



COMUNE DI COCCAGLIO

(Provincia di Brescia)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: **NORME**

Progetto

BCG ASSOCIATI
Via Treves, Pavia
Massimo Giuliani
Marisa Fantin
Simone Vavalà
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

(V.A.S.) Valutazione Ambientale Strategica

ISO ambiente S.r.l
Piano Idrogeologico

Alberto Speciale, Guido Torresani

Sindaco

Lotta Luigi

Assessore all'Urbanistica (PGT)

Claudio Rossi

Assessore all'Urbanistica (Edilizia Privata e Pubblica), ai Lavori Pubblici e ai Servizi Tecnologici

Gianfranco Grassi

Segretario Comunale

Vitali Giuseppe

Ufficio Tecnico

Alessandro Lancini

Data:

Settembre, 2008

Allegato:

A.21

SOMMARIO

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	2
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	4
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	5
ART. 5.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	5
ART. 6.	DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	10
ART. 7.	APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.....	13
ART. 8.	AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA	14
ART. 9.	CRITERI PER L'ATTRIBUZIONE DEGLI INCREMENTI VOLUMETRICI (PREMIALITA')	15
ART. 10.	MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT – PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE.....	15
ART. 11.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	16
ART. 12.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE.....	17
ART. 13.	AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA	21
ART. 14.	IL PIANO DEI SERVIZI	21
ART. 15.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI.....	21
ART. 16.	IL PIANO DELLE REGOLE	22
ART. 17.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	23
ART. 18.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	23
ART. 19.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	24

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

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.

9 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 220.000 mc per la residenza e di circa 42.000 mq di slp per le attività produttive; la dotazione per i servizi può invece contare su 33.000 mq di nuove aree

e 38.900 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 PRG vigente, portano la dotazione globale a circa 315.000 mq.

Come precisato nei successivi articoli la cubatura prevista per le aree residenziali dovrà essere realizzata in due fasi successive: 109.400 mc di residenza nella prima fase e 110.500 mc di residenza circa nella seconda.

L'amministrazione comunale si riserva di aumentare le suddette quantità di 10.000 mc, da utilizzarsi per incentivi premiali finalizzati alla rilocalizzazione di attività e funzioni incompatibili con le aree circostanti.

4 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.

5 Il 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.

6 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. 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. 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, balcone, terrazzo e cavedio fino ad un massimo del 30% della superficie coperta;
- limitatamente agli edifici che comprendono più di una unità abitativa, 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 alloggio;
- 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 interrato destinate a cantine per una superficie netta massima di 15 mq. per ogni unità immobiliare;
- 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 nei piani interrati, a condizione che non emergano dalla quota di terra oltre 0,5 metri, purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a m 2,40 e siano comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano non vengono conteggiate nella SIp

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 SIp. Per gli interventi in zone comprendenti rustici di origine agricola, la relativa SIp, 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 SIp, 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 SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali 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'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

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 SIp, 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, gronde e simili) fino a m 1,50.

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, assegnabile ad una ambito in rapporto alla St, sulla base dell'applicazione di elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

k diritto edificatorio in perequazione (ltp)

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. E' espresso in mc/mq per l'edilizia residenziale e in mq/mq di slp per le destinazioni produttive.

l Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

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

m 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.

n Rapporto di copertura (Rc)

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

o Distanza minima dai confini di proprietà (Dc)

È la distanza intercorrente tra le facciate dell'edificio e i confini di proprietà. Ai fini delle presenti norme viene equiparato al confine di proprietà il limite che divide sulle tavole di azionamento due differenti zone, quando una delle due sia vincolata a uso pubblico per viabilità o servizi.

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.

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 1,50 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. 3,00;
- ai manufatti da giardino quali pergolati, tendoni e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
- 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; in caso di accordo tra i proprietari, previa convenzione registrata, è possibile realizzare edifici con sagome eccedenti i limiti sopra stabiliti.

Si possono realizzare nuovi edifici a confine, previo accordo tra i proprietari confinanti, previa convenzione registrata.

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 (Hf) 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°.

Una parete con aperture di soli vani di servizio (bagni e W.C.) non si considera finestrata.

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 (Ds) può esser inferiore a quella prevista nelle 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.

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.

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 tipologicamente 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;
 - 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.

ART. 7. APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

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 sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree di trasformazione di nuova previsione o già comprese nel PRG vigente ma non realizzate
- le aree destinate a servizi pubblici da acquisire
- le fasce di rispetto e mitigazione per nuova viabilità di cui al successivo comma 10

3 Nelle aree di trasformazione di nuova previsione è applicato un unico indice edificatorio 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 Alle aree private destinate a servizi di nuova previsione e nella fascia di mitigazione della nuova viabilità è attribuita una capacità volumetrica teorica (espressa in mc).

5 La capacità teorica di cui al comma 4 si traduce in diritti volumetrici (ltp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime, nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, ovvero con la sottoscrizione della convenzione di cui al comma 10 del presente articolo per le fasce di mitigazione.

6 I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione per il raggiungimento dell'indice di edificazione, di cui al seguente comma 7.

7 Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree edificabili di cui al comma 2 primo alinea sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice edificazione:

- **l'indice di zona (It)** rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni area di trasformazione. Tale contributo volumetrico può essere incrementato solo ed esclusivamente attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito all'area un indice incrementale (**lvp**);
- **Indice di edificazione (Ite)** definisce la volumetria totale che deve essere obbligatoriamente prevista dallo strumento attuativo, all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso come specificato al successivo comma 9.

8 La differenza tra indice di edificazione e indice di zona definisce la volumetria necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità, di cui ai comma 4 e 9.

9 Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione (Ite) può in particolare avere luogo in relazione alle seguenti aree:

- a) Aree a servizi esterne ai comparti come individuate nella Tav. B3 e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,3 mc/mq;
- b) Aree destinate a mitigazione della fascia di rispetto della nuova tangenziale così come individuate nella Tav. B3 e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,1 mc/mq;
- c) Aree destinate a edilizia convenzionata individuate all'interno dei comparti di cui alla Tav. A17 e specificate all'art. 11 delle presenti norme, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 1,0 mc/mq e che dovranno essere cedute al Comune.

Le aree di cui alle lettere a), b), c) sono riportate nel Piano delle Regole nella Tav. C2

10 Il trasferimento dei diritti volumetrici determinati dalla fascia di rispetto e di mitigazione ambientale e paesistica della nuova tangenziale, di cui al comma 9 lettera b), non determina cessione di aree e può avvenire esclusivamente sulla base di una convenzione, di durata almeno ventennale, fra il Comune e i proprietari delle aree, finalizzata al contenimento dell'impatto paesistico, ambientale e sulla salute dell'opera, tramite la realizzazione di un'area boscata per la produzione di biomassa, i cui criteri sono definiti nel Piano dei servizi.

11 Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi o di quelle per la mitigazione ambientale sottoposte a convenzione, comprensive dei relativi diritti volumetrici.

12 I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

13 Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai comma 11 e 12 i proventi derivanti dalla cessione dei diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella Tav. B3 del Piano dei Servizi.

14 Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

15 L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 11.

16 L'attribuzione dei diritti volumetrici, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

ART. 8. AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1 Il trasferimento dei diritti volumetrici determinati dalle aree per edilizia convenzionata, di cui al comma 9 lettera c), avrà luogo attraverso la cessione al Comune dell'area appositamente individuata allo scopo nella Tavola A17, il cui indice di zona (It) è pari a 1,0 come indicato nelle prescrizioni dei Piani Attuativi di cui all'art. 11. La localizzazione dell'area per edilizia convenzionata sopra indicata non ha valore vincolante, e potrà essere diversamente dislocata in sede di pianificazione attuativa, previa autorizzazione comunale, anche distribuendo la volumetria equivalente in tutta l'area del Piano attuativo consentendo la realizzazione dei volumi in forma integrata con l'edilizia residenziale privata.

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'lt di zona, corrispondente all'indice di perequazione pari a 0,2 mc/mq.

Descrizione intervento	Percentuale di aumento lt
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 impianti a condensazione o geotermici	25%
Previsione di spazi gioco per bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti	10%
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;
- c) Interventi di trasformazione in aree destinate a fasce di rispetto per infrastrutture viarie.

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 marzo 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. 447/95 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 P.R.G. 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 AREE ED 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 le aree 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) aree di trasformazione non conformate
- b) aree di trasformazione conformate con modifiche rispetto al vigente P.R.G.
- c) aree di trasformazione pubblica

3 Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

4 Le aree di trasformazione di cui al comma 2, lettera a) e b) sono quelle cui si applicano le disposizioni contenute nell'art. 7, commi 7, 8 e 9.

5 Alle aree 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 AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI E PRODUTTIVE

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 come di seguito specificati.

6 Allo scopo di determinare un organico sviluppo del sistema urbano e di realizzare nel tempo gli insediamenti necessari ad una crescita misurata e compatibile con le esigenze del territorio, sono individuate due fasi attuative così ripartite:

- Fase 1): area A, area E;
- Fase 2): area B, area C, area D

Il passaggio dalla 1° alla 2° fase potrà avvenire, dietro specifica verifica dell'Amministrazione Comunale, all'avvenuto rilascio del permesso di costruire per gli interventi previsti all'interno di uno dei due piani attuativi indicati in fase 1, e a seguito dell'avvenuta adozione del secondo.

L'area produttiva F può essere attuata a prescindere dalle fasi temporali sopra indicate, in quanto rispondente ad esigenze di sviluppo di carattere produttivo non assimilabili a quelle residenziali.

AREA A - FASE 1

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili, pari a circa 47.800 mq.

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:

It: 0,5 mc/mq

Ivp: 0,2 mc/mq

k: 0,3 mc/mq

Ite: 1,0 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione della prevista area per l'edilizia convenzionata.

AREA B - FASE 2

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili, pari a circa 22.000 mq.

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:

It: 0,5 mc/mq

Ivp: 0,2 mc/mq

k: 0,3 mc/mq

Ite: 1,0 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione della prevista area per l'edilizia convenzionata.

AREA C – FASE 2

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili, pari a circa 28.200 mq

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:

It: 0,5 mc/mq

Ivp: 0,2 mc/mq

k: 0,3 mc/mq

Ite: 1,0 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione della prevista area per l'edilizia convenzionata.

AREA D – FASE 2

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili, pari a circa 40.150 mq

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:

It: 0,5 mc/mq

Ivp: 0,2 mc/mq

k: 0,3 mc/mq

Ite: 1,0 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione della prevista area per l'edilizia convenzionata.

AREA E – FASE 1

Area soggetta a piano attuativo a destinazione residenziale e funzioni compatibili già prevista dal PRG vigente, pari a circa 41.700 mq.

Gli indici dell'area sono:

It: 0,5 mc/mq

Ivp: 0,2 mc/mq

k: 0,3 mc/mq

Ite: 1,0 mc/mq

Rc: 40 %

H max: m 9,00

Dc: m 5,00

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

La volumetria di cui all'indice Ite può essere ottenuta attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici di cui all'indice K (diritto edificatorio in perequazione) o anche attraverso la cessione della prevista area per l'edilizia convenzionata.

AREA F

Area soggetta a piano attuativo a destinazione produttiva e funzioni compatibili pari a circa 42.187 mq.

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:

Ut : 0,5 mq/mq

Ivp: 0,2 mq/mq

k: 0,3 mq/mq

Utm 1 mq/mq

Rc : 50 %

H max: m 9,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

Dc: m 5,00.

Qualora la quota premiante non sia stata ottenuta dal proponente e l'indice territoriale di edificazione non raggiunga il valore stabilito pari a 1,0 mc/mq, l'edificazione è consentita esclusivamente entro l'80% dell'area e il restante 20% dovrà essere destinato a verde privato di uso pubblico.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso principali di cui all'art. 10 delle presenti norme:

- insediamenti industriali, artigianali, i magazzini, i depositi (4),
- depositi ed esposizioni (3d)
- attività di autotrasporto (5),
- attività ricettiva – alberghiera (7),
- 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. 10 delle presenti norme.

7 Nelle aree di trasformazione residenziale di cui al precedente comma 6 è prevista una dotazione di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui inteso come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Tale previsione può essere in parte monetizzata a condizione che venga comunque garantita la realizzazione di almeno 18 mq per abitante insediato o insediabile.

8 Nelle aree di trasformazione produttiva di cui al precedente comma 6 è prevista una dotazione di aree a servizi pari al 20% della SIp da realizzare.

ART. 13. AREE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

1 Le aree per l'edilizia convenzionata individuate all'interno dei Piani attuativi hanno indice It pari a 1 mc/mq e si conformano con la cessione dell'area alla pubblica amministrazione, come indicato all'articolo 7 comma 9. In queste aree, i requisiti premiali di cui all'articolo 9 delle presenti norme sono da intendersi come obbligatori per la realizzazione dell'intervento previsto, che dovrà quindi totalizzare almeno il 40% del punteggio indicato nella tabella contenuta nel medesimo articolo 9.

2 Al momento della cessione ogni area è dotata di un indice di perequazione K pari a 1 mc/mq.

ART. 14. 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. 15. 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. 7;
- 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) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione di cui all'art. 7, comma 4;
- e) 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;
- f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'art. 8, comma 5, 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 si avvarrà, nella misura massima possibile, dei meccanismi di perequazione 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.

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. 16. 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. 17. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

1 Il Piano delle Regole recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall'art. 7.

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. 18. 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 presente 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 Slp.

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. 19. 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.