PUC Vivere CANNALONGA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ai sensi della L.R. 16/2004 e s.m.i. e del Regolamento di attuazione per il governo del territorio n. 5/2011 e s.m.i.

PIANO DEFINITIVO

COMUNE DI CANNALONGA
PROVINCIA DI SALERNO
REGIONE CAMPANIA

Sindaco
dott. Carmine Laurito

R.U.P.
geom. Mario De Cesare

Ufficio di Piano
Supporto al R.U.P. e Coordinatore
arch. pian. terr. Roberto Musumeci
collaboratore
arch. pian. terr. Francesco Abbamonte

Studio agronomico
dott. agr. Carlo Valerio

Studio geologico
dott. geol. Luca De Feo

Piano di zonizzazione acustica
ing. Antonio Positano

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SALERNO
SEZIONE A
PIANIFICATORE
ROBERTO MUSUMECI
ALBO N. 3260

Firmato digitalmente da Roberto Musumeci

QUADRO PROGRAMMATICO

N2 - Norme tecniche di attuazione delle disposizioni programmatiche

Indice

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 3
art. 1. Finalità, validità temporale ed efficacia del "piano operativo" del PUC 3
art. 2. Efficacia e finalità delle norme 3
art. 3. Dimensionamento del piano urbanistico 3
art. 4. Elaborati del "piano operativo" del PUC 3
CAPO II - L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI 5
art. 5. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) 5
art. 6. Le caratteristiche del piano urbanistico attuativo 5
art. 7. Modalità di gestione delle trasformazioni 6
art. 8. Contenuti della convenzione 7
art. 9. Attuazione delle trasformazioni 7
art. 10. Attuazione parziale e/o sua articolazione in sub-ambiti 8
art. 11. Approvazione del piano attuativo 8
art. 12. Disciplina dei manufatti esistenti all'interno del PUA 9
art. 13. Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica 10
art. 14. Le schede progettuali degli ambiti di trasformazione 10
CAPO III - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL "PIANO PROGRAMMATICO" 11
art. 15. Aree ed interventi oggetto del "piano operativo" 11
art. 16. Ambiti di trasformazione integrata (ATI) 11
art. 17. Ambiti di trasformazione per servizi (ATS) 11
art. 18. Ambiti di trasformabilità produttiva – commerciale (ATA) 12

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

art. 1. Finalità, validità temporale ed efficacia del "piano operativo" del PUC

1. La componente programmatico-operativa del PUC, a norma dell'art. 3 della legge regionale 16/2004 e del Regolamento regionale di attuazione del governo del territorio n. 5/2011, stima i fabbisogni insediativi per il successivo decennio ed individua e disciplina, in conformità con le disposizioni della componente strutturale ed in coerenza con il quadro strategico, gli ambiti di completamento e le aree che saranno oggetto di interventi di trasformazione mediante PUA nel quinquennio successivo all'approvazione del PUC.
2. Il "piano operativo" contiene l'atto di programmazione degli interventi e costituisce riferimento per la definizione del programma triennale delle opere pubbliche e dei relativi aggiornamenti annuali.
3. La individuazione dei suoli coinvolti comporta la conformazione edificatoria e, se del caso, espropriativa dei suoli medesimi.
4. La presente normativa definisce pertanto strumenti, modalità e parametri per la realizzazione delle azioni e degli interventi selezionati, in prevalenza affidati all'iniziativa privata di proprietari, operatori economici e promoter. In caso di perdurante inerzia degli interessati, l'Amministrazione comunale, esperite ulteriori forme di sollecitazione anche mediante formali diffide, si riserva la facoltà di sostituirsi ai privati nella progettazione, totale o parziale, degli interventi programmati e nella relativa esecuzione, rivalendosi dei corrispondenti costi sulla proprietà.

art. 2. Efficacia e finalità delle norme

1. Il primo "piano operativo" del Comune di Cannalonga è conforme al quadro normativo acquisito in Campania, del quale anzi ha mirato a valorizzare le novità qualificanti. Le sue disposizioni riguardano:
   a) la delimitazione degli ambiti oggetto di trasformazione;
   b) l'indicazione delle destinazioni d'uso ammesse;
   c) la definizione di parametri urbanistici ed edilizi;
   d) la definizione della quota di attrezzature pubbliche di cui al D.I. 1444/68 da realizzare nell'ambito;
   e) le modalità di attuazione degli interventi;
   f) gli obiettivi d'ambito;
   g) le destinazioni d'uso ammissibili.

art. 3. Dimensionamento del piano urbanistico

1. Il Piano Programmatico individua nell'elaborato "R1 – Relazione Tecnica" i fabbisogni comunali con riferimento ad un arco temporale di dieci anni, in coerenza con quanto prescritto dalle norme dei piani sovraordinati e sulla base di una definizione delle modalità di calcolo dei parametri previsti in tali piani aggiornata all'evoluzione tecnica e giuridica in materia.
2. Il dimensionamento costituisce il limite massimo delle previsioni attuabili; in sede di revisione del Piano Programmatico, a seguito del monitoraggio e dell'eventuale entrata in vigore di disposizioni legislative che modifichino i criteri di calcolo dei fabbisogni, il dimensionamento può essere aggiornato verificando la compatibilità con le disposizioni del P.U.C. e con le capienze insediative da questo previste, senza che questo comporti variante urbanistica.

art. 4. Elaborati del "piano operativo" del PUC

1. Costituiscono elaborati del primo "piano operativo":

Quadro Programmatico

- **QP 01** – Disposizioni programmatiche del territorio
- **QP 02 -** Schede delle disposizioni programmatiche
- **N2** – Norme Tecniche di Attuazione delle disposizioni programmatiche

2. Qualora sussista contrasto tra rappresentazione grafica e testo normativo, farà fede quest'ultimo. Nei casi controversi, l'interpretazione data dal Consiglio Comunale avrà valore di interpretazione

CAPO II - L'ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

art. 5. Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.)

1. Il Piano Programmatico indica le parti del territorio nelle quali il rilascio del permesso di costruire deve essere preceduto dall'approvazione di un P.U.A. che può essere d'iniziativa pubblica e/o privata.
2. I P.U.A. sono quei piani che, in accordo con le previsioni del P.U.C. e degli A.P.I., precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
   - Piani Particolareggiati, di cui all'art. 13 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   - Piani di Lottizzazione, di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
   - Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.
   - Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della L. 865/1971 e s.m.i.;
   - Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 28 della L. 457/1978 e s.m.i. .
3. Il P.U.A. è sempre richiesto come presupposto per il rilascio del permesso di costruire in comprensorio assoggettato per la prima volta alla edificazione e del tutto carente di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. Nell'ambito dei P.U.A., per strutture particolarmente rilevanti, per collocazione, dimensione o funzione, l'Amministrazione Comunale potrà assumere l'iniziativa o richiedere alla proprietà di svolgere concorsi di progettazione urbanistica o architettonica.

art. 6. Le caratteristiche del piano urbanistico attuativo

1. Il Piano Attuativo dell'Ambito di Trasformazione deve:
   a) essere esteso alla totalità dell'ambito;
   b) prevedere un'edificazione nei limiti della SL, intesa quale quantità di superficie lorda edificabile, in applicazione dell'Indice di Edificabilità alla Superficie Territoriale dell'Area di Trasformabilità;
2. Il PUA deve definire:
   a) le opere di urbanizzazione conseguenti all'edificazione e da cedere al Comune;
   b) gli spazi pubblici e le aree da cedere al Comune in quanto destinati a parcheggi, a verde pubblico attrezzato, servizi o attrezzature;
   c) gli interventi qualificanti gli spazi pubblici e la tipologia dei fabbricati;
   d) la disciplina dei fabbricati esistenti.
3. Il PUA deve essere redatto nel rispetto degli indici, dei parametri, delle destinazioni, del carico urbanistico e delle previsioni di standard fissati dal PUC. Il momento della cessione dei suoli privati per spazi pubblici al Comune è fissato nella Convenzione del PUA. La progettazione degli interventi in queste aree è onere del Comune, salvo quanto previsto per il trasferimento di edificato, e i tempi per la progettazione e l'attuazione degli interventi sono fissati negli Atti di Programmazione degli Interventi; i suddetti tempi non possono, in ogni caso, essere superiori ai tempi previsti per l'attuazione del PUA cui sono legate.
4. Non costituiscono varianti al PUC:
   - la verifica di perimetrazioni conseguenti alla diversa scala di rappresentazione grafica del piano e in ogni caso le modifiche tecniche obbligatorie;
   - la precisazione dei tracciati viari;
   - le modificazioni del perimetro del PUA rese necessarie da esigenze sopravvenute quali ritrovamenti archeologici, limitazioni connesse all'imposizione di nuovi vincoli, problemi geologici e idrogeologici;
   - le modifiche delle modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, di cui al decreto legislativo 6 giugno 2001, n. 380, articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) e d);

- le modifiche o diversa dislocazione, nel perimetro del PUA, degli insediamenti, dei servizi o attrezzature, delle infrastrutture e del verde pubblico senza aumento delle quantità e dei pesi insediativi e che non incidono sul dimensionamento globale del piano, sugli indici di fabbricabilità e sulla dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico nel rispetto del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

5. La Giunta Comunale può decidere di conferire alla delibera di approvazione dei PUA valore di permesso di costruire abilitante gli interventi previsti, subordinando tale permesso all'acquisizione dei pareri, autorizzazioni, nulla-osta e provvedimenti necessari.
6. Una volta iniziato l'iter procedurale del PUA, fino alla sua approvazione, sugli edifici esistenti ricadenti al suo interno sono ammessi solo interventi non soggetti al permesso di costruire.
7. Nella specifica regolamentazione dei singoli Ambiti di trasformabilità sono introdotte misure semplificative (Permessi di costruire convenzionati) subordinati al rispetto di particolari principi e regole insediative.
8. Ove non definite dal PUC, le parti di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di PUA sono definite negli Atti di Programmazione degli Interventi dall'Amministrazione Comunale anche su proposta dei privati.

art. 7. Modalità di gestione delle trasformazioni

1. Per la gestione dell'attuazione dei processi di trasformazione, il PUC nelle sue disposizioni programmatiche, utilizza meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti ai sensi dell'art. 12 del Regolamento n.5 del 2011 in attuazione della L.R. 16/2004
2. La perequazione urbanistica si configura come il principio attraverso il quale gli strumenti urbanistici generali distribuiscono secondo criteri di equità ed uniformità, tra i proprietari di immobili ricadenti negli Ambiti di trasformazione, diritti edificatori e obblighi nei confronti del comune o di altri enti pubblici aventi titolo, tenendo conto dell'eventuale edificazione esistente e della sua legittimità, nonché del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico generale.
3. Il meccanismo consiste nell'assegnare un indice perequativo (plafond) all' insieme di aree con destinazioni private e pubbliche comprese negli ambiti. Si tratta quindi di una ripartizione della capacità edificatoria e degli oneri attuativi indifferenziata e proporzionale alle proprietà catastali, sia per i proprietari delle aree edificabili che per i proprietari delle aree con destinazioni pubbliche. L'accordo tra i proprietari dei lotti ricadenti negli ambiti di trasformazione renderà allora possibile realizzare le volumetrie nelle aree indicate, indipendentemente dall'effettiva proprietà delle stesse.
4. La compensazione si realizza con l'attribuzione, nel rispetto delle previsioni dello strumento urbanistico generale, di diritti edificatori alle proprietà immobiliari sulle quali, a seguito di accordo tra il comune e l'avente diritto, sono realizzati interventi pubblici o comunque ad iniziativa del comune.
5. L'incentivazione urbanistica ha come obiettivo il miglioramento della qualità urbana, architettonica ed edilizia attraverso interventi che presentano elevate prestazioni in campo energetico-ambientale paesaggistico, promuovendo nel contempo la bioedilizia e l'uso di materiali ecosostenibili. L'incentivazione si realizza prevedendo specifiche modalità e azioni previste nel piano programmatico-operativo.
6. In riferimento a tale impostazione il PUC garantisce:
   - la preservazione dei diritti edificatori connessi all'eventuale completamento dell'edificazione esistente legittima;
   - l'equa ripartizione dei diritti edificatori indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree e proporzionalmente alla quota di superficie in proprietà;
   - la ripartizione degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione in proporzione ai diritti edificatori assegnati, indipendentemente dai criteri e modalità di attribuzione dei diritti stessi.

7. Le trasformazioni previste all'interno degli Ambiti di trasformabilità possono essere realizzate in maniera indiretta attraverso l'approvazione di un Piano Attuativo nelle modalità previste dal precedente articolo. Tali Piani Attuativi sono corredati da apposita convenzione così come definita nel successivo articolo del presente testo e dal RUEC vigente.
8. Gli interventi edilizi, possono essere realizzati anche mediante permesso di costruire convenzionato, nel caso in cui gli interventi risultino conformi alle prescrizioni riportate nelle schede di dettaglio all'interno della componente programmatica ed in particolare rispetto ai seguenti requisiti:
   - il posizionamento e la caratterizzazione delle attrezzature;
   - il posizionamento della viabilità pubblica;
   - l'articolazione tipologica dell'edilizia privata.
9. È fatta salva la facoltà del Comune di apporre ogni tipo di miglioria ai progetti presentati relativamente alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il Permesso a costruire potrà essere rilasciato solo dopo l'accertamento della realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, previo verbale di accertamento, da parte dell'Amministrazione Comunale, della corretta attuazione delle opere.

art. 8. Contenuti della convenzione

1. La convenzione disciplina i rapporti tra i soggetti proprietari delle aree e degli immobili inclusi nell'ambito di trasformabilità e/o i loro aventi causa, e l'Amministrazione Comunale.
2. La convenzione deve prevedere:
   - l'individuazione e la cessione gratuita al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree negli ambiti di trasformazione;
   - l'individuazione e la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nelle aree di trasformazione;
   - l'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria;
   - l'obbligo di eseguire tutte le opere previste, sia pubbliche che private, nell'arco temporale concordato in relazione all'entità dell'intervento e, comunque, compreso tra i tre e i cinque anni;
   - la cessione gratuita delle aree per servizi;
   - le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione;
   - una quota, se prevista all'interno delle Schede della componente programmatica, di Edilizia convenzionata che eventualmente si intende realizzare.
3. Fino alla stipula della convenzione di cui ai commi precedenti, sugli edifici interclusi negli ambiti di trasformabilità, sono ammessi solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

art. 9. Attuazione delle trasformazioni

1. Dopo l'approvazione del PUC il Comune avvia il procedimento di attuazione delle trasformazioni, dando comunicazione degli API ai proprietari interessati della quantità complessiva dei diritti edificatori attribuita agli immobili, delle modalità per la quantificazione definitiva dei diritti edificatori a ciascun proprietario spettante, nel rispetto dell'art.33 della L.R. 16/04 e delle norme vigenti all'atto della richiesta. Invita i proprietari a costituirsi in consorzio assegnando un congruo termine per la redazione del PUA.
2. Gli ambiti di trasformabilità individuati dal PUC sono attuati dai proprietari degli immobili inclusi nell'area stessa, anche riuniti in consorzio.

3. Per la costituzione del Consorzio è necessaria l'adesione dei proprietari detentori di una quantità corrispondente al 51% dei diritti edificatori complessivi attribuiti all'area di trasformazione, nel caso di rifiuto o inerzia dei rimanenti proprietari. Accertato il rifiuto, previa notifica di atto di costituzione in mora con assegnazione di un termine non superiore a trenta giorni, gli stessi soggetti procedono all'attuazione delle trasformazioni, acquisiti i diritti edificatori, attribuiti ai proprietari che hanno deciso di non partecipare all'iniziativa, e i relativi immobili, mediante corresponsione del controvalore determinato dall'ufficio tecnico del Comune sulla base dei valori accertati per altri immobili aventi caratteristiche analoghe o, nel caso di rifiuto di tale somma, mediante deposito della stessa presso la Tesoreria comunale.
4. Nel caso di inerzia o rifiuto all'attuazione da parte dei proprietari detentori nel loro insieme di una quantità superiore al quarantanove per cento dei diritti edificatori complessivi, il Comune fissa un termine per l'attuazione della trasformazione, trascorso il quale può attuare le trasformazioni previste direttamente o a mezzo di una società mista o di trasformazione urbana, acquisendone i diritti edificatori a mezzo di procedura d'esproprio.
5. Decorso inutilmente il termine assegnato per la costituzione del consorzio il Comune procede di ufficio, e in danno ai proprietari, all'elaborazione del PUA.

art. 10. Attuazione parziale e/o sua articolazione in sub-ambiti

1. Nei casi di attuazione ad iniziativa maggioritaria, nelle more dell'espletamento delle procedure espropriative, al fine di dare attuazione al PUA in tempi celeri, il Comune provvederà al rilascio dei titoli abilitanti relativi agli edifici privati per una quota non superiore ai diritti edificatori posseduti dal Soggetto Attuatore e relativi alle opere di urbanizzazione e standard adeguati all'intervento da consentire.
2. L'articolazione dell'ambito in Sub-ambiti consiste nella suddivisione dell'Ambito di Trasformabilità prefigurato dal PUC in parti distinte, oggetto ognuna di un PUA a cura di un soggetto attuatore.
3. L'articolazione in sub-ambiti è consentita in presenza di ambiti di notevoli dimensioni e con proprietà frazionata, ove risulti garantito l'equilibrio urbanistico complessivo della trasformazione e sia dimostrata dal soggetto proponente il rifiuto o l'inerzia degli altri proprietari degli immobili ricadenti nell'ambito di trasformabilità. La dimensione del sub-ambito deve interessare parti significative di territorio al fine di garantire un'adeguata valenza urbanistica dell'intervento.
4. È in facoltà dell'Amministrazione sollecitare mediante l'attivazione di opportune forme partecipative la formulazione contestuale delle proposte di PUA per gli altri sub-ambiti rientranti nell'originario perimetro dell'Ambito di Trasformabilità, al fine coordinare le previsioni di assetto urbanistico delle aree interessate. È comunque consentita l'approvazione anche non contestuale dei PUA per i singoli sub-ambiti. Resta altresì ferma la facoltà dell'Amministrazione, ricorrendone i presupposti, di procedere d'Ufficio.
5. I meccanismi di attuazione del Sub-ambiti sono gli stessi previsti per gli Ambiti di Trasformabilità.
6. La suddivisione dell'ambito in Sub-ambiti può essere proposta dai soggetti proponenti in forma di procedimento preliminare di PUA ove è dimostrata la possibilità di realizzazione attraverso il Sub-ambiti un idoneo ed equilibrato assetto urbanistico.
7. La proposta preliminare dell'articolazione dell'ambito in Sub-ambiti deve essere approvata dalla Giunta Comunale.

art. 11. Approvazione del piano attuativo

1. Il PUA, in quanto strumento attuativo del PUC, è approvato dalla Giunta Comunale con le modalità fissate dalla L.R. 16/2004.

2. La Giunta Comunale, all'atto dell'approvazione del PUA, ne dichiara la pubblica utilità e l'indifferibilità ed urgenza delle opere in esso previste.

art. 12. Disciplina dei manufatti esistenti all'interno del PUA

1. È possibile ipotizzare la non demolizione dei manufatti esistenti e utilizzati all'interno degli Ambiti di Trasformabilità, con conservazione delle superfici esistenti, solo nel caso in cui la destinazione d'uso è compatibile con quelle previste dal PUC.
2. Nel caso in cui i manufatti, all'interno delle previsioni del PUA, siano conservati con le loro destinazioni d'uso, in quanto compatibili con le previsioni del PUC, non saranno considerati nel calcolo del DE:
   a) Sia le superfici lorde di questi manufatti;
   b) Sia la loro area di sedime;
   c) Sia i suoli liberi da edificazione connessi a tali manufatti in ragione del nesso di pertinenzialità e/o lotto di riferimento e/o connessione funzionale quale risultante dai titoli abilitativi o da procedure di condono edilizio.
3. La non considerazione del DE determina che questa conservazione non contribuisce alla formazione di carico urbanistico, non considera i manufatti nella distribuzione nelle aliquote residenziali/produttive e comporta, conseguentemente, la rideterminazione della SL della Area di Trasformazione; il fabbisogno di standard residenziali sarà quindi calcolato rispetto agli abitanti da insediare con il progetto di PUA.
4. I suoli liberi della stessa proprietà, non connessi funzionalmente o giuridicamente ai manufatti da conservare, potranno essere oggetto di frazionamenti catastali ai fini della partecipazione alla trasformazione e al calcolo del DE.
5. I titolari di questi manufatti esistenti ed utilizzati manifestano formalmente al soggetto promotore la loro volontà di non partecipare alla trasformazione; il mancato riscontro al formale invito alla costituzione del Consorzio, effettuato con notifica di atto di costituzione in mora, con assegnazione di un termine di trenta giorni, equivale a manifestazione di non volontà alla trasformazione, e quindi di permanenza per almeno dieci anni nella destinazione d'uso.
6. Il PUA dovrà disciplinare, attraverso le Norme Tecniche di Attuazione, gli interventi ammissibili (interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, senza possibilità di utilizzazione a fini edificatori delle aree connesse) e tutte le misure atte ad armonizzare la permanenza di questi immobili con il nuovo assetto morfologico dell'Ambito di Trasformazione. Le NTA del PUA provvederanno, inoltre, a disciplinare eventuali forme e relativi oneri di successiva utilizzazione di infrastrutture, attrezzature e servizi connessi alla realizzazione del PUA.
7. La conservazione di manufatti edilizi, comunque, costituendo elemento derogatorio alle procedure di realizzazione dell'Ambito di Trasformazione, è determinata dalla impossibilità di delocalizzazione manufatti ad uso produttivo in atto, o dalla impossibilità di allocare in altre residenze gli abitanti insediati, o dalla eccessiva onerosità dei procedimenti di esproprio e/o demolizione, e dovrà essere adeguatamente proposta e motivata dal PUA:
   a) Dimostrando la compatibilità funzionale dei manufatti e delle aree rispetto alle destinazioni d'uso previste dal PUC per l'Ambito di Trasformazione;
   b) Dimostrando la compatibilità dei manufatti e delle aree rispetto al progetto complessivo di riassetto morfologico dell'area;
   c) Prevedendo che per i manufatti in questione si possano effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, o comunque interventi non comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso.

art. 13. Espropriazione degli immobili per l'attuazione della pianificazione urbanistica

1. Gli immobili espropriati per l'attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica sono acquisiti dai soggetti espropriantì nel rispetto delle disposizioni di cui al DPR 327/2001.
2. Se l'espropriazione è eseguita dal Comune, gli immobili sono acquisiti al patrimonio comunale e il Comune può cederne la proprietà o, in caso di vincolo di indisponibilità, concedere gli stessi in diritto di superficie a terzi per la edificazione, previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica, in esito alle quali è stipulata apposita convenzione approvata dal Consiglio Comunale.
3. La concessione a terzi per la edificazione di cui al precedente comma non può eccedere il termine massimo di quarantacinque anni.

art. 14. Le schede progettuali degli ambiti di trasformazione

1. Per gli Ambiti di Trasformazione le Disposizioni Programmatiche del PUC elaborano delle Schede Progettuali "QP02" dove sono specificate con maggiore dettaglio i parametri dei diversi ambiti di trasformabilità.
2. Le Schede Progettuali sono finalizzate ad indirizzare la progettazione e la pianificazione attuativa sulla base di definizioni morfologiche e planimetriche tenuto conto della situazione esistente nell'intorno nonché del sito considerato.
3. Le Schede Progettuali, redatte in conformità alle previsioni della componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, e in relazione agli interventi di riqualificazione e di nuova edificazione previsti nei diversi ambiti di trasformazione individuati, specificano:
   a) Le destinazioni d'uso e i parametri edilizi ed urbanistici;
   b) La determinazione delle opere di urbanizzazione da realizzare.
4. Nelle Schede Progettuali hanno valore prescrittivo i parametri urbanistici; mentre gli schemi funzionali rappresentano delle linee guida che suggeriscono delle possibili soluzioni compositive per la progettazione delle aree, tenendo conto degli indirizzi dell'amministrazione comunale e delle caratteristiche del contesto.

CAPO III - GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL "PIANO PROGRAMMATICO"

art. 15. Aree ed interventi oggetto del "piano operativo"

1. Le trasformazioni previste e disciplinate dal primo "piano operativo" interessano, sostanzialmente, porzioni di territorio da edificare ricadenti in prossimità degli abitati esistenti, in forte relazione con gli ambiti urbani.
2. Le azioni e le aree oggetto del "piano operativo" sono di seguito elencate:
   - **ATO ATI - Ambiti di trasformazione integrata**: sono le parti del territorio destinate prevalentemente a nuovi complessi insediativi individuati sulla base delle esigenze di ridisegno infrastrutturale e di nuove centralità urbane e locali, di riconnessione, qualificazione e rimarginazione urbana di parti incomplete e dequalificate, anche attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti;
   - **ATO ATS - Ambiti di trasformazione per servizi**: sono le parti del territorio destinate a nuove attrezzature pubbliche o private ad uso pubblico ed impianti di interesse generale.
   - **ATO ATA - Ambiti di trasformazione produttivo-Artigianale**: sono le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere produttivo e commerciale.
   - La rete stradale di progetto.
   - I Parchi territoriali.
3. I parametri e le caratteristiche degli ambiti sono desumibili nell'elaborato "QP 02 Schede delle disposizioni programmatiche". Tali elaborati, redatti in conformità alle previsioni di cui alla componente strutturale del PUC, contengono le prescrizioni e le indicazioni per la definizione dei PUA, specificando gli obiettivi e gli interventi consentiti.
4. In relazione ai diversi termini di attuazione del piano operativo (5 anni) e degli atti di programmazione (3 anni) questi ultimi dovranno essere oggetto di almeno un aggiornamento oltre il primo triennio.

art. 16. Ambiti di trasformazione integrata (ATI)

1. Gli "Ambiti di trasformabilità residenziale" (ATI) hanno l'obiettivo di realizzare dei nuovi nodi urbani al fine di garantire il miglioramento della qualità della struttura urbana in cui si collocano dal punto di vista della qualità architettonica, della rappresentatività simbolica e dell'orientamento all'interno dei tessuti edificati.
2. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
3. Le funzioni ammesse sono in generale quella residenziale e dei servizi integrati. Deve essere garantita la massima articolazione delle funzioni e dell'offerta abitativa al fine di costruire insediamenti con un elevato grado di mix funzionale.
4. I PUA devono proporre tipologie che concentrino la volumetria in parti definite degli ambiti così da generare ampie superfici da destinare all'uso pubblico.
5. Nei casi in cui è prevista una quota della volumetria e/ superficie destinata all'Edilizia Residenziale Sociale, ai soggetti attuatori del PUA saranno riconosciute agevolazioni fiscali e/o premialità volumetriche da determinarsi con atto dell'organo collegiale comunale competente.

art. 17. Ambiti di trasformazione per servizi (ATS)

1. Gli "Ambiti di trasformazione per Servizi" (ATS) hanno l'obiettivo di realizzare nuovi servizi locali tali da produrre un innalzamento dell'offerta di attrezzature. Tali ambiti comprendono quelle aree che per la loro

posizione strategica possono contribuire notevolmente al miglioramento della qualità urbana e al reperimento di attrezzature strategiche.

2. Tali ambiti sono o devono diventare generalmente di proprietà e gestione pubblica.
3. In tali Ambiti coesistono, pertanto, regimi tra essi alternativi:
   - Il primo regime prevede il vincolo a contenuto espropriativo che consente al Comune, in qualsiasi momento e con le procedure fissate dalla legge, l'ablazione onerosa dei suoli.
   - In alternativa, in coerenza con i principi sanciti dalla sentenza della Corte Costituzionale 179/1999, i privati proprietari possono presentare progetti per la realizzazione e per la gestione di attrezzature e servizi, che dovranno essere sottoposti ad apposita convenzione pubblico/privato.
4. La sussistenza di tali "regimi" non annulla né comprime il diritto di proprietà del privato che può, comunque, utilizzare le possibilità di trasformazione connesse al suolo.

art. 18. Ambiti di trasformabilità produttiva – commerciale (ATA)

1. Gli "Ambiti di trasformazione produttivo-artigianale" (ATA) sono orientati al raggiungimento di obiettivi legati alla crescita del sistema produttivo locale. In esse deve essere garantito un elevato livello qualitativo delle architetture proposte e una leggibile connessione con il sistema degli accessi, delle infrastrutture della mobilità e degli spazi di sosta e manovra esistenti. Elemento di stretta integrazione alla proposta deve essere il complesso degli elementi di mitigazione ambientale.
2. Le funzioni ammesse devono essere orientate al raggiungimento di un livello di qualità sia del processo produttivo previsto che dell'assetto morfologico e tipologico dell'insediamento. Deve altresì essere garantita la presenza di funzioni di servizio alla produzione stessa e alle attività economiche ad essa correlate.
3. Gli insediamenti dovranno ben inserirsi nel contesto paesaggistico ambientale e locale attraverso l'adozione di misure di compensazione che abbiano la funzione di mascheramento e mitigazione degli impatti visivi, acustici e ambientali.
4. Per gli interventi che riguardano l'insediamento di funzioni terziarie deve essere garantita la presenza di aree destinate a parcheggi adeguatamente progettate ed integrate con piantumazioni che garantiscano un'adeguata ombreggiatura naturale, oltreché, il rispetto dei valori paesaggistici dei luoghi in cui si collocano al fine di contribuire alla valorizzazione del contesto paesaggistico locale.