



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RETTIFICA STRALCIO AT1

COMUNE DI COCCAGLIO

COMMITTENTE

COMUNE di COCCAGLIO

Viale Matteotti n. 10

C.F. 00821390176

P.I. 00580060986

Sindaco: Franco Claretti

Assessore all'Urbanistica: Fabrizio Rocco

Responsabile Area Tecnica: Alessandro Lancini

DOCUMENTO DI PIANO

A.21

NORME

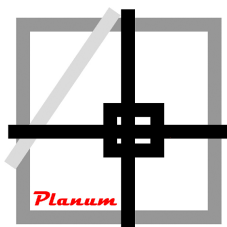
CODICE COMMESSA: 023CCG

FASE: 01-RETTIFICA

REVISIONE: 00

DATA: NOVEMBRE 2017

PROGETTISTA



Planum

Studio Tecnico Associato Cadenelli Consuelo & Loda Alessio

Via Breda 22 - 25079 Vobarno (BS)

tel - fax: 0365374499 - web: planumstudio.it

email: info@planumstudio.it - pec: pec@pec.planumstudio.it

P.IVA - C.F.:03871130989

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

Legenda di comparazione: i testi stralciati sono barrati

SOMMARIO

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	6
ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	8
ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	9
ART. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	9
ART. 6. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D’USO	16
ART. 6bis - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE	20
ART. 7. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA	21
ART. 8. AREE PER L’EDILIZIA CONVENZIONATA	22
ART. 9. CRITERI PER L’ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI (PREMIALITA’)	22
ART. 10. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE	23
ART. 11. INDIVIDUAZIONE DI AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	24
ART. 12. PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA	25
ART. 13. AREE DI EDILIZIA CONVENZIONATA – ULTERIORI DISPOSIZIONI	34
ART. 14. IMPIANTO TECNOLOGICO D.Lgs. 152/06	34
ART. 15. IL PIANO DEI SERVIZI	35
ART. 16. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	35
ART. 17. IL PIANO DELLE REGOLE	36
ART. 18. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	37
ART. 19. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	37
ART. 20. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	38

ART. 21. PIANO PAESISTICO COMUNALE

38

ART. 22. RELAZIONE GEOLOGICA

38

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:

- promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
- mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
- organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;

2. Il Piano di Governo del Territorio si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.

3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

4. Il Piano di Governo del Territorio:

- ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione;
- esplica la propria efficacia disciplinando, anche con le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
- è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
- in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
- individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
- individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"

6. Nella normativa che segue, la dizione "adozione del PGT" assume il significato "adozione del primo dei documenti costituenti il PGT"; la dizione "approvazione del PGT" assume il significato di approvazione dell'ultimo dei documenti costituenti il PGT".

7. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'ART. 4.

8. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano definisce:

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

- d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
 - f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e l'eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.
3. In particolare, per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica una possibilità edificatoria di circa 104.000 mc per la residenza e di circa 19.000 mq di Slp per le attività produttive. La dotazione per i servizi residenziali può invece contare su 16.210 mq di nuove aree e circa 18.400 mq per servizi da prevedere all'interno delle nuove aree di trasformazione (con una previsione di 26,5 mq/ab) che, sommate a quelle da PGT vigente, portano la dotazione globale a circa 330.000 mq.
 4. Come precisato nei successivi articoli la cubatura prevista per le aree residenziali dovrà essere realizzata in due fasi successive: circa 64.200 mc di residenza entro 5 anni e circa 39.800 mc di residenza entro 10 anni. Le scadenze temporali si intendono a decorrere dalla data di approvazione della presente variante al Documento di Piano.
 5. L'Amministrazione Comunale ha a disposizione una quota aggiuntiva pari al 15% delle suddette quantità per l'attribuzione di incentivi premiali finalizzati alla rilocalizzazione di attività e funzioni incompatibili con le aree circostanti e, in generale, per il raggiungimento degli obiettivi del piano.
 6. L'amministrazione potrà altresì vendere una quota dei diritti di cui al precedente comma pari a circa 5.000 mc i cui proventi dovranno essere utilizzati come incentivi per le sistemazioni ambientali previste nella fascia di riqualificazione ambientale della nuova tangenziale, così come previsto ai commi 6 e 7 dell'ART. 7 delle presenti norme, fatte salve le norme di concorrenza della UE.
 7. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
 8. Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

9. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sul territorio comunale, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. ART. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente.

ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

1 La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

2 Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

3 Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

4 Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi ed ai Piani di Settore una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dal successivo ART. 9.

ART. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano. Fanno pertanto parte della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Sono computati nella Slp gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino un'altezza media interna superiore a m. 1,50: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino detta altezza solo per una porzione della loro superficie ai fini del conteggio della superficie lorda di pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

Non vengono conteggiate nella Slp:

- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia e terrazzo fino ad un massimo del 30% della superficie coperta; in caso di superamento di tale limite, ai fini del calcolo della Slp saranno computate le sole eccedenze;

- limitatamente agli edifici che comprendono fino a quattro unità abitative, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali destinate a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo di 10 mq per edificio;
- limitatamente agli edifici compresi all'interno del perimetro del centro storico, le superfici nette degli spazi destinati al ricovero e alla sosta delle autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari (comprese quelle esclusivamente destinate all'accesso e alla manovra), per la parte compresa entro il limite della quantità minima prevista dalle presenti norme ovvero, nel caso di box e autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, per la parte compresa entro il limite di due posti macchina, per superficie netta massima di mq. 18 per posto macchina o un posto macchina per ogni unità immobiliare non residenziale;
- le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè ai vani e agli spazi strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla loro collocazione, le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti ecc.), compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso.
- le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliari completamente interrato, a condizione che abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,60 e che non eccedano planimetricamente dalla superficie coperta oltre il 30%. Per unità completamente interrate si intendono i locali il cui intradosso sia posto al di sotto della quota di terra, come definita al successivo punto c "Altezza delle costruzioni".

Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani abitabili o agibili vengono conteggiate nella Slp.

Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa Slp, nel limite del 30%, viene considerata, ancorché non delimitata da murature perimetrali, come esistente a tutti gli effetti ai fini della verifica della volumetria massima ammessa, mentre sarà considerata in base alla definitiva destinazione d'uso ai fini del calcolo della volumetria di progetto.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, hall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno

automaticamente recepite nelle presenti norme, previo determina di presa d'atto del Dirigente.

b Volume (V)

Si ricava moltiplicando la Slp complessiva per l'altezza reale di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti:

- nell'ambito degli interventi di recupero per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.
- negli interventi di tipo conservativo (risanamento conservativo, restauro, ristrutturazione edilizia) su edifici esistenti caratterizzati da particolare tipologia (come edifici industriali o comprendenti ambienti destinati a sala di spettacolo) per i quali si propone una modifica della destinazione d'uso, per volumetria esistente si intende il volume determinato moltiplicando l'area di tutte le superfici abitabili agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'intradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo, considerando uno spessore teorico della soletta pari a 30 cm. Negli interventi su edifici esistenti non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggior spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento.

c Altezza delle costruzioni (H)

Per altezza di una costruzione si intende la differenza tra la quota di terra e quella di gronda.

Per quota di terra si assume la quota del marciapiede o la quota media ponderale dei marciapiedi adiacenti al lotto ovvero, in loro mancanza, la quota della strada di accesso al lotto aumentata di cm 15, salvo che non sia diversamente stabilito dal Comune in sede di apposizione dei punti fissi.

Per quota di gronda si intende quella più elevata tra la quota di intradosso del cornicione di gronda e la quota di intradosso del volume abitabile/agibile superiore. In assenza di cornicione di gronda l'altezza viene riferita all'intradosso dell'ultimo volume abitabile o agibile.

Nelle vie e sui terreni in pendenza il calcolo dell'altezza deve essere effettuato con riferimento all'originario piano di campagna e con riguardo a tutti i lati dell'edificio, in modo tale che in ogni punto, l'altezza massima di zona prevista sia pienamente rispettata.

d Superficie coperta (Sc)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle Slp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi e simili) fino a m 2,00 e delle gronde fino a m 1,00.

Eventuali autorimesse o corpi accessori possono essere esclusi dalla Superficie Coperta a condizione che siano completamente interrati e che abbiano copertura praticabile, pavimentata o sistemata a verde, direttamente accessibile dal piano terreno.

e Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiari destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate -dal PGT o da strumenti attuativi -a opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono da computare: -le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard; -le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme; -le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito; -le aree destinate dal PGT alla viabilità.

f Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie residua della St, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

g Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Definisce il Volume destinato all'edificazione privata espresso in mc./mq., ovvero in mc/ha.

h Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Definisce il limite di concentrazione del Volume edificabile sulla Sf, espresso in mc/ mq.

i - Indice territoriale di edificazione (Ite)

È il rapporto fra volume che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

j - Incremento volumetrico premiale (Ivp)

È l'incremento percentuale consentito rispetto l'IT o l'UT, assegnabile ad una ambito in rapporto alla St, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti all'art. 9 delle NTA del Documento di Piano.

k - Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (Slp) destinata all'edificazione privata, espressa in mq/mq.

l - Indice edificatorio di utilizzazione territoriale (Ute)

È il rapporto fra Superficie lorda di pavimento (Slp) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa

m - Rapporto di copertura (Rc)

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

4. Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singola permesso di costruire o di presentazione di DIA, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo. Nei piani esecutivi sono computabili ai fini del calcolo del volume edificabile, le aree che vengano destinate a strade e servizi pubblici, escluse le sedi stradali esistenti e previste dal PGT.

l - Rapporto di verde profondo

In tutte le aree a destinazione prevalentemente residenziale, nel caso di nuove costruzioni o di costruzioni d'interrati esterni alla proiezione degli edifici, dovrà essere riservata a verde una percentuale del lotto non inferiore al 30%. In tutte le aree a destinazione prevalentemente produttiva o commerciale, la percentuale del lotto di cui al punto precedente non potrà essere inferiore al 15%.

Per i piani attuativi, il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera superficie territoriale.

L'area da riservare a verde non può essere interessata in alcun modo da costruzioni nel sottosuolo, anche qualora il terreno naturale venga ricostituito con riporto al di sopra delle stesse.

Nella percentuale a verde del lotto sono compresi:

- a) i percorsi pedonali di accesso all'immobile ed i camminamenti perimetrali allo stesso, fino alla larghezza massima di m. 1,20, anche se pavimentati;
- b) i passaggi veicolari con pavimentazioni permeabili.

La percentuale a verde del lotto s'intende al netto:

- a) di qualsiasi superficie pavimentata;
- b) dei passaggi veicolari;
- c) delle superfici destinate a parcheggio e/o posto auto (pavimentate e non);
- d) delle superfici destinate a qualsiasi tipo di deposito.

Ai fini del calcolo del verde profondo le pavimentazioni realizzate in materiale semi permeabile (erbablock e similari) potranno essere computate al 50%.

5. Distanze

Le distanze minime da osservare fra fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto servito, gli altri fabbricati ed il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza sulla retta orizzontale fra la proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti sino alla sporgenza massima di ml 2,00 e detti riferimenti.

Le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito negli articoli delle presenti norme a questi riferiti.

È ammessa l'edificazione a confine o in aderenza ad altri edifici o sul ciglio stradale, quando esista già un edificio a confine sulla proprietà adiacente o quando i proprietari confinanti si accordino per costruire a confine o in reciproca aderenza.

La disciplina delle distanze non si applica a:

- cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.);
- ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
- ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 2,50;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00; tali manufatti dovranno comunque mantenere una distanza minima dai confini di proprietà pari a m 1,50;
- alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.)

Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non deve essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di ml. 5,00. Quando preesiste parete costruita a confine, si può costruire in aderenza per la lunghezza della parete preesistente; in questo caso il nuovo edificio non deve avere un'altezza a confine superiore di ml. 1,00 rispetto a quella dell'edificio preesistente. Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata. Le piscine interrate o seminterrate devono mantenere un arretramento minimo dal confine pari a m 1,50.

Df (ml) distanza minima fra fabbricati

La distanza minima fra fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto (H_f) e comunque mai inferiore a ml. 10,00 nel caso di pareti o parti di pareti finestrate; stessa distanza si applica anche nel caso che una sola delle due pareti antistanti sia finestrata

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di ml 10,00 con un minimo di ml. 6,00, solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà. Si applica la distanza minima tra le pareti finestrate di edifici che si prospettino per uno sviluppo superiore a 3 mt. .

Due pareti si considerano prospettanti tra loro quando abbiano allineamenti paralleli o determinanti un angolo inferiore a 90°.

Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio stradale, come definito dal D.Lgs. 285/92 e s.m.i.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è sempre ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

In tutti gli ambiti individuati nel Documento di Piano, la distanza (D_s) può essere inferiore a quella prevista nella disposizione degli ambiti, quando tale minore distanza sia finalizzata a rispettare l'allineamento stradale/cortina edilizia prevalente degli edifici esistenti sulla pubblica via.

All'interno delle aree interessate da strumenti attuativi e all'interno del tessuto urbano consolidato, le distanze minime dei nuovi fabbricati dal ciglio delle strade di uso pubblico, sono le seguenti:

- ml. 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per strade con carreggiate di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a ml. 15,00.

La carreggiata si intende comprensiva della sede veicolare propriamente detta, delle eventuali piste ciclabili e dei marciapiedi pedonali.

Arretramento dalle strade.

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale dalla superficie edificata entro e fuori terra dal ciglio stradale.

Il ciglio stradale è inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico, esistenti o previsti, e comprendente oltre alla sede veicolare, i marciapiedi. Sono computabili, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali e di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita alla Amministrazione Comunale.

Le distanze minime indicate per ciascuna zona, negli articoli seguenti, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano esecutivo o di progetto esecutivo delle nuove strade.

Le piscine interrato o seminterrate devono mantenere un arretramento minimo dalle strade pari a m 2,50.

6. Aree di pertinenza

Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle SIp di cui al precedente comma in occasione del rilascio della licenza o della concessione

o della DIA ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o SIp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

In mancanza di documentazione al riguardo (titolo autorizzativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà, ovvero, se di area minore, la superficie individuata applicando gli indici di edificabilità in relazione al volume (V) o alla SIp esistenti.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.

Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.

Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

Recinzioni

I lotti ricompresi negli ambiti di trasformazione possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 2,00. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 1,00.

ART. 6. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Ogni intervento edilizio è volto a realizzare, mediante costruzioni nuove o interventi sull'esistente, un nuovo assetto distributivo o qualitativo espressamente richiesto per una destinazione d'uso specifica dell'opera.
2. Non tutte le destinazioni d'uso sono compatibili con la collocazione o con le diverse caratteristiche dell'opera medesima. Vengono pertanto individuate e definite le varie destinazioni d'uso la cui ammissibilità o meno è indicata per ognuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.
3. Ai sensi dell'art. 51 della Lr 12/2005 si considera destinazione d'uso di una area o di un edificio il complesso delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quella area o quel edificio.
4. Si considera principale la destinazione d'uso qualificante; compatibile la o le destinazioni d'uso che integrano la destinazione principale o che si inseriscano nella zona senza determinare situazioni ambientalmente ed urbanisticamente scorrette.
5. Le destinazioni d'uso principali degli edifici sono così classificate:
 - 1- Residenziale: consistente nell'uso del complesso edilizio per alloggi, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
 - 2- Artigianato di servizio alla residenza per lavorazioni compatibili, cioè che dimostrino di non essere pericolose e di non produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od inquinanti:

2 a) produzione beni di consumo: pane e pasta, pasticcerie, gelati, cornici, timbri e targhe, sartoria;

2 b) riparazione beni di consumo: biciclette, calzature e articoli in cuoio, elettrodomestici, macchine da ufficio e computer, orologi e gioielli, strumenti musicali, oggetti in legno-ebanisteria, ombrelli, strumenti ottici e fotografici, strumenti di precisione, rilegatoria;

2 c) servizi personali e similari: centri di raccolta indumenti e affini per la pulitura, stireria (con escluse attività di lavaggio), centri per l'igiene e l'estetica della persona, parrucchieri ed istituti di bellezza, saune e palestre di ginnastica individuale, laboratori fotografici.

3- Commerciale:

3 a) esercizi di vicinato;

3 b) medie strutture di vendita;

3 c) grandi strutture di vendita e centri commerciali;

3 d) attività di deposito, di esposizione,

3 e) attività di ristorazione, bar,

3 f) commercio all'ingrosso.

4- Produttiva:

4 a) unità produttive industriali,

4 b) unità artigianali insediate in edifici tipologicamente produttivi;

4 c) uffici tecnici ed amministrativi al servizio esclusivo dell'unità produttiva;

4 d) impianti tecnici in genere, non tipologicamente produttivi, quali cabine di trasformazione, impianti di depurazione, ecc.;

4 e) deposito custodito di beni mobili, di materiali e prodotti di qualsiasi natura (purché non inquinanti e pericolosi), di attrezzature da lavoro, ecc., svolto in edifici tipo logicamente predisposti a questa funzione;

4 f) mense aziendali.

5- Di autotrasporti: attività connessa all'autotrasporto ivi compresi officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi.

6- Terziaria:

6 a) uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi;

6 b) attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico;

6 c) attività gestionali ed informatiche.

7- Ricettiva -alberghiera: alberghi, pensioni, locande.

8- Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale, ricreativo o sportivo:

8 a) associazioni culturali, politiche, sportive, ricreative, religiose;

8 b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;

8 c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

8 d) scuole private;

8 e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

8 f) attività sportive e ricreative;

8 g) centri oratoriali.

9- Di spettacolo:

- 9 a) teatro;
- 9 b) cinema;
- 9 c) sale da ballo e sale di spettacolo di tipo analogo;
- 9 d) impianti polivalenti per congressi e sale riunioni.

10- Attività collettive pubbliche o di interesse comune:

- 10 a) municipio ed uffici pubblici o di interesse pubblico;
- 10 b) asilo-nido, scuola materna , scuole dell'obbligo,
- 10 c) scuole secondarie e scuole professionali;
- 10 d) attività culturali, didattiche, politiche, sindacali e religiose, biblioteca, spazi per manifestazioni pubbliche, per attività museo-grafiche ed espositive;
- 10 e) attività sociali di interesse collettivo, assistenziali, sanitarie, amministrative;
- 10 f) impianti per attività sportive e ricreative.

11- Servizi tecnologici:

- 11 a) depuratori per fognature con limite di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- 11 b) cabine elettriche, idriche, telefoniche,
- 11 c) depositi per attrezzature della nettezza urbana, raccolta differenziata dei R.S.U. e piattaforma ecologica,
- 11 d) centrali per gasdotti,
- 11 e) pozzi con limiti di rispetto come previsto dalle leggi vigenti,
- 11 f) impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

12- Attività agricola:

- 12 a) attività agricola diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, alla trasformazione e alla alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura nonché tutte le attività definite tali dalle leggi speciali in materia;
- 12 b) allevamento del bestiame e attività connesse, come definita al successivo comma 8 del presente articolo;
- 12 c) attività agrituristica;
- 12 d) attività florovivaistica.
- 12 e) attività di supporto e commercializzazione dei prodotti agricoli

13- Residenza agricola per il nucleo familiare del conduttore o dei salariati del fondo secondo le caratteristiche di cui alla Legge 7/06/1980 n. 93.

14- Residenza artigianale, industriale, commerciale o per attività di trasporto all'interno del lotto e al servizio della relativa attività produttiva.

15- Attività di rifornimento carburanti per autotrazione, distribuzione di carburanti, deposito entro i limiti quantitativi di legge (distributori).

6. L'individuazione delle categorie tipologiche e delle singole destinazioni d'uso dianzi descritte è meramente indicativa e non esaustiva.

7. Il mutamento della destinazione d'uso, da una categoria all'altra fra quelle definite al presente articolo, ancorché effettuato senza l'esecuzione di opere e qualora comportino modifica del carico urbanistico e del relativo standard, partecipa agli oneri di urbanizzazione ed al contributo sul costo di costruzione, ai sensi di legge, e può effettuarsi soltanto nel rispetto delle destinazioni di zona e in conformità a quant'altro prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali.
8. Ai fini della determinazione del rispetto di reciprocità da aree edificabili residenziali ed edifici residenziali sparsi, la destinazione "12b - allevamento del bestiame e attività connesse" è da intendersi suddivisa come segue:

1) allevamenti zootecnici familiari

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e purché non ospitino più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, caprini, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

2) allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione

Sono le strutture destinate alla stabulazione d'animali aventi il seguente numero di capi:

- a) bovini (tranne vitelli e carne bianca), equini: numero massimo 200 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 900,00 q;
- b) ovini, caprini: numero massimo 250 capi e, comunque, con peso vivo massimo ammissibile non superiore ai 100,00 q;
- c) suini, vitelli a carne bianca: numero massimo di 70 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 100,00 q;
- d) conigli: numero massimo allevabile 2.500 capi e, comunque, con peso vivo massimo allevabile non superiore ai 1.000,00 q;
- e) polli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi: numero massimo 2.500 capi e, comunque, con un peso vivo massimo non superiore ai 100,00 q;
- f) allevamenti e pensioni di cani con numero massimo di 10 capi.

3) allevamenti zootecnici oltre il limite della stabulazione di cui al punto 2)

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "2", nonché tutti gli allevamenti di animali da pelliccia.

Distanze di reciprocità tra allevamenti zootecnici (considerate anche le concimaie e le vasche di deiezione), aree edificabili residenziali ed edifici residenziali sparsi:

		Edifici residenziali sparsi	Residenze agricole	Ambiti a prevalente destinazione residenziale
1	allevamenti zootecnici familiari	50 m	20 m	50 m
2	allevamenti zootecnici non intensivi	50 m	20 m	200 m

3	allevamenti zootecnici intensivi	100 m	20 m	500 m riducibili a 300 m con D.C.C.
---	----------------------------------	-------	------	-------------------------------------

Per edifici residenziali sparsi si intendono gli alloggi di coloro che non prestano la propria attività nell'ambito d'aziende agricole anche se l'edificio che li ricomprende è collocato in area agricola. Tali alloggi devono essere localizzati in edifici autonomi. Per la determinazione delle distanze di reciprocità non sono considerati "edifici residenziali sparsi" gli alloggi inclusi in fabbricati nei quali coesistono attività agricole e/o residenze agricole.

Per residenze agricole si intendono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola.

ART. 6bis - DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1. In conformità ai vigenti parametri di legge, ai fini della determinazione delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, si applicano i seguenti criteri:
 - per gli usi complementari: la dotazione di standard è determinata in funzione della destinazione d'uso principale, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale;
 - per gli usi accessori: la dotazione di standard è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo.
2. La destinazione principale a residenza comprende sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare.
3. La determinazione delle dotazioni minime dovute per i servizi pubblici in cessione è effettuata secondo i seguenti parametri:

a) residenza:	26,50 mq/ab			
b) commerciale - esercizi di vicinato:	100% slp,	di cui	50%	per parcheggi;
c) commerciale - medie strutture di vendita:	150% slp,	di cui	100%	per parcheggi;
d) commerciale - grandi strutture di vendita:	200% slp,	di cui	150%	per parcheggi;
e) produttivo:	20% slp,	di cui	50%	per parcheggi;
f) direzionale:	100% slp,	di cui	50%	per parcheggi;
g) ricettivo - alberghiero:	100% slp,	di cui	50%	per parcheggi.

Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume procapite pari a 150,00 mc/abitante.
4. Per gli usi accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene, in base alla normativa vigente ed alle presenti norme.
5. La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:
 - attività economiche di industria e artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione dei beni;

- attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi.
 - attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.
6. Le dotazioni di standard dovute, per ciascuna di tali categorie, sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dal precedente comma 3.
 7. Sono da intendersi come usi complementari per le diverse attività economiche:
 - per l'attività economica produttiva: quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo e simili connessi all'esercizio dell'attività;
 - per l'attività economica terziaria: quelli di carattere produttivo, commerciale, residenziale e simili connessi all'esercizio dell'attività;
 - per l'attività economica commerciale: quelli di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo e simili connessi con l'esercizio dell'attività.
 8. L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale", cioè dell'attività di vendita di beni comunque trattati presso lo stabilimento produttivo – terziario-agricolo principale, individuato nell'area o immobile sede dell'attività economica principale.

ART. 7. PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sugli ambiti di trasformazione di nuova previsione, come definiti all'interno del PGT.
3. Negli ambiti di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio perequativo all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
4. Le previsioni insediative degli ambiti di trasformazione sono definite a compensazione del reperimento e/o monetizzazione dei servizi pubblici di qualità aggiuntivi definiti nella disciplina specifica di ogni ambito.
5. Per servizi pubblici di qualità si intende la dotazione aggiuntiva da garantire rispetto a quanto previsto dal precedente art. 6 bis, espressa come di seguito:
 - in mq per abitante insediabile per gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale;
 - in % sulla s.l.p. insediabile per gli ambiti a destinazione prevalentemente produttiva.
 Ove consentito, i servizi pubblici di qualità sono monetizzabili con i valori stabiliti in materia da apposita deliberazione della Giunta Comunale.

6. Il reperimento e/o monetizzazione delle aree destinate a servizi pubblici di qualità aggiuntivi, di cui al comma 4, è funzionale a:
- cessione di aree all'A.C.;
 - realizzazione di opere pubbliche;
 - monetizzazione finalizzata alla realizzazione di opere pubbliche.
- Nella fase di convenzionamento del piano attuativo l'A.C. stabilisce quale modalità utilizzare per l'attuazione del relativo ambito di trasformazione.
7. Nel caso di cessione di aree o realizzazione di opere pubbliche di cui al comma precedente, il valore minimo delle stesse deve essere pari al valore di monetizzazione dei servizi pubblici di qualità.
8. La realizzazione dell'area di riqualificazione ambientale individuata allo scopo di contenere l'impatto ambientale e paesistico della tangenziale, che svolge una funzione di servizio ambientale come indicato nel Piano dei Servizi, sarà incentivata dall'Amministrazione attraverso convenzioni con i proprietari volte a favorire la realizzazione dell'area nelle forme individuate dallo stesso Piano dei Servizi.
9. A tale fine l'Amministrazione potrà vendere una quota dei diritti edificatori di cui al comma 6 dell'ART. 2 delle presenti norme, pari a circa 5.000 mc, i cui proventi dovranno essere utilizzati per assegnare gli incentivi di cui al precedente comma, fatte salve le norme di concorrenza della UE.

ART. 8. AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1. In sede di pianificazione attuativa, previa autorizzazione comunale, una quota della volumetria insediabile negli ambiti di trasformazione può essere destinata ad edilizia economica popolare (edilizia residenziale pubblica, edilizia convenzionata, canone di locazione moderato, ecc), fatto salvo il rispetto del successivo art. 13.

ART. 9. CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI (PREMIALITA')

1. Gli incrementi volumetrici applicabili ai Piani attuativi, secondo quanto stabilito dall'ART. 7 comma 7, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione, utilizzando alcuni dei parametri previsti nella tabella che segue fino alla concorrenza massima del 40% di aumento dell'It di zona, corrispondente all'indice incremento volumetrico premiale (Ivp).

Descrizione intervento	Percentuale di aumento It
Previsione di impianti per la produzione di energia e/o di calore con pannelli fotovoltaici (almeno sul 25% della superficie di copertura) o solari, con	25%

impianti a condensazione o geotermici	
Realizzazione di isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti, in condivisione fra più edifici	10%
Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari	10%
Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico	10%
Aumento dell'isolamento termico dell'edificio almeno del 10% oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento	15%
Realizzazione di impianti idrici duali con la separazione dell'acqua potabile da quella non potabile.	10%

ART. 10. MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE

1. Il presente articolo riguarda:
 - a) Interventi di trasformazione in aree private;
 - b) Interventi di trasformazione in aree destinate a servizi pubblici;
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - la fattibilità geologica;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano l'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in

tale periodo non siano state riprese. Gli interventi dovranno inoltre dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.

4. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore ove già vigenti:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3.3.1999 -Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della l.r. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 47/95 e della l.r. 13/2001;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D.lgs. 114/98;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;
 - Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del Piano secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645
6. In particolare il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.

ART. 11. INDIVIDUAZIONE DI AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A17, mediante un perimetro grafico gli ambiti di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.
2. La Tavola A17 di cui al comma 1 individua:
 - a) ambiti di trasformazione non conformate
 - b) ambiti di trasformazione conformate con modifiche rispetto al vigente P.G.T.
 - c) ambiti di trasformazione pubblica
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 sono su-bordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
4. Gli ambiti di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) e b) sono quelli cui si applicano le disposizioni contenute nell'ART. 7 commi 7, 8 e 9.
5. Agli ambiti di cui al comma 2, lettera c) non si applica quanto previsto all'ART. 7 commi 7, 8 e 9.

6. Le aree definite nella Tav A17 come aree di trasformazione pubblica con destinazione a servizi, sono quelle a cui si applica quanto previsto dall'ART. 7 comma 4 in termini di diritti volumetrici.
7. I Piani attuativi vigenti e conformati, ancora in corso al momento dell'adozione del presente Piano, conservano gli indici e le prescrizioni del P.R.G. previgente, come indicato nel Piano delle Regole.

ART. 12. PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

1. Le zone residenziali di espansione (convenzionalmente C) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione con specifica destinazione d'uso residenziale e funzioni compatibili.
2. Le zone produttive di espansione (convenzionalmente D) sono aree attualmente libere da edificazione, destinate alla nuova costruzione, con specifica destinazione d'uso produttiva e funzioni compatibili.
3. L'individuazione di una zona C o D nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Fa eccezione l'area denominata E nella Tavola A17, in quanto già conformata dal PRG vigente. Gli indici di cui al comma 5 e seguenti hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui allo stesso comma 5.
4. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona.
5. L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di piano attuativo, è regolata, per le aree di cui all'ART. 11, secondo comma, lettera a) e b), dagli indici e parametri specificati nelle schede allegate al presente articolo.
6. Per ognuna delle destinazioni ammesse, ad esclusione delle attività commerciali e direzionali, la dotazione di servizi pubblici da reperire ai sensi dell'art. 6 bis delle presenti norme può essere monetizzata fino ad una quota del 50%.
Esclusivamente in particolari casi, in cui sia dimostrata l'adeguata dotazione di servizi pubblici esistenti o in previsione in prossimità dell'ambito di trasformazione, in accordo con l'A.C., la quota di servizi pubblici da reperire può essere totalmente monetizzata.
7. Ai sensi dell'art. 14, comma 4bis, della L.R. 12/2005 e s.m.i. i piani attuativi conformi alle previsioni del PGT possono essere adottati dalla giunta comunale e approvati dal consiglio comunale.

SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE E PRODUTTIVA

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 1

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata a Nord del territorio urbanizzato. Confina ad ovest con una zona agricola di salvaguardia e ad est con l'edificato esistente. L'ambito è suddiviso in due sub-ambiti:

1A: destinazione a servizi pubblici

1B: destinazione residenziale

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE – SUB-AMBITO 1A

Area destinata a servizi pubblici pari a circa 13.000 mq.

Le potenzialità edificatorie e le destinazioni pubbliche ammesse sono specificate negli elaborati del Piano dei Servizi.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE – SUB-AMBITO 1B

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale, pari a circa 12.230 mq di St.

La realizzazione del comparto residenziale (1B) è subordinata all'avvio della fase attuativa per il comparto destinato a servizi pubblici (1A).

Gli indici dell'area sono:

It: 0,65 mc/mq

Ivp: 0,20 mc/mq

Ite : 0,85 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 7,00

Dc: m 5,00

La volumetria di cui all'indice Ite è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 85,0 mq/ab, interamente monetizzabili, comprensivi dell'area per la struttura scolastica prevista identificata dall'ambito 1B.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il Piano esecutivo dovrà garantire la mobilità ciclopedonale all'interno dell'area e in uscita dall'area stessa, anche in raccordo con la pianificazione esecutiva degli altri ambiti di trasformazione, allo scopo di consentire l'accesso pedonale e ciclabile al sistema di trasporto pubblico esistente. Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Saranno da prevedere opportune mitigazioni a verde verso gli ambiti agricoli al confine nord ed ovest, finalizzate alla compatibilità delle funzioni previste con l'attività agricola.

Considerata la valenza paesistica dell'ambito, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:

- a) ~~si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;~~
- b) ~~si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;~~
- c) ~~si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;~~
- d) ~~si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.~~
- e) ~~un adeguato studio delle misure mitigative (da precisare a livello di essenze) sia sul fronte ovest a chiusura dell'intervento, che verso la strada locale.~~

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 2

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata a Nord Ovest del territorio urbanizzato. Confina ad ovest con una zona agricola di salvaguardia e ad est con l'edificato esistente

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale, pari a circa 37.230 mq di St.

Gli indici dell'area sono:

It: 0,65 mc/mq

Ivp: 0,25 mc/mq

Ite: 0,90 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 7,00

Dc: m 5,00

La volumetria di cui all'indice Ite è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 105,0 mq/ab, interamente monetizzabili.

La volumetria insediabile deve essere attuata in due fasi temporali separate: fino ad un massimo del 50% entro 5 anni; il residuo entro 10 anni. Le scadenze temporali si intendono a decorrere dalla data di approvazione della presente variante al Documento di Piano.

Indipendentemente dalle percentuali di volumetria in attuazione nella prima fase, il piano attuativo dovrà essere presentato sull'intero ambito di trasformazione in modo da definire il piano quadro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in funzione delle diverse fasi attuative. Qualora l'A.C. lo ritenga necessario per esigenze urbanizzative, **già** nella prima fase può essere richiesta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione.

Il tracciato della viabilità indicato in cartografia è indicativo e potrà essere modificato in fase attuativa, in accordo con l'A.C..

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il Piano esecutivo dovrà garantire la mobilità ciclopedonale all'interno dell'area e in uscita dall'area stessa, anche in raccordo con la pianificazione esecutiva degli altri ambiti di trasformazione, allo scopo di consentire l'accesso pedonale e ciclabile al sistema di trasporto pubblico esistente. Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

Al tal proposito, in fase attuativa, dovrà essere prevista la riqualificazione della fermata 1 (di cui alla tavola A.17bis) dotandola di apposita segnaletica orizzontale di fermata autobus e, qualora non fosse presente nelle immediate vicinanze, di un attraversamento pedonale in sicurezza.

Per quanto attiene l'accessibilità si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- la gestione della rotonda dovrà avere adeguate caratteristiche di arredo urbano, tali da non compromettere l'attenzione e la sicurezza degli utenti;
- la rotonda dovrà avere adeguate caratteristiche per la protezione degli attraversamenti pedonali;
- la progettazione della rotonda dovrà essere concertata con l'apposito settore della Provincia;
- siano realizzati dei marciapiedi lungo entrambi i lati della SPBS573 in continuità con gli esistenti percorsi pedonali fino alla rotonda in progetto, con l'obbligo di concertare le opere con l'apposito settore della Provincia;
- non siano ammessi nuovi accessi carrai diretti sulla SPBS573 in corrispondenza dell'AdT n. 2, che dovrà essere servito dalla viabilità comunale.

Dovrà essere prevista una congrua fascia di rispetto per tutelare l'area residenziale dalla viabilità e dall'area produttiva prospicienti in lato sud, costituita da servizi pubblici e verde pubblico o privato con elementi arborei di filtro. La fascia di rispetto, individuata anche nella cartografia del documento di piano A.17 come "fascia di in edificabilità", dovrà avere una profondità minima pari a m. 30 dalla strada provinciale.

Considerata la valenza paesistica dell'ambito, l'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:

- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro con i visuali significativi;
- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 3

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata a sud-ovest del territorio urbanizzato e a nord della tangenziale di nuova previsione. Confina ad est con aree agricole e ad ovest con la padana superiore e con l'edificato esistente. Nell'area, in parte con funzioni agricole, è localizzata una stalla per la sosta temporanea per la quale è previsto il trasferimento.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili, pari a circa 41.700 mq di St.

Gli indici dell'area sono:

It: 0,80mc/mq

Ivp: 0,30 mc/mq

Ite: 1,10 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

La volumetria di cui all'indice Ite è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 50,0 mq/ab, interamente monetizzabili.

La volumetria insediabile deve essere attuata in due fasi temporali separate: fino ad un massimo del 50% entro 5 anni; il residuo entro 10 anni. Le scadenze temporali si intendono a decorrere dalla data di approvazione della presente variante al Documento di Piano.

Indipendentemente dalle percentuali di volumetria in attuazione nella prima fase, il piano attuativo dovrà essere presentato sull'intero ambito di trasformazione in modo da definire il piano quadro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in funzione delle diverse fasi attuative. Qualora l'A.C. lo ritenga necessario per esigenze urbanizzative, già nella prima fase attuativa può essere richiesta la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

La realizzazione degli interventi è vincolata al trasferimento della stalla di transito all'interno dell'area Agro Commerciale individuata nelle Tavole del Documento di piano.

Dovrà inoltre avvenire nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di elettrosmog e dovrà evitare la localizzazione di abitazioni e di aree a verde attrezzato nelle immediate vicinanze o in corrispondenza del transito delle linee AT, mantenendo adeguata distanza dal limitrofo impianto di trattamento di energia elettrica.

In conseguenza del "Ritrovamento preistorico" di cui all'art. 142 lettera m del D.lgs 42/2004 gli interventi saranno soggetti a quanto previsto al Titolo I della Parte III del Dlgs 42/2004 e dovranno pertanto essere assentiti tramite autorizzazione paesistica.

Il Piano esecutivo dovrà garantire la mobilità ciclopedonale all'interno dell'area e in uscita dall'area stessa, anche in raccordo con la pianificazione esecutiva degli altri ambiti di trasformazione, allo scopo di consentire l'accesso pedonale e ciclabile al sistema di trasporto pubblico esistente. Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse. Al tal proposito, in fase attuativa, dovrà essere prevista la riqualificazione della fermata 3 (di cui alla tavola A.17bis) dotandola di un attraversamento pedonale in sicurezza.

L'intersezione tra la SPBS11 e Via Viassola dovrà essere regolamentata con manovre in sola mano destra mediante il ridisegno delle corsie di ingresso e uscita e delle isole spartitraffico.

Dovranno essere adeguatamente evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione;
- b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio (se contiguo) ed il nuovo edificato;
- c) eventuali opere di mitigazione degli effetti.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 4

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata all'interno del territorio urbanizzato e a Nord della linea ferroviaria. Confina, infatti, sia a Est che a Ovest con l'edificato esistente.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale, pari a circa 5.530 mq.

Gli indici dell'area sono:

It: 0,75 mc/mq

Ivp: 0,25 mc/mq

Ite: 1,00 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 7,00

Dc: m 5,00

La volumetria di cui all'indice Ite è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 135,0 mq/ab, interamente monetizzabili.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il Piano esecutivo dovrà garantire la mobilità ciclopedonale all'interno dell'area e in uscita dall'area stessa, anche in raccordo con la pianificazione esecutiva degli altri ambiti di trasformazione, allo scopo di consentire l'accesso pedonale e ciclabile al sistema di trasporto pubblico esistente. Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

In fase attuativa è necessario effettuare un'attenta valutazione del clima acustico, anche mediante forme di mitigazione paesistico ambientale che costituiscano aree di filtro tra l'edificazione residenziale e la ferrovia.

L'attuazione delle previsioni è subordinata alla redazione di un Piano Paesistico di Contesto, con i seguenti contenuti minimi:

- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale, costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;
- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 5

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata nella zona Est del territorio urbanizzato, a Sud della linea ferroviaria. Confina, sia a Sud che a Ovest, con l'edificato esistente.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale, pari a circa 8.490 mq.

Gli indici dell'area sono:

It: 0,75 mc/mq

Ivp: 0,25 mc/mq

Ite: 1,00 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 7,00

Dc: m 5,00

La volumetria di cui all'indice Ite è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari a 105,0 mq/ab, interamente monetizzabili.

Una quota della volumetria ammessa nell'ambito, fino al limite massimo del 50%, può essere destinata dall'A.C. all'accoglimento di crediti volumetrici derivanti da altri ambiti edificabili siti nel territorio comunale, al fine di ridurre il peso insediativo previsto in aree ad edificazione particolarmente intensiva.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

Il Piano esecutivo dovrà garantire la mobilità ciclopedonale all'interno dell'area e in uscita dall'area stessa, anche in raccordo con la pianificazione esecutiva degli altri ambiti di trasformazione, allo scopo di consentire l'accesso pedonale e ciclabile al sistema di trasporto pubblico esistente. Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

In fase attuativa è necessario effettuare un'attenta valutazione del clima acustico, anche mediante forme di mitigazione paesistico ambientale che costituiscano aree di filtro tra l'edificazione residenziale e la ferrovia, utili anche ai fini acustici.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE 6

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è localizzata a Sud del territorio urbanizzato. Confina a Nord con un comparto industriale esistente.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Area soggetta a piano attuativo a destinazione produttiva e funzioni compatibili, pari a circa 27.700 mq.

Gli indici dell'area sono:

Ut: 0,60 mq/mq

Ivp: 0,10 mq/mq

Ute 0,70 mq/mq

Rc : 50 %

H max: m 9,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%. L'altezza massima è derogabile a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici, comunque non superiori a m. 18,00. Le altezze eccedenti i 9,00 m non sono computabili per la determinazione della distanza dai confini di proprietà (Dc).

Dc: m 5,00.

La s.l.p. di cui all'indice Ute è subordinata al reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità aggiuntivi pari al 20% della stessa s.l.p., interamente monetizzabili.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme:

- insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi (4),
- depositi ed esposizioni (3d)
- attività di autotrasporto (5),
- attività di rifornimento carburanti (15).

Connessi agli insediamenti industriali e artigianali sono ammessi spazi per la vendita dei propri prodotti limitatamente agli esercizi di vicinato (3 a), purché ubicati nello stesso immobile e appartenenti allo stesso settore merceologico dell'attività produttiva principale. E' vietata ogni destinazione residenziale.

Sono comunque sempre consentiti due alloggi (14) (per il proprietario e/o per il personale dirigente e/o per il personale di custodia) per una superficie utile max di mq. 100 per alloggio. La costruzione dell'edificio destinato ad alloggi potrà essere autorizzata contestualmente o comunque solo dopo il relativo insediamento produttivo. Gli stessi non potranno essere venduti separatamente dal complesso industriale; tale vincolo dovrà risultare da atto regolarmente registrato.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'ART. 6 delle presenti norme.

La potenzialità edificatoria di cui all'indice Ute può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice Itp (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso il reperimento di una quota di servizi pubblici di qualità pari al 100% della s.l.p. insediata, interamente monetizzabili.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

L'attuazione è subordinata alla realizzazione della viabilità di accesso extracomparto di collegamento alla viabilità comunale.

Dovranno essere posate le opportune opere di mitigazione degli effetti verso le aree ricadenti in zone agricole.

Devono essere previsti ed individuati percorsi pedonali continui e protetti, integrati alla rete esistente, che colleghino il comparto alle fermate del trasporto pubblico esistenti o in previsione, garantendo gli standard qualitativi e di sicurezza delle stesse.

AREA AGRO COMMERCIALE E2

DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area è situata a Sud del territorio urbanizzato in un'area agricola prossima all'area industriale di nuova localizzazione.

DISPOSIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

L'Area ha destinazione agricola E2 con funzioni di tipo agro commerciale. E' soggetta alla realizzazione diretta con permesso di costruire convenzionato collegato al Piano attuativo dell'area 3.

La stalla di transito deve mantenere una distanza minima di 200 m. da zone residenziali esistenti o di espansione previste dal PGT.

Ai sensi della legge 12/2005 art. 8 comma 3, l'individuazione dell'area non produce effetti sul regime giuridico dei suoli.

Gli indici dell'area sono:

Slp massima pari a 2.000 mq compresa abitazione per il custode.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE E ADEMPIMENTI

La realizzazione della nuova stalla di transito è vincolata alla demolizione di quella esistente situata all'interno dell'area di trasformazione 3.

L'Amministrazione Comunale potrà utilizzare una quota del fondo per le incentivazioni ai trasferimenti di volumi esistenti di cui all'ART. 2 comma 5 delle presenti norme, per

favorire il trasferimento della stalla esistente nei modi e nei tempi individuati dalla stessa Amministrazione.

Alla cessazione dell'attività agricola la potenzialità edificatoria ammessa potrà essere riconvertita all'uso produttivo artigianale (destinazione 4 di cui al precedente art. 6), previa definizione di specifica individuazione cartografica e normativa tecnica di attuazione in variante al Piano delle Regole.

ART. 13. AREE DI EDILIZIA CONVENZIONATA – ULTERIORI DISPOSIZIONI

1. Nelle aree all'interno dei Piani attuativi i requisiti premiali di cui all' ART. 9 delle presenti norme sono da intendersi come obbligatori per la realizzazione degli eventuali interventi di edilizia economica popolare, che dovrà quindi totalizzare almeno il 40% del punteggio indicato nella tabella contenuta nel medesimo articolo 9.

ART. 14. IMPIANTO TECNOLOGICO D.Lgs. 152/06

1. In questa zona sono ammesse destinazioni d'uso destinate ad impianti tecnologici previsti dal Decreto Legislativo 152/2006 a seguito di trasferimento di impianti già esistenti sul territorio comunale alla data del 31/12/2010
2. E' vietata ogni nuova destinazione residenziale eccetto un alloggio per il custode per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 100,00.
3. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. 6 delle presenti norme.
4. Una percentuale del lotto pari al 20% sarà lasciata a verde o a parcheggio.
5. Il permesso di costruire potrà essere rilasciato a condizione della esecuzione delle opere di collegamento alle reti tecnologiche esistenti nella zona limitrofe (area PIP).
6. La costruzione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme:
 - a) rapporto di copertura: 50% del lotto;
 - b) distanza dai confini: H/2 e mai inferiore a metri 5,00.
 - c) altezza massima: metri 12,00 dal piano di calpestio all'imposta di appoggio della trave portante la copertura, che comunque non potrà avere una pendenza maggiore del 35%;
 - d) arretramento dal filo stradale: minimo dovrà essere uguale ad H e mai inferiore a metri 5,00;
 - e) adeguata mitigazioni arborea, concordata con l'Ufficio Tecnico, in modo da migliorare l'inserimento paesistico del progetto.
7. E' ammessa la realizzazione di tettoie, ad uso esclusivo dell'attività. Tali strutture dovranno rispettare la distanza di ml. 5,00 dai confini di proprietà e dal ciglio strada. La superficie coperta dovrà essere calcolata nel rispetto del parametro di cui alla lettera "a" del punto 6 del presente articolo.

ART. 15. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le

dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.

2. Esso valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

ART. 16. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
 - interventi privati:
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 5;
 - b) conferma le aree per servizi e ne norma le modalità di esecuzione/attuazione per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - d) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni di parchi urbani e di quartiere, definendo i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;
 - e) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti dei servizi già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente sulla vita dei cittadini.
5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano potrà avvalersi dei meccanismi di perequazione e compensazione previsti dall'ART. 7 delle

presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione, all'acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio e dell'accordo bonario.

6. Nell'ambito del Piano dei Servizi sarà definito anche il Piano Ecologico Comunale (PEC) che definisce le strategie e le azioni per il miglioramento del rapporto tra insediamento umano ed ambiente circostante, per la mitigazione degli impatti conseguenti alle realizzazioni pubbliche e private indicate dal PGT, per la riduzione delle emissioni ed il contenimento dei consumi energetici.

ART. 17. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:
 - a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, in quanto insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana.
 - e) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 18. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'ART. 5.
2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità

conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

4. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio.

ART. 19. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Restano fatti salvi:
 - permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
 - DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
 - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
 - Accordi di Programma;
 - Programmi Integrati di Intervento;
 - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SIp.
4. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa dal PGT stesso, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della SIp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
5. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

ART. 20. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. Entro sei mesi dall'approvazione del presente PGT l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.

ART. 21. PIANO PAESISTICO COMUNALE

1. Tutte le indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.

ART. 22. RELAZIONE GEOLOGICA

1. Le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno come elemento sovraordinato le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento.