



**PGT** **LC 2013**  
COMUNE DI LECCO

documento di piano  
**NTADP**

norme tecniche di attuazione del documento di piano

SINDACO  
**VIRGINIO BRIVIO**

ASSESSORE ALLE POLITICHE DEL TERRITORIO  
**MARTINO MAZZOLENI**

DIRETTORE SETTORE PIANIFICAZIONE  
SVILUPPO TERRITORIALE TRASPORTI E AMBIENTE  
**ANDREA POZZI**

PRESENTAZIONE CON D.C.C. n. 89 DEL 20.12.2013  
ADOTTATO CON D.C.C. n. 1 DEL 23/24.01.2014  
APPROVATO CON D.C.C. n. 43 DEL 24/30.06.2014

disposizioni attuative del DP



**Il Piano di Governo del Territorio**

*Coordinamento generale e responsabile del procedimento, Autorità Procedente*

Andrea Pozzi

*Autorità Competente*

Gianluigi Pesci

*Equipe di progettazione e ufficio di piano, aggiornamento documentazione Vas, approvazione definitiva*

Andrea Pozzi, Roberta Colombo, Fabrizio Rusconi, Sergio Lafranconi, Paola Molinelli, Antonio Buccheri, Carmen de Leonardis

*Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti aggiornamento*

Andrea Pozzi

*P.U.G.S.S.*

Esmeralda Geraci, Stefano Pacchiana

*Elaborazione dati*

Stefano Pacchiana, Esmeralda Geraci, Alessia Ceniccola

*Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici*

Società di Ingegneria Gamberardino srl

**Le documentazioni redatte alla data del 14.9.2011 del Piano di Governo del Territorio**

*Coordinamento generale:* Marco Cassin - *Responsabile del procedimento:* Fabrizio Rusconi - *Equipe di progettazione:* Marco Cassin Paola Molinelli Fabrizio Rusconi Maurizio Castagna Sergio Lafranconi - *Ufficio di Piano:* Costanza Valsecchi Alessia Ceniccola Chiara Tirendi Viviana Rocchetti - *Elaborato Tecnico Rischio di incidenti rilevanti:* Monica Camerini Chiara Brebbia—*P.U.G.S.S.:* Esmeralda Geraci - *Elaborazione e gestione dati terminali:* Stefano Pacchiana - *Collaboratori del Settore Pianificazione e Territorio:* Paolo Albertini, Guido Aldè, Paolo Angelibusi, Antonio Buccheri, Maria Colnago, Roberta Colombo, Nicoletta Curioni, Gianpiero Gottifredi, Marina De Bernardi, Carmen De Leonardis, Vania Magenta, Laura Muscarà, Cosetta Panunzio, Olimpia Radogna, Roberto Rota, Franco Balbo, Angelo Ricchetti, Roberta Colombo - *Collaboratori esterni Ufficio di Piano:* Roberto Fusari Alberto Marchi Elena Sgroi *Consulenza aspetti ambientali, paesistici e VAS:* Manuela Panzini Giorgio Baldizzone Francesco Lussignoli Giovanna Michielin *Consulenza aspetti socio-economici:* Angela Airoldi - *Consulenza aspetti geologici, idrogeologici, sismici:* Società di Ingegneria - Gamberardino srl - *Consulenza legale:* Mario Viviani Andrea Bagnasco - *Progetto grafico:* Sergio Cogliati



## INDICE

- Art. 1 - Finalità, ambito di applicazione, elaborati
- Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano
- Art. 3 - Efficacia, criteri generali e modalità di attuazione del Documento di Piano
- Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione e trasferimento di diritti edificatori
- Art. 5 - Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei Piani Attuativi o delle ulteriori modalità di attuazione del PGT
- Art. 6 - Determinazione delle aree per servizi ed attrezzature pubblici asserviti all'uso pubblico od a parcheggio pubblico
- Art. 7 - Elaborati costituenti i progetti delle aree di Trasformazione
- Art. 8 - Assetto giuridico delle aree di trasformazione
- Art. 9 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo
- Art.10 – Monitoraggio

### **Art. 1 - Finalità, ambito di applicazione, elaborati**

Il Documento di Piano è lo strumento che identifica gli obiettivi ed esprime le strategie volte a perseguire la conservazione, il miglioramento, lo sviluppo economico-sociale ed infrastrutturale, nell'ottica di valorizzazione delle risorse ambientali, paesaggistiche e culturali. Il DP costituisce la cornice programmatica al cui interno trovano collocazione e senso complessivo gli altri piani, oltre che gli altri strumenti di pianificazione settoriale. Si avvale di un quadro ricognitivo e programmatico e di un quadro conoscitivo del territorio comunale, strumenti sui quali si basa la costruzione del quadro strategico e la determinazione del Documento di Piano, anche attraverso l'individuazione e definizione degli ambiti di trasformazione urbana.

Obiettivo del Documento di Piano è quello di prevedere lo sviluppo futuro della città, coerentemente con le pianificazioni sovraordinate e gli obiettivi strategici individuati dal PGT.

### **Art. 2 - Elaborati del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DP) è costituito, oltre che dalle presenti disposizioni e le relative schede, dalla Relazione e dagli elaborati del Quadro conoscitivo e ricognitivo e del Quadro strategico e programmatico aventi carattere, rispettivamente, ricognitivo/illustrativo (r/i) o prescrittivo (p) riportati nella scheda in calce alle presenti disposizioni.

Per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano si fa inoltre riferimento ai contenuti delle Definizioni e disposizioni comuni ed allo Studio Geologico ed idrogeologico del territorio comunale (Relazioni ed elaborati) oltre agli ulteriori piani e normative già vigenti quali lo studio del Reticolo Idrico Minore, comprese Relazioni norme ed elaborati e regolamento di polizia idraulica, Schede per il censimento dei pozzi e delle sorgenti.

Per eventuali definizioni specifiche, sostanziali o procedurali, relative ai servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, vale quanto stabilito dal Piano dei Servizi. Per l'individuazione dei fabbricati e dei manufatti da conservare vale quanto al riguardo stabilito dal Piano delle Regole.

### **Art. 3 - Efficacia, criteri generali e modalità di attuazione del Documento di Piano**

Le trasformazioni del territorio individuate dal DP si attuano mediante uno dei piani attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale, ivi eventualmente compreso il Programma Integrato di Intervento.

Quanto definito per gli ambiti assume efficacia orientativa e di obiettivo per la definizione della successiva pianificazione attuativa.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU) o le Unità Minime di Intervento (UMI) individuano le aree del territorio comunale all'interno delle quali il PGT prevede una trasformazione urbanistica per interventi di riuso urbano, realizzazione di nuovi insediamenti e realizzazione di nuovi servizi. Le presenti disposizioni attuative e le relative cartografie precisano gli obiettivi, i parametri dimensionali, le vocazioni e destinazioni, le eventuali prescrizioni da ottemperare in sede di formazione ed approvazione delle trasformazioni. I progetti di trasformazione strategica (ATU/UMI) del DP sono soggetti a parere, comunque non vincolante, della Commissione Paesaggio, laddove l'ambito oggetto di intervento sia inserito in aree o zone sottoposti a tutela.

Per ovviare ad eventuali difformità tra i dati catastali e la consistenza reale delle aree, le superfici territoriali considerate ai fini della determinazione degli indici di utilizzazione del suolo dovranno essere verificate e certificate in sede di presentazione del Piano Attuativo, la stessa non dovrà comunque prevedere una diminuzione delle superfici da destinare a servizi o ad attrezzature pubbliche individuate.

L'acquisizione delle Superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche degli Ambiti di trasformazione urbana deve avvenire contestualmente alla stipula della convenzione urbanistica del Piano Attuativo, salvo diversa pattuizione concordata in sede di adozione approvazione e riportata nella convenzione urbanistica. L'Amministrazione Comunale può sempre intervenire, attraverso il dispositivo dell'esproprio, per la realizzazione di opere pubbliche. In questo caso la capacità edificatoria complessiva viene diminuita della quota spettante all'area espropriata.

### **Art. 4 - Perequazione urbanistica, compensazione, incentivazione e trasferimento di diritti edificatori**

La perequazione urbanistica, la compensazione, l'incentivazione ed il trasferimento dei diritti edificatori sono

applicati, nel DP e nel PdR, secondo quanto previsto dal presente articolo.

#### **4.1 - Perequazione urbanistica**

I diritti edificatori assegnati alla superficie territoriale di ciascun ATU competono ai proprietari delle aree incluse nei relativi piani attuativi od atti di programmazione negoziata in proporzione alla superficie dei rispettivi terreni; identica ripartizione è effettuata per gli oneri derivanti dall'obbligo solidale di dotare l'insediamento di aree per servizi (mediante cessione gratuita o, se ammissibile, costituzione gratuita di servitù perpetua ad uso pubblico), di realizzare le relative opere e di rendere le ulteriori prestazioni convenute. I piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata debbono essere corredati da specifico bilancio che definisca analiticamente l'attribuzione dei diritti edificatori e, a fronte degli stessi, degli oneri per la dotazione di aree e la realizzazione di opere e per le prestazioni convenute. Nel calcolo della SU spettante ai singoli lotti non si tiene conto della SU relativa ai fabbricati esistenti da demolire e da rilocalizzare altrove all'interno degli *ambiti di trasformazione*; per i fabbricati esistenti da conservare, la relativa SU viene detratta da quella complessivamente spettante all'intero ambito oggetto di piano attuativo, salvo quanto specificatamente indicato nelle schede d'ambito.

Il medesimo principio si applica anche nelle aree del PdR soggette a pianificazione attuativa.

#### **4.2 - Compensazione**

Nel Piano dei Servizi sono individuate, con apposita simbologia, le aree per servizi pubblici o infrastrutture pubbliche, non incluse negli ambiti o tra le aree soggetti a piani attuativi o ad atti di programmazione negoziata e necessarie per la realizzazione di opere di competenza comunale, la cui cessione al Comune -senza corrispettivo in denaro- può essere compensata, in sostituzione dell'indennità di espropriazione, con l'attribuzione di diritti edificatori a destinazione residenziale.

I diritti edificatori possono essere usati nelle aree del Piano delle Regole appositamente individuate sino a concorrenza delle specifiche quantità massime per essi previste e nel rispetto dei limiti complessivi insediabili a seguito di operazioni di compensazione. Al fine di disporre di una situazione aggiornata dei diritti edificatori attribuiti e del grado di esaurimento delle relative disponibilità, il Comune tiene ed aggiorna permanentemente apposito registro pubblico a disposizione presso l'ufficio tecnico comunale.

La cessione volontaria di aree a servizi a fronte dell'attribuzione di diritti edificatori è convenuta per atto pubblico al quale interviene anche il proprietario dei terreni o delle aree su cui, previa approvazione di specifica deliberazione di Giunta Comunale, potranno essere realizzati i diritti medesimi esprimendo al riguardo il proprio consenso. Ove però la cessione medesima avvenga in occasione dell'approvazione del di un piano attuativo nel quale è disciplinata la realizzazione dei relativi diritti edificatori, cessione ed attribuzione dei diritti saranno oggetto della medesima convenzione volta a regolare l'attuazione del piano. I piani attuativi nei quali è prevista la realizzazione anche di diritti edificatori debbono essere presentati anche dai proprietari delle aree cui sono attribuiti i diritti medesimi.

#### **4.3 – (abrogato con Deliberazione C.C. n. 43/2014 di Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione del Piano di Governo del Territorio)**

#### **4.4 - Trasferimento di volumi e di SU esistenti per la salvaguardia dei corpi idrici o per lo sviluppo delle attività produttive e residenziali**

Il Piano delle Regole, disciplinando gli interventi sul patrimonio consolidato esistente, può prevedere compensazioni a fini delocalizzativi in modo da favorire l'attuazione degli indirizzi stabiliti dallo Studio Geologico ed Idrogeologico del PGT nonché da disposizioni del vigente Regolamento di polizia idraulica per il reticolo idrico minore; tale compensazione avviene riconoscendo la possibilità di edificare altrove una SU pari a quella residenziale legittimamente esistente e ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore oppure, in caso di fabbricati a destinazione produttiva, una SU pari ad un terzo del volume virtuale (ivi incluso quello dei volumi accessori) legittimamente esistente e ricadente totalmente od almeno per i suoi 2/3 nella fascia di 10 metri dai corpi del Reticolo Idrico Minore.

Detti trasferimenti di SU sono consentiti sulle aree specificamente previste dal PdR a condizione che:

- a) sia trasferita gratuitamente al Comune la proprietà dell'area di sedime e di pertinenza dell'immobile da dismettere;
- b) la demolizione dell'immobile e la realizzazione delle opere idrauliche eventualmente necessarie alla regimazione del corso d'acqua ed alla riqualificazione del sito siano assunte a carico del proprietario dell'immobile da rimuovere;
- c) che il proprietario del sito ove realizzare la SU trasferita sottoscriva convenzione con il Comune e con il proprietario interessato dal trasferimento per la disciplina del relativo insediamento in via autonoma o congiunta con quelli già eventualmente consentiti in sito.

#### 4.5 - Incentivazione

Possono essere attribuiti incrementi della capacità edificatoria in funzione del raggiungimento di determinati obiettivi stabiliti dal PGT previa approvazione con apposita Delibera di Giunta Comunale della convenzione di riferimento.

Sono previste le seguenti forme di incentivazione.

L'utilizzo delle diverse forme di incentivazioni non può superare il limite massimo del 15% delle SU.

##### Incentivazione energetica

**Tipo 1:** negli ATU nei Piani attuativi e nei Permessi di costruire con convenzione le SU preassegnate possono essere incrementate a fronte dell'impegno a realizzare edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale, esclusivamente a seguito dell'attuazione dell'intervento di trasformazione previsto e nelle misure di cui al seguente schema:

- incremento del 10% della SU preassegnata o prevista, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 5% della SU preassegnata o prevista in caso di intervento in classe A.

Le superfici aggiuntive ai fini dell'incentivo energetico inerenti gli ATU i Piani Attuativi e i Permessi di costruire convenzionati sono ulteriori rispetto alla quota resa disponibile per l'ambito consolidato del PdR.

**Tipo 2:** il PGT al fine di promuovere la riduzione delle emissioni inquinanti con un utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche nonché un utilizzo di fonti rinnovabili, per edifici ubicati in alcune zone specificamente individuate nell'ambito consolidato del PdR, rende disponibili una tantum complessivi m<sup>2</sup> 18000 di SU, da utilizzarsi esclusivamente in loco di intervento, quale incentivo a fronte della realizzazione di edilizia finalizzata al risparmio energetico così come definita dalla legislazione regionale. L'incentivo è corrisposto fino ad esaurimento della quota di SU resa disponibile. È cura del proponente all'atto della presentazione della pratica inerente l'intervento acquisire, presso gli uffici, tutte le informazioni necessarie riguardo la permanenza o l'esaurimento della disponibilità di tali superfici incrementali di incentivo. L'esaurimento di tali superfici di incentivo non dà adito ad alcun diritto in capo al richiedente/proprietario sulla loro disponibilità o utilizzo. L'intervento di riqualificazione energetica deve riguardare come minimo l'intero fabbricato. Non è ammissibile l'utilizzo dell'incentivo per interventi parziali o su determinate unità immobiliari che non comprendano l'intero corpo di fabbrica.

Il sistema dell'incentivazione energetica è previsto per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e ampliamento, le modalità di utilizzo e suddivisione sono riportate nel Piano delle Regole.

Prevalgono e non si cumulano gli incentivi derivanti da eventuali normative nazionali e regionali (es. Piani casa).

Per le ristrutturazioni sostituzioni edilizie e gli ampliamenti valgono i seguenti incrementi:

- incremento del 10%, della SU esistente, in caso di intervento in classe A+;
- incremento del 7,5% della SU esistente, in caso di intervento in classe A;
- incremento del 5% della SU esistente in caso di intervento in classe B.

Tutti gli incrementi della SU dovranno essere garantiti da apposite certificazioni validate.



### **Incentivazione sociale**

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU assegnata, in caso di impegno a realizzare alloggi da dedicare -per un tempo convenzionalmente concordato non inferiore a 20 anni- ad alloggi in locazione a canone concordato e calmierato da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale, ovvero in caso di impegno a realizzare alloggi in vendita a prezzo convenzionato e da riservare a particolari categorie sociali per una percentuale non inferiore al 30% dell'intero insediamento, comprensivo della SU incrementale.

### **Incentivazione qualitativa**

Negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano a prevalente destinazione diversa da quella residenziale, è prevista una incentivazione fino ad un massimo del 10% della SU preassegnata, in caso di impegno a realizzare opere di urbanizzazione secondaria situate anche all'esterno dell'ambito, ma riconosciute necessarie a far fronte all'integrale (e non solo a quota parte del) fabbisogno urbanizzativo indotto dall'insediamento, sempreché l'entità di tale specifico apporto abbia un costo stimato pari almeno al triplo del contributo di urbanizzazione dovuto in relazione alla SU incrementale a norma della deliberazione comunale per gli interventi non soggetti a piano attuativo. Detti interventi dovranno essere approvati preventivamente dall'Amministrazione Comunale e comunque riferiti ai contenuti delle necessità identificate dal Piano dei Servizi/Sottoservizi e compatibili con il Programma Triennale delle opere pubbliche.

### **Norme generali per tutte le incentivazioni previste:**

Il PdR esplicita puntualmente, nel solo caso interventi che prevedano l'utilizzo di superfici derivanti da compensazione, un eventuale apposito diverso indice per l'altezza.

Gli incentivi sociali e qualitativi non sono tra di loro cumulabili.

La realizzazione delle SU oggetto di incentivazione è assoggettato a preventiva approvazione di apposita convenzione con l'Amministrazione che:

- A. definisca e motivi, la percentuale in concreto, applicata tenendo conto anche degli eventuali precedenti;
- B. descriva puntualmente le prestazioni oggetto delle obbligazioni prevedendo, a conclusione dell'intervento, la verifica e - se necessario - il collaudo delle opere e/o delle sistemazioni e della loro efficacia in ordine ai benefici perseguiti;
- C. contenga gli elementi essenziali del contratto di locazione o di vendita o, meglio, lo schema del contratto con indicazione delle particolari categorie sociali cui gli alloggi sono riservati e dei criteri di selezione delle richieste;
- D. contenga le certificazioni eventualmente previste nelle misure incentivanti;
- E. contenga e preveda le sanzioni, in caso di mancato conseguimento dei suddetti benefici o di mancato adempimento delle obbligazioni assunte, che a seconda dei casi può prevedere: la demolizione delle porzioni edificate con le SU incentivanti a cura e spese del proprietario o la cessione gratuita in proprietà al Comune con vincolo di destinazione ad attrezzature o servizi pubblici; versamenti economici pari al doppio del valore di mercato delle porzioni edificate con le SU incentivanti, anche nel caso di mancato rispetto delle condizioni locative o di vendita. Tutte le sanzioni devono prevedere inoltre l'eventuale conguaglio degli oneri dovuti;
- F. identifichi puntualmente i parametri e le modalità di riutilizzo degli eventuali diritti edificatori derivanti dalla misura di incentivazione per interventi di ristrutturazione realizzata nel tessuto urbano consolidato oltre alla localizzazione delle aree su cui saranno utilizzate tali superfici aggiuntive.

### **Art. 5 - Disposizioni per la negoziazione in fase di predisposizione dei Piani Attuativi o delle ulteriori modalità di attuazione del PGT**

All'interno delle schede d'ambito delle Aree di Trasformazione sono individuati gli aspetti che sono ritenuti necessari per la negoziazione dei Piani Attuativi con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 6 - Determinazione delle aree per servizi ed attrezzature pubblici asserviti all'uso pubblico od a parcheggio pubblico**

La determinazione della dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubblici, asserviti all'uso pubblico od a parcheggio pubblico da stabilire per ciascun ATU od UMI avviene con riferimento alle disposizioni al riguardo dettate dall'elaborato Definizioni e disposizioni comuni con il relativo allegato, dalle schede d'ambito (contenenti principi e dotazioni minime necessarie), dal Piano dei Servizi e dal Piano dei Sottoservizi. Gli ATU devono prevedere la cessione gratuita di tutte le superfici per servizi (S) individuate dalle rispettive schede, eventualmente integrate sino a raggiungere la dotazione conteggiata come previsto dalle NTACM e dalle NTAPS sul carico insediativo previsto dal progetto attuativo.

### **Art. 7 - Elaborati costituenti i progetti delle aree di Trasformazione**

I progetti degli ATU (o UMI) devono prevedere appositi elaborati documentali e grafici (in scale opportune 1:1000 - 1:500 - 1:200) in cui siano rappresentati:

- gli estremi catastali di tutte le proprietà interessate;
- il rilievo planialtimetrico dell'area interessata comprendente gli eventuali edifici insistenti;
- il rilievo dettagliato degli immobili presenti nell'area ed i relativi parametri di riferimento;
- il rilievo delle caratteristiche ambientali esistenti (corridoi ambientali, fluviali, piantumazioni, contenuti arborei e florovivaistici ecc.);
- la viabilità veicolare e pedonale interna alla zona d'intervento, nonché quella al contorno e quella esterna, sia di rilievo che di progetto;
- l'assetto planivolumetrico di progetto;
- le aree e gli immobili destinati a servizi ed attrezzature di settore, urbane e sovracomunali, nonché i progetti delle relative opere;
- gli eventuali edifici da demolire, recuperare, trasformare, ampliare o ricostruire nonché le aree destinate agli interventi di nuova costruzione;
- le destinazioni d'uso, i parametri di edificazione e gli eventuali vincoli ed obblighi di ciascun edificio od area;
- relazione tecnica illustrativa;
- il progetto di intervento relativo alle aree di servizio e di urbanizzazione prevista;
- una relazione di stima delle spese occorrenti per eseguire le opere di urbanizzazione;
- uno schema di convenzione che regoli i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e gli operatori interessati in relazione all'attuazione del Piano Attuativo e agli obblighi urbanizzativi correlati all'entità e alla destinazione d'uso dei singoli interventi;
- eventuali norme tecniche integrative di attuazione anche in funzione dell'applicazione delle modalità specifiche di Perequazione, Compensazione ed incentivazione laddove previste ed attuate.

### **Art. 8 - Assetto giuridico delle aree di trasformazione**

Sino all'approvazione dello strumento attuativo, per gli immobili inclusi nelle aree individuate dal DP come ambiti di trasformazione urbana, sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza alcuna modifica delle destinazioni d'uso in essere.

### **Art. 9 - Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo**

Tenendo conto delle esigenze di riqualificazione del territorio, di minimizzazione del consumo di suolo e di utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo per la comunità ed il territorio di Lecco, da conseguire, nei cinque anni dall'intervenuta approvazione del Documento di Piano, mediante

operazioni di nuova urbanizzazione, di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica o di recupero del patrimonio edilizio esistente, sono espressi, in relazione agli elementi di conoscenza acquisiti ed alle conseguenti valutazioni, in:

- a) max 3.231 abitanti, di cui max 1.197 da insediare negli ambiti di trasformazione e max 2.034 da insediare nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole; di quest'ultimi 397 abitanti da incentivazione energetica;
- b) max 53.800 m<sup>2</sup> di SU per strutture ricettive, di cui max 48.000 m<sup>2</sup> di SU da insediare negli ambiti di trasformazione e max 5.800 m<sup>2</sup> di SU nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole;
- c) max 166.000 m<sup>2</sup> di SU di impianti industriali e/o artigianali, da insediare complessivamente per max 151.000 m<sup>2</sup> di SU negli ambiti di trasformazione e max 15.000 m<sup>2</sup> di SU nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole;
- d) max 74.300 m<sup>2</sup> di SU di impianti commerciali, di cui max 38.400 m<sup>2</sup> da insediare negli ambiti di trasformazione e max 35.900 m<sup>2</sup> nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole;
- e) max 176.900 m<sup>2</sup> di SU di impianti terziari e direzionali, di cui max 137.100 m<sup>2</sup> di SU da insediare negli ambiti di trasformazione e max 39.800 m<sup>2</sup> di SU nel territorio disciplinato dal Piano delle Regole.

Gli obiettivi quantitativi di sviluppo previsti si intendono al netto degli insediamenti già autorizzati e per i quali sia stato già rilasciato o si sia già formato il titolo abilitativo nonché per quelli previsti in piani attuativi approvati alla data di efficacia del PGT.

L'insieme dei nuovi insediamenti e dell'ampliamento di quelli esistenti, previsti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, non dovrà comunque eccedere le suddette quantità massime complessive per ogni singola funzione e la SU max prevista per l'ambito considerato nel caso di insediamento di diverse destinazioni.

#### **Art. 10 – Monitoraggio**

Ogni trentasei mesi, a partire dalla data di efficacia del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale provvede ad accertare, con riferimento al tempo trascorso, il conseguimento degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo di cui al precedente art. 9 e ad adottare le necessarie o comunque opportune misure correttive.

Dette misure consisteranno nella riduzione dei menzionati obiettivi, ove risulti che lo sviluppo già realizzato abbia determinato o stia determinando effetti negativi non previsti con la valutazione ambientale strategica; tale riduzione sarà operata a carico delle previsioni relative, anzitutto, agli ambiti di trasformazione e, poi, alla nuova edificazione nel tessuto urbano consolidato.

Ove il monitoraggio evidenziasse il sovradimensionamento degli obiettivi di cui al precedente art.11 in relazione alla domanda ed alla capacità effettive di sviluppo, le misure correttive consisteranno nella riduzione degli obiettivi medesimi.

Eventuali incrementi degli obiettivi quantitativi massimi dovranno costituire previamente oggetto di valutazione ambientale strategica.

Il monitoraggio accerta anche il grado di soddisfacimento della domanda di servizi; le misure correttive consisteranno nel potenziamento o nella riduzione della previsione di servizi oppure nella variazione della disciplina della compensazione prevista dall'art.4.

Per ogni operazione di accertamento viene prodotta apposita relazione da diffondere anche a mezzo del sito WEB del Comune.

## **CARTOGRAFIA**

### **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

DP1	Inquadramento territoriale (r/i)	(scala 1:30.000)
DP2	Il Quadro regionale (in)	(scala varie)
DP3	Sistema ambientale e del paesaggio(r/i)	(scala 1:30.000)
DP4	Sistema insediativo(r/i)	(scala 1:30.000)

### **SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E VIABILITA' A SCALA URBANA**

DP5	Infrastrutture e viabilità(r/i)	(scala 1:5.000)
DP6	Trasporti pubblici e mobilità lenta(r/i)	(scala 1:10.000)
DP6a	Carta dei toponimi, località e sentieri	(scala 1:15.000)

**SISTEMA AMBIENTALE E DEL PAESAGGIO**

DP7	Capisaldi del paesaggio (r/i)	(scala 1:10.000)
DP8	Sistema agricolo(r/i)	(scala 1:10.000)

**SISTEMA INSEDIATIVO**

DP9	Analisi dell'evoluzione del territorio comunale(r/i)	(scala varie)
DP10	Analisi dei sistemi urbani e funzioni(r/i)	(scala 1:10.000)
DP11	Analisi del sistema commerciale ricettivo(r/i)	(scala 1:5.000)

**LA CITTA' PUBBLICA**

DP12a	La città pubblica-Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (r/i) <i>Rete dei Servizi alla Persona</i> <i>Rete delle infrastrutture e degli impianti</i>	(scala 1:5.000)
DP12b	La città pubblica-Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (r/i) <i>Rete del verde</i>	(scala 1:5.000)

**VINCOLI SOVRAORDINATI E TUTELA**

DP13	Vincoli e tutela beni culturali e paesaggistici (p)	(scala 1:10.000)
DP14	Vincoli di salvaguardia e aree di rispetto (p)	(scala 1:10.000)

**STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG**

DP15	Stato di attuazione del PRG(r/i)	(scala 1:10.000)
------	----------------------------------	------------------

**CONTRIBUTI PARTECIPATIVI**

DP16	Contributi partecipativi: istanze, suggerimenti e proposte (r/i)	(scala 1:10.000)
------	--	------------------

**GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA**

DP17	Quadro d'assieme delle aree strategiche e degli ambiti di trasformazione urbana (p)	(scala 1:10.000)
DP18	Vincoli e tutele paesaggistiche-ambientali aree strategiche e degli ambiti di trasformazione urbana (p)	(scala 1:10.000)
DP19	Vincoli di salvaguardia e aree di rispetto nelle aree strategiche e degli ambiti di trasformazione urbana (p)	(scala 1:10.000)

**LE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

DP20	Schema sistema città consolidata (in)	(scala 1:10.000)
DP21	Carta della sensibilità paesistica (p)	(scala 1:10.000)
DP22	Carta della sensibilità paesistica aree strategiche e degli ambiti di trasformazione urbana (p)	(scala 1:10.000)
DP23	Documento di piano e fattibilità idrogeologica e geologica (p)	(scala 1:10.000)
DP24	Progetto di piano: Attenzioni e Pressioni ambientali (in)	(scala 1:10.000)
DP25	Progetto del sistema commerciale ricettivo (p)	(scala 1:5.000)