al fine della concessione di c.d. premialità ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della l.r. 12/2005.

c) Anche ai fini di una corretta definizione delle premialità di cui al precedente articolo, individuare, ricorrendo eventualmente all'uopo a valutazioni dell'Agenzia del Territorio, gli incrementi di valore conseguenti alla concessione delle premialità e che, in parte rilevante, devono essere considerati in sede ed ai fini della definizione degli apporti straordinari di cui al precedente punto.

d) Verificare la fattibilità economica delle varie ipotesi di definizione delle scelte del Documento di Piano e degli accordi relativi all'ambito che vengono presi in considerazione.

**5. DISCIPLINA RELATIVA AL PASSAGGIO DALLE PREVISIONI DI MASSIMA DEL DOCUMENTO DI PIANO INTERESSANTI I VARI AMBITI DI TRASFORMAZIONE, ALLA DEFINIZIONE DELLE SCELTE AD ESSI RELATIVE OCCORRENTE AI FINI DELL'APPROVAZIONE DEI PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI**

1. La formazione dei progetti di piano e programmi attuativi di iniziativa privata deve intervenire in seguito agli approfondimenti da promuovere mediante apposito procedimento articolato come previsto dai successivi comma del presente articolo.

2. Nel corso del procedimento stesso, rilevanza particolare rivestiranno:

- a) l'individuazione delle aperte consultazioni tra gli operatori interessati e l'Amministrazione;
- b) individuazioni dei possibili modi di perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle schede;
- c) le scelte occorrenti ai fini di una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti nei quali essi debbono essere realizzati;
- d) le negoziazioni da promuovere nel rispetto dei criteri di cui al precedente articolo.

3. Ai fini di cui sopra viene individuato e prescritto il seguente percorso:

- a) Coloro i quali, avendone la necessaria legittimazione, assumono iniziative di sviluppo urbanistico relative agli Ambiti di Trasformazione debbono, in primo luogo, chiedere al Comune di convocare una riunione preliminare ai fini di consultazioni ed approfondimenti.

Nel corso della stessa debbono essere, quanto meno, individuate le varie questioni da affrontare per promuovere la proiezione operativa delle scelte solo di massima contenute nel Documento di Piano e, quindi, al fine di redigere una bozza di piano / programma attuativo.

All'istanza che, all'uopo, gli operatori interessati sono chiamati a presentare potrà essere allegata ipotesi di definizione di dette scelte di massima, costituita da alcuni elaborati grafici e da una relazione.

b) La riunione preliminare di cui al precedente comma deve essere convocata dal dirigente del competente ufficio comunale con la possibile urgenza e comunque entro giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento della richiesta.

c) Il dirigente potrà riscontrare l'opportunità di fare partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti degli operatori interessati, dagli stessi all'uopo indicati, e rappresentanti dei Comuni contermini.

d) Nel corso di detta riunione preliminare dovrà, in contraddittorio, intervenire l'individuazione, oltre che delle suddette questioni da affrontare nella prospettiva della definizione del progetto di piano o programma attuativo e degli approfondimenti all'uopo occorrenti, anche del possibile oggetto di negoziazioni da promuovere in applicazione dei criteri ad esse relativi di cui al precedente articolo.

e) In successiva riunione, la cui data viene fissata a conclusione di quella preliminare di cui al comma precedente, anche alla luce di approfondimenti nel frattempo intervenuti, potranno essere concordemente individuate ipotesi di definizione delle scelte di massima del Documento di Piano, ivi comprese quelle relative ai modi di soluzione dei problemi che, in concreto, si pongono e sono da affrontare per promuovere la suddetta corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti nei quali essi debbono essere realizzati.

Ove possibile, a conclusione della suddetta riunione, verrà redatto breve documento contenente l'indicazione di eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, di dubbi ancora da superare e degli approfondimenti all'uopo ritenuti necessari.

f) Dopo il suddetto incontro gli interessati, rappresentanti la maggioranza della proprietà dell'ambito calcolata in base all'imponibile catastale, potranno presentare al Comune uno schema di assetto preliminare costituito da:

- inquadramento dell'area oggetto della proposta nel contesto

- descrizione dello stato di fatto
- distribuzione planivolumetrica e funzionale
- servizi e utilità pubbliche proposte
- programma economico e temporale

g) Sul suddetto schema la Giunta Comunale sarà chiamata ad esprimere le sue valutazioni che saranno formulate anche alla luce delle risultanze del confronto pubblico-privato di cui ai precedenti comma.

Con l'atto contenente dette valutazioni la Giunta Comunale potrà indicare considerate necessarie in base alla disciplina vigente oppure opportune in sede di traduzione dello schema preliminare in un progetto di piano / programma attuativo.

h) I proprietari interessati – accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche contenuti nell'atto della Giunta Comunale di cui sopra sub. g) e considerando anche le risultanze di eventuali sviluppi delle negoziazioni di cui all'art. 8, comma 2, lett. e) della l.r.12/2005, relative, in particolare, alla edificabilità aggiuntiva derivanti dalla possibile concessione di premialità, potranno comunque far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre, a seconda delle disposizioni di legge relative alle competenze che troveranno applicazione, alla Giunta od al Consiglio Comunale, per l'eventuale accettazione della prospettata definizione, e poi per l'adozione e l'approvazione del piano o programma stesso.

## **6. MODIFICHE DEI PERIMETRI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

1. Proposte di modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione possono essere avanzate e esigenze di modifiche di essi possono essere riscontrate nelle fasi di confronto e consultazione di cui al precedente art. 5.

2. Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo:

- se comportano la suddivisione di un ambito in più ambiti,

oppure

- se hanno ad oggetto mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

## **7. INTERVENTI AMMISSIBILI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ASSENZA DEI PIANI O PROGRAMMI ATTUATIVI**

Fino all'approvazione dei piani e programmi attuativi occorrenti per la definizione delle scelte del Documento di Piano, negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.