

architettonici contemporanei in grado di instaurare relazioni di qualità con il contesto paesaggistico interessato; in generale tali soluzioni a garanzia di un migliore inserimento paesaggistico devono seguire l'andamento naturale del terreno con possibilità di sfruttare i pendii, le scarpate, i ciglionamenti, con spazi e volumi interrati o seminterrati, affacciati verso valle, e con uso di coperture con sistemazioni a verde. Le aperture verso valle dovranno essere inserite negli assetti pertinenziali in modo da non costituire elemento di degrado. Al fine di garantire un adeguato livello qualitativo del progetto, l'intervento è subordinato, oltre al rispetto delle disposizioni del presente comma delle presenti norme, alla preventiva acquisizione del parere favorevole della commissione comunale o di altro analogo organismo tecnico di valutazione istituito dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di incentivare tali soluzioni le superfici interrate e seminterrate sono contabilizzate per il 70% della relativa slp.

### Art. 14 – Attuazione degli interventi

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia all'interno del territorio comunale si attuano attraverso:

- a) Interventi edilizi diretti e convenzionati (secondo le modalità previste dagli artt. 78, 79 e 80 della L.R.T. 1/2005 e succ. mod.);
- b) Progetti esecutivi di opere pubbliche;
- c) Piani Attuativi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005;

2. Interventi diretti: si attuano attraverso intervento diretto, cioè previa presentazione di permesso di costruire o Scia, nel rispetto della LR1/05 e succ. mod., gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia per i singoli edifici, in coerenza con le disposizioni di cui al Capo V delle presenti norme e agli Allegati II, III, IV, nonché della normativa urbanistica ed edilizia vigente. Gli interventi diretti che abbiano incidenza sugli standard urbanistici e/o sulle opere di urbanizzazione esistenti sono sottoposti a convenzione.

3. Interventi subordinati a Piano Attuativo: i Piani Attuativi (P.A.), individuati e disciplinati puntualmente nelle schede norma di cui all'Allegato I, sono atti di governo del territorio di attuazione del Regolamento Urbanistico. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di una o più delle tipologie di piano (articoli 70-74 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1):

- PL – Piani di lottizzazione
- PEEP - Piani per l'edilizia economica e popolare
- PIP - Piani per gli insediamenti produttivi
- PDR - Piani di recupero del patrimonio edilizio
- PCRI - Programmi complessi di riqualificazione insediativa
- I P.A.P.M.A.A. hanno valore di piani attuativi con durata decennale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 65 e seguenti della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, nei casi previsti all'art. 39 delle presenti norme. La loro approvazione costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi. La realizzazione dei programmi aziendali è garantita da apposita convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo.

L'atto di approvazione del P.A. individua le leggi di riferimento e gli immobili soggetti ad espropriazione ai sensi delle leggi stesse.

La realizzazione dei P.A. di iniziativa privata è subordinata alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra le proprietà interessate ed il Comune. E' facoltà dell'Amministrazione subordinare a specifica convenzione anche interventi non soggetti a Piano Attuativo, qualora la loro attuazione sia

collegata alla realizzazione di opere di urbanizzazione pubblica e/o sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Le aree per le quali, in rapporto alla loro complessità e rilevanza, ogni intervento è subordinato alla formazione ed attuazione di un Piano Urbanistico Attuativo (P.A.), sono individuate e campite con apposita simbologia sui grafici del Regolamento Urbanistico. Le direttive da rispettare nella definizione del P.A. sono descritte nell'Allegato I delle presenti Norme. Si rimanda alle schede norma ivi contenute per le prescrizioni in relazione ai parametri urbanistici ed edilizi, nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi o dei progetti unitari. Le indicazioni progettuali contenute nelle schede norma costituiscono linee guida che devono essere approfondite e verificate in sede di presentazione del progetto per ciascun ambito. Ogni scheda prescrive regole urbanistiche relative alle infrastrutture principali, agli standard, alle tipologie, ai vincoli, alle prescrizioni ambientali necessarie per rendere compatibile l'intervento con il contesto paesaggistico, territoriale, urbanistico ed ambientale preesistente.

All'interno dei singoli comparti dovrà essere garantito il soddisfacimento degli standard urbanistici in relazione alle quantità e alle tipologie prescritte dalle schede di cui al relativo Allegato I, e, in assenza di specifiche indicazioni, in misura non inferiore alle quantità minime previste dal Piano Strutturale.

Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, strettamente finalizzati ad assicurarne i requisiti minimi indispensabili di abitabilità o agibilità. Le Schede Norma di cui all'Allegato I delle presenti NTA possono contenere disposizioni specifiche in merito a singoli comparti.

L'approvazione di Piani Attuativi relativi a subcomparti funzionali dei comparti di iniziativa privata individuati dalle Schede Norma di cui all'Allegato I è ammissibile quando vi sia la documentata impossibilità di realizzare un unico Piano Attuativo per tutto il comparto e purché nei subcomparti si accetti l'impianto urbano vincolante delle schede norma. Il carattere di funzionalità del sub comparto è dato dal verificarsi dei seguenti requisiti:

- rapporto fra aree fondiarie e aree non fondiarie (strade, parcheggi, verde pubblico, aree da cedere in perequazione) uguale a quello del comparto nel suo insieme, affinché si mantenga anche nello stralcio il rapporto  $lut/SF$  (dove  $lut$ , indice di utilizzazione fondiaria, definito al successivo articolo, è uguale a  $SUL/ST$ ) previsto per il comparto nel suo insieme; ciò consente di non penalizzare né di premiare in termini di diritti edificatori i proponenti i vari stralci funzionali; pertanto le aree di proprietà dei proponenti il primo stralcio funzionale in eccedenza rispetto allo stralcio proposto che dovessero alterare il predetto rapporto, dovranno essere attuate in uno stralcio successivo;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative reti tecnologiche con ubicazione e dimensionamenti tali da consentire il successivo completamento funzionale per l'intero comparto, in conformità con il disegno urbano del R.U., oltre a garantire la piena funzionalità del sub comparto in oggetto; il tutto opportunamente concordato con gli Enti preposti alla gestione dei servizi; sono pertanto da escludere soluzioni transitorie in contrasto con l'impianto urbano del R.U.;
- bilanciamento delle opere di urbanizzazione e degli oneri di cessione, da effettuare e dimostrare sulla base di reali impegni di spesa e valutazioni di mercato, che dovrà essere accettato da tutti gli aderenti al comparto con sottoscrizione di specifico impegno previamente alla adozione del subcomparto. In alternativa l'A.C. si riserva di esprimere parere vincolante in merito.

In ogni caso la valutazione della funzionalità dello stralcio è stabilita dalla Pubblica Amministrazione attraverso i suoi organi tecnici; gli indirizzi architettonici e urbanistici di dettaglio (materiali, recinzioni, elementi di arredo urbano ecc.) concordati con la P.A. nel primo stralcio funzionale costituiranno prescrizione anche per gli stralci successivi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, in sede di convenzione, subordinare l'intervento alla realizzazione di opere ed infrastrutture di interesse pubblico anche esterne al comparto individuato.