

REGIONE LOMBARDIA / PROVINCIA DI PAVIA

PGT

Piano di Governo del Territorio

COMUNE DI VILLANTERIO

DP DOCUMENTO DI PIANO

25

NORME

ELABORATO DEFINITIVO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI

MARZO 2013

P.G.T. del Comune di VILLANTERIO (Pavia)

Redatto da:

Arch. Roberto Alessio

Studio di Architettura ed Urbanistica
via Villa Eleonora, 23/c- 27100 PAVIA

con la collaborazione di:

Arch. Simona Pizzocarò

per la Valutazione Ambientale Strategica :

EcoCentro-Naturalista Dott. Armando Gariboldi

con i contributi disciplinari di:

per gli aspetti Idrogeologici e Sismici : Geologo Dott. Felice Sacchi

per gli aspetti di Classificazione Acustica : Ingegnere Dott. Moraldo Bosini

IL SINDACO

Dott. Massimo Brusoni

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Giuseppe Ferrara

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. Siro Schiavi

APPROVAZIONE:

Delibera del Consiglio Comunale n°...del.....

PUBBLICAZIONE ALL' ALBO PRETORIO

dal.....al.....

PUBBLICAZIONE SUL B.U.R.L.

n°.....del.....

ELENCO ELABORATI

DOCUMENTO DI PIANO				
DP.1	RICOGNITI VO	ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTR		
DP.2		ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTPR		
DP.3		ESTRATTI PIANI SOVRAORDINATI : PTCP	scala 1:10.000	
DP.4		MOSAICO DEI PRG/PGT DEI COMUNI CONFINANTI	scala 1:25.000	
DP.5	QUADRO CONOSCITIVO	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	scala 1:25.000	
DP.6		EVOLUZIONE STORICA DEL TERRITORIO(IMMAGINI)		
DP.7		VINCOLI	scala 1:10.000	
DP.8		RETICOLO IDRICO MINORE	scala 1:10.000	
DP.9		USO DEL TERRITORIO	fuori scala	
DP.10		AREE AGRICOLE: CARTA DELLE COLTURE PREVALENTI	scala 1:10.000	
DP.11		USO DEL SUOLO URBANIZZATO	scala 1:10.000	
DP.12		LOCALIZZAZIONE ATTIVITA' ECONOMICHE ESISTENTI	scala 1:10.000	
DP.13		RETI TECNOLOGICHE: ACQUEDOTTO	scala 1:10.000	
DP.14		RETI TECNOLOGICHE: FOGNATURA	scala 1:10.000	
DP.15		RETI TECNOLOGICHE: GAS	scala 1:10.000	
DP.16		RETI TECNOLOGICHE: ELETTRIFICAZIONE	scala 1:10.000	
DP.17		AZZONAMENTO DEL P.R.G.	scala 1:10.000	
DP.18		STATO DI ATTUAZIONE AREE A STANDARD DEL PRG	scala 1: 5.000	
DP.19	STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI DEL PRG	scala 1: 5.000		
DP.20	POLLICHE DI PIANO	INDIVIDUAZIONE RICHIESTE DEI CITTADINI	scala 1:10.000	
DP.21		SINTESI DELLE CRITICITA' E DELLE OPPORTUNITA'	scala 1:10.000	
DP.22		AMBITI DI TRASFORMAZIONE	scala 1: 5.000	
DP.23		SCENARIO DI PIANO	scala 1:10.000	
DP.24		RELAZIONE		
DP.25		NORME		
DP.25-ALL.		SCHEMI DIRETTORI		
DP.25-ALL.		<i>DISCIPLINA URBANISTICA DEL COMMERCIO</i>		

INDICE SOMMARIO:

CAPITOLO I - IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE ED I PROVVEDIMENTI INERENTI IL TERRITORIO PROMOSSI DA ENTI ED AUTORITA' DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE	pag. 8
ART. 2. APPLICAZIONE DEL P.G.T.	pag. 12
ART. 3. DOCUMENTO DI PIANO - CONTENUTI	pag. 13
ART. 4. DOCUMENTO DI PIANO – ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO E DI VALIDITA' PROGRAMMATICA	pag. 15
ART. 5. TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO COMUNALE	pag. 16
ART. 6. ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	pag. 19

CAPITOLO II – MECCANISMI E STRUMENTI DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 7. APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PLANIVOLUMETRICI	pag. 20
ART. 8. LE OPERE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALI E FONDIARIE	pag. 21
ART. 9. ENTITA' ED INDICI TERRITORIALI - DEFINIZIONI	pag. 22
1. Entità e indici urbanistici territoriali	pag. 23
2. Entità e indici ecologici territoriali	pag. 25
3. Altri strumenti ed elementi di disciplina territoriale	pag. 25
ART. 10. ENTITA' ED INDICI FONDIARI -DEFINIZIONI	pag. 27

1. Entità e indici urbanistici fondiari	pag. 27
2. Entità e indici ecologici fondiari	pag. 30
3. Altri strumenti ed elementi di disciplina fondiaria	pag. 31

ART. 11. ENTITA' ED INDICI EDILIZI NEI FABBRICATI - DEFINIZIONI	pag. 32
A Superfici e Piani- definizioni convenzionali in campo urbanistico	pag. 32
B Altezze convenzionali in campo urbanistico	pag. 37
C Volumi convenzionali in campo urbanistico	pag. 39

ART. 12. DISTANZE	pag. 41
1. Definizioni e criteri di misurazione	pag. 41
2. Applicazioni	pag. 42

ART. 13. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	pag. 49
---	---------

CAPITOLO III - LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 14. DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI	pag. 52
--	---------

ART. 15. USI FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI	pag. 60
--	---------

CAPITOLO IV - GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART. 16. UTILIZZAZIONE E SATURAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	pag. 61
---	---------

ART.17. INDICI E PARAMETRI DEL P.G.T. PER LA PROGETTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEGLI IMMOBILI E PER LE QUANTIFICAZIONI INSEDIATIVE QUINQUENNALI DEL DOCUMENTO DI PIANO	pag. 62
1. APPLICAZIONE	pag. 62
2. GLI AMBITI E LE ZONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)	pag. 63

A) AMBITI per trasformazioni urbanistiche a destinazione

prevalentemente residenziale (ATR)	pag. 63
B) AMBITI per ristrutturazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ARU)	pag. 70
C) Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS) – norme generali	pag. 76
D) Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR) – norme generali	pag. 77
E) AMBITI per trasformazioni urbanistiche per insediamenti produttivi (ATP)	pag. 80
F) Zone esistenti e di completamento del tessuto produttivo(ZTP) – norme generali	pag. 89
G) Ambiti per le attività agricole – norme generali	pag. 95
ART. 18. PROMOZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO(P.I.I.)	pag. 98
1. AMBITI per trasformazioni urbanistiche con Programmi Integrati di intervento (P.I.I.)	pag. 98
ART. 19. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO NELLE PROGETTAZIONI	pag. 105

CAPITOLO V – I MECCANISMI DI CONTEMPERAMENTO DEGLI INTERESSI PUBBLICI E PRIVATI NEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 20. PEREQUAZIONI, COMPENSAZIONI ED INCENTIVAZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.	pag. 107
.1 Perequazione urbanistica	pag. 107
.2 Diritti di edificabilità compensativa immobiliare	pag. 107
.3 Incentivazioni	pag. 113
.4 Pubblicità, commercializzazione e utilizzazione dei diritti volumetrici nel Comune	pag. 120
ART. 21. LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI	pag. 122

CAPITOLO VI – IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

- ART. 22. TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO AGRICOLO pag. 125
ART. 23. ZONE DEI CORSI D'ACQUA pag. 126

CAPITOLO VII – GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

- ART. 24. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE COMPONENTI
GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE
DEL TERRITORIO COMUNALE pag. 127

CAPITOLO VIII – IL PIANO DEI SERVIZI

- ART. 25. PRINCIPI E CONTENUTI pag. 128
ART. 26. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL
PIANO DEI SERVIZI pag. 129
ART. 27. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE
ED IMPIANTI DI ELETTRIFICAZIONE pag. 132

CAPITOLO IX – IL PIANO DELLE REGOLE

- ART. 28. PRINCIPI E CONTENUTI pag. 133
ART. 29. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE
DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 134

CAPITOLO X – IL PAESAGGIO

- ART. 30. IL PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE pag. 138

CAPITOLO XI – NORME PARTICOLARI

- ART. 31. PRESCRIZIONI PER LE INIZIATIVE
URBANISTICHE ED EDILIZIE IN CORSO pag. 141

ALLEGATO A - “SCHEMI DIRETTORI”.

CAPITOLO I

IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI E RAPPORTI CON LA PIANIFICAZIONE ED I PROVVEDIMENTI INERENTI IL TERRITORIO PROMOSSI DA ENTI ED AUTORITA' DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

.1 Il Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce, per quanto disposto dalla L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i., il principale strumento urbanistico di pianificazione del territorio comunale.

.2 Gli obiettivi posti dal legislatore a riferimento dell'attività tecnico-amministrativa per la formulazione di questo strumento e per la sua gestione attuativa sono strettamente connessi alle connotazioni demografiche, socio-economiche, produttive e storico-culturali delle comunità insediate nel territorio comunale, nonché alle risorse naturali ed antropiche di quest'ultimo, alle sue caratteristiche paesaggistiche ed alle sue specifiche qualità e/o criticità ambientali. Analogamente dovranno rapportarsi anche alle consolidate relazioni con le comunità insediate nelle realtà territoriali- amministrative limitrofe e/o di appartenenza

.3 Detti obiettivi sono generalmente identificabili nella volontà di:

- a) promuovere lo sviluppo economico e sociale dei residenti secondo criteri di sostenibilità
- b) riqualificare e/o estendere la rete di mobilità urbana e intercomunale;
- c) migliorare i servizi pubblici e privati di interesse collettivo a carattere locale, urbano e sovracomunale;
- d) preservare e valorizzare, perché siano tramandate alle future generazioni, il patrimonio e le testimonianze storiche, nonché le risorse naturali e ambientali del territorio;

.4 Nel territorio comunale sono sovraordinate e vigenti:

- a) le disposizioni contenute nel Piano Territoriale Regionale della Lombardia (P.T.R.)
- b) le disposizioni contenute nel Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lombardia (P.T.P.R.)
- c) le disposizioni contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia(P.T.C.P.)
- d) le disposizioni contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico del fiume Lambro Meridionale

Le disposizioni e le previsioni in essi contenute sono vincolanti per chiunque e pertanto recepite nel presente P.G.T. per le porzioni di territorio da esse specificatamente e diversamente interessate.

Eventuali previsioni che risultassero difformi sono sostituite dalle previsioni contenute nei Piani di cui sopra, che si intendono qui integralmente riportate per costituire parte integrante della pianificazione comunale

Le disposizioni e le previsioni dei summenzionati Piani hanno valore a tempo indeterminato e le stesse potranno subire modifiche in relazione al variare delle esigenze socio-economiche ed ambientali.

In questo caso le disposizioni e previsioni modificate che non esigono espressione di volontà ed esercizio di discrezionalità e regolamentazione da parte del Comune si intendono automaticamente recepite e operanti per il suo territorio, senza che ciò comporti la necessità di variante di adeguamento del P.G.T.

.5 Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole e, per quanto stabilito dalla L.R. 11 marzo 2005 n. 12:

- a) ha contenuti compatibili e coerenti con la pianificazione sovraordinata, in particolare con il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale Paesaggistico della Regione Lombardia e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pavia;
- b) recepisce gli indirizzi, le scelte contenute in Piani o Programmi di Settore e i provvedimenti degli Enti istituzionali sovraordinati, territoriali e non, (es.: Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, Piano Regionale della Mobilità e dei Trasporti, Piano Regionale della localizzazione della grande distribuzione commerciale, vincoli delle Sovrintendenze, Piani di Assetto Idrogeologico, ecc.)

- c) disciplina gli interventi sul territorio comunale di completamento e di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- d) individua nel territorio comunale i vincoli, ostativi o condizionanti l'edificazione, a carattere infrastrutturale (rispetti stradali, servitù di elettrodotto, ecc), igienico sanitario (rispetto cimiteriale, d'acquedotto, ecc.), architettonico- storico-culturale (edifici e aree di pregio storico-architettonico, vincoli di rispetto dei medesimi, aree di interesse archeologico, le aree a rischio o vulnerabili ecc.), vincoli idraulici, geologici, geo-morfologici, sismici, come pure quelli di natura paesaggistica;
- e) individua nel territorio comunale i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario (S.I.C.);
- f) definisce e regola, attraverso il Piano delle Regole, l'uso e le destinazioni private del suolo e degli edifici nelle zone in tutto o in parte edificate, le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- g) assicura lo sviluppo o riorganizzazione delle attività produttive agricole, promuovendo le coltivazioni con criteri biologici e eco-compatibili, attraverso la salvaguardia e valorizzazione delle aree a destinazione agricola, del loro sistema irriguo, dei fattori di biodiversità, dei corridoi ecologici per la tutela delle specie vegetali ed animali in esse presenti.
- h) adegua le proprie scelte ed articolazioni previsionali e normative alle risultanze e condizioni di compatibilità della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.);
- i) individua, definisce e regola, attraverso il Piano dei Servizi, gli immobili con destinazioni pubbliche per programmarne la catalogazione, conservazione, manutenzione, potenziamento e/o riconversione e/o valorizzazione, per assicurare l'efficienza delle funzioni e dei servizi pubblici e di quelli privati di pubblico interesse esistenti;

j) provvede alla dotazione di aree e opere per nuovi servizi pubblici e di interesse pubblico in correlazione con i fabbisogni pregressi e le nuove previsioni insediative locali programmate nel Documento di Piano in relazione alle politiche territoriali comunali e sovracomunali

.6 Il Piano di Governo del Territorio si attua anche utilizzando i meccanismi di perequazione, compensazione e incentivazione, finalizzati ad un' equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio ed alla ricerca delle possibili sinergie, contestualizzazioni e garanzie di compatibilità con gli interessi pubblici generali.

ART. 2. APPLICAZIONE DEL P.G.T.

.1 Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n. 1150 e della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 e loro successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del P.G.T. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle Norme di Attuazione del Documento di Piano, di quelle del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, con riferimento alle indicazioni contenute nelle planimetrie di progetto urbanistico correlate agli stessi.

.2 Fatte salve diverse disposizioni di leggi e regolamenti sovraordinati nonché delle presenti norme, gli immobili che alla data di adozione del P.G.T. siano in contrasto con le sue prescrizioni e le sue destinazioni potranno subire trasformazioni (per ristrutturazione urbanistica ed edilizia, per ampliamento e/o soprizzo, per nuova costruzione) soltanto per adeguarvisi: sono comunque sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo, di consolidamento statico e di adeguamento igienico-sanitario.

.3 In caso di riscontrata difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

.4 In caso di riscontrata difformità tra previsioni contenute in elaborati appartenenti ai tre atti costitutivi del PGT, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi, prevale:

- la previsione del Piano dei Servizi nel caso di contrasto con uno degli altri due documenti o con entrambi, stante l'indicazione di pubblica utilità e l'interesse generale delle previsioni in esso contenute;
- la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione dell'incidenza sul regime giuridico dei suoli delle previsioni in esso contenute.

ART. 3. DOCUMENTO DI PIANO - CONTENUTI

.1 Il Documento di Piano, sulla scorta :

- del quadro ricognitivo e conoscitivo del territorio comunale, del suo assetto geologico, idrogeologico e sismico, delle sue connessioni con il sistema territoriale della mobilità,
 - dell'assetto tipologico del tessuto urbano e della struttura del paesaggio agrario e ogni altra connotazione del territorio che vincoli o condizioni la trasformabilità del suolo e del sottosuolo,
 - degli aspetti socio-economici e culturali che caratterizzano la vita della sua popolazione,
-
- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicandone i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
 - b) definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT in campo residenziale, terziario-commerciale, produttivo manifatturiero che siano compatibili con la riqualificazione del territorio comunale e con la minimizzazione del consumo del suolo, assicurando il miglior assetto e potenziamento viabilistico, nonché perseguendo la più efficace dotazione, utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche quelli che abbiano valenza di livello sovracomunale;
 - c) promuove, in coerenza con i predetti obiettivi, le politiche di intervento per la residenza attraverso le possibili forme di edilizia convenzionata e/o l'approntamento di Piani di Zona per l'edilizia residenziale pubblica;
 - d) promuove, in coerenza con i predetti obiettivi, le politiche per le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, anche di rilevanza sovracomunale;
 - e) promuove, in coerenza con i predetti obiettivi, la formazione di eventuali Programmi Integrati di Intervento su aree produttive nel settore primario e secondario che risultino dismesse per favorirne il recupero e la riqualificazione unitamente al perseguimento di evidenti vantaggi nella dotazione di servizi pubblici strategici per la collettività;

- f) ricerca la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c), d) ed e) con le risorse economiche attivabili da parte dalla pubblica amministrazione;
- g) individua, con rappresentazioni su elaborati grafici in scala adeguata e con l' applicazione delle Norme di seguito espresse, gli ambiti di trasformazione da attuarsi attraverso criteri di compensazione/incentivazione, di compensazione e di incentivazione e assicurando il recepimento delle previsioni vincolanti dei piani di livello sovra ordinato.

ART. 4 - DOCUMENTO DI PIANO – ARCO TEMPORALE DI RIFERIMENTO E DI VALIDITA' PROGRAMMATICA

.1 Le previsioni localizzative, funzionali, qualitative e quantitative del presente Documento di Piano hanno una prospettazione temporale di 5 anni e abbracciano il periodo di programmazione urbanistico-amministrativa 2013/2017

.2 Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale strategica(VAS) di ogni variante del medesimo, come disposto dall'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

.3 Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e tutte le previsioni relative ad immobili privati in esso contenute acquistano efficacia solo con l'approvazione e l'esecutività, ai sensi di legge, dei Piani e Programmi attuativi del PGT, le cui previsioni e varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

4. Il Documento di Piano – al punto 6 della Relazione(D.P.24) - contiene lo specifico Documento di Inquadramento dei Programmi Integrati di Intervento, ospitato per contemperare e correlare le sue previsioni ed indicazioni con la pianificazione territoriale espressa dal P.G.T.

Per quanto indicato al punto e) dell'art. 3, successivamente all'approvazione del P.G.T. il "Documento di Inquadramento", può essere autonomamente oggetto di modifiche ed integrazioni nei suoi criteri ed indirizzi attraverso specifica delibera del Consiglio Comunale, anche in sede di approvazione di uno specifico P.I.I., senza che ciò configuri una variante urbanistica al P.G.T..

Resta, invece, l'obbligo di provvedere secondo le procedure di legge a introdurre correlata specifica variante al P.G.T. solo per quei P.I.I. che risultassero in modifica delle indicazioni vincolanti dello Schema Direttore di riferimento(Allegato A) o, in assenza di esso, degli indici e parametri di P.G.T. della/e zona/e normativa/e in cui si collocano.

ART. 5 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DEGLI IMMOBILI NEL TERRITORIO COMUNALE

1. Tutti i fabbricati, i manufatti edilizi, con le aree pertinenziali e/o funzionali ad essi correlate, presenti sul territorio comunale alla data di adozione del PGT, purchè legittimamente costruiti e sistemati, nonchè le loro destinazioni d'uso purchè legittimamente in atto, sono confermati nella loro consistenza e utilizzo e sono sottoposti alle disposizioni del presente P.G.T. dalla data della sua entrata in vigore.

Da tale data le nuove trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono consentite con le modalità e le prescrizioni indicate dalle norme generali del Documento di Piano e delle norme di dettaglio del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, da applicarsi con specifico riferimento ai correlati azzonamenti e vincoli rappresentati nelle tavole tecniche per gli immobili su cui si intende operare”

2. Le sole previsioni del P.G.T. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione urbanistica ed edilizia si impegnino con apposito atto d'obbligo unilaterale a realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fornite dall'Amministrazione Comunale e comunque contemporaneamente alla esecuzione delle opere di cui al Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) edilizia o di una Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) edilizia.
3. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono altresì subordinate alle norme e regolamenti in materia geologica operanti sul territorio comunale in applicazione della legislazione vigente ed in relazione alle risultanze dello Studio Geologico del territorio di Villanterio all'uopo elaborato e che si intende qui acquisito come parte integrante del P.G.T.
4. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie inerenti immobili produttivi dismessi sono sottoposte, anche già in sede di redazione del Piano attuativo ove richiesto, alla esecuzione di indagini e sondaggi preliminari inerenti l'aria, il suolo, il soprasuolo e

il sottosuolo dei siti per individuare l'eventuale presenza di fonti e/o elementi di inquinamento.

5. Ove dalle indagini preliminari e studi attivati di concerto con le Autorità preposte sia risultata la presenza di siti inquinati sugli immobili interessati dalle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del PGT, nelle convenzioni dei piani attuativi e, ove previsto, in quelle a corredo dei permessi di costruire per disciplinare i rapporti tra Comune e soggetto attuatore privato, dovrà essere inserito l'impegno di quest'ultimo alla preventiva bonifica dei siti dalla presenza in essi delle fonti e/o elementi di inquinamento da attuarsi nei tempi e modi stabiliti dal relativo Piano di Caratterizzazione approvato.
6. Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia degli immobili nel territorio comunale consentita dal P.G.T., partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata, nei casi previsti, all'approvazione di specifico Piano o Programma attuativo e/o a convenzionamento, nonché allo specifico provvedimento/atto amministrativo autoritativo previsto dalle disposizioni di legge, ossia all'emissione di un Permesso di Costruire o alla presentazione di una Denuncia di Inizio di Attività (D.I.A.) edilizia o di una Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) edilizia.
7. Il Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio di Attività(D.I.A.) o la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (S.C.I.A.) in campo edilizio comportano, con l'esclusione dei casi previsti dalla legislazione vigente, la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione degli edifici.
8. **IMPEGNO PROGRAMMATICO.**
Al fine di agevolare, negli interventi urbanistici, urbanizzativi ed edilizi che si intendono promuovere in attuazione del P.G.T., l'azione di progressiva messa in sicurezza del territorio e al fine di salvaguardare la salute dei cittadini con tutte le possibili iniziative pubbliche e private attraverso la progressiva bonifica dei siti del territorio che risultassero interessati da condizioni di inquinamento dell'aria, del

suolo, del soprasuolo e del sottosuolo, il Comune provvederà nei tempi e nei modi opportuni a :

- attuare il censimento dell'amianto presente sul proprio territorio per l'individuazione dei siti interessati ed una stima realistica di quanto amianto occorre bonificare, così da favorire, con il massimo coinvolgimento dei cittadini, le operazioni per il suo totale smaltimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento atmosferico e individuare , anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento acustico e individuare , anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento
- predisporre lo studio sull'inquinamento luminoso e individuare, anche con regolamento, le iniziative dirette al suo contenimento

ART. 6 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

1. Nel periodo di salvaguardia del P.G.T. adottato, è sospesa l'efficacia delle disposizioni e delle norme del vigente P.R.G. e di altri strumenti urbanistico-edilizi comunali che risultassero in contrasto con esso fino alla sua approvazione.
2. Con l'entrata in vigore delle disposizioni e delle norme del P.G.T., esse prevalgono sulle disposizioni e norme dell'altra disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente che risultino in contrasto con il P.G.T.

CAPITOLO II

MECCANISMI E STRUMENTI DEL PROCESSO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

ART. 7 – APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI PLANIVOLUMETRICI

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia contemplati dal Piano di Governo del Territorio comunale sono attuabili con l'utilizzo dei seguenti indici:

- a) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano agli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica per la redazione del richiesto progetto urbanistico preventivo (Piani e Programmi attuativi).
- b) Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria, ove previsti, si applicano alle aree fondiarie di trasformazione edilizia per la redazione del richiesto progetto edilizio di intervento diretto, successivo o meno all'intervento urbanistico preventivo.

Per gli edifici a destinazione prevalentemente residenziale, le quantità consentite saranno calcolate in riferimento all'indice di fabbricabilità territoriale o fondiaria, mentre per gli edifici di altra prevalente destinazione le quantità consentite saranno calcolate in riferimento all'indice di utilizzazione territoriale o fondiaria.

- c) Ove negli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica e nelle aree fondiarie preesistano edifici, questi possono essere conservati in tutto o in parte previa computazione delle loro quantità plani volumetriche per il rispetto degli indici urbanistici ed edilizi prescritti per detti ambiti ed aree.

Su detti edifici possono essere programmati, progettati ed eseguiti tutti gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme e/o dalla normativa sovraordinata.

- d) Negli ambiti territoriali di trasformazione urbanistica, in assenza di progetto urbanistico preventivo definitivamente approvato o, nei casi previsti dalle presenti norme, di permesso di costruire convenzionato, gli interventi sugli edifici non dovranno eccedere la manutenzione straordinaria e l'adeguamento igienico sanitario, nonché il restauro e risanamento conservativo e, salvo nei casi previsti dalla legge, non devono prevedere il mutamento delle destinazione d'uso legittimamente in atto nelle singole unità immobiliari degli edifici.

ART. 8 - LE OPERE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALI E FONDIARIE:

1. S.1= superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende le aree, pubbliche e private di uso pubblico e/o di interesse collettivo e/o sociale, destinate ai seguenti usi funzionali:

- Strade pubbliche(carreggiate - marciapiedi - piste ciclabili) a servizio degli insediamenti
- Spazi di sosta e parcheggio
- Aree a verde di servizio e arredo delle strade e dei parcheggi, anche attrezzato ed alberato
- Rete, impianti ed attrezzature pubbliche di distribuzione dell'acqua, del gas, dell'energia elettrica, del telefono, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- Rete, impianti ed attrezzature di pubblica illuminazione
- Rete, impianti ed attrezzature pubbliche di fognatura delle acque meteoriche(acque bianche) e dei reflui idrici di scarico(acque nere)

2. S.2= Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende le aree e le S.l.p., pubbliche e private di uso pubblico e/o di interesse collettivo e/o sociale, destinate ai seguenti usi funzionali :

- Asili nido
- Scuole materne
- Scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- Attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali sanitarie, assistenziali, ricreative, mercati di quartiere, ecc.)
- Attrezzature collettive religiose
- Spazi per il verde attrezzato e naturale per il gioco e lo svago
- Spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi
- Piazze e spazi pubblici attrezzati pedonali e ciclo-pedonali(dedicati)
- Percorsi attrezzati pedonali e ciclo-pedonali nelle aree per le opere di urbanizzazione secondaria
- Parcheggi e verde prescritti per le opere di urbanizzazione secondaria

ART. 9 – ENTITA' ED INDICI TERRITORIALI - DEFINIZIONI

1. Entità e indici urbanistici territoriali :

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

1.1 S.t.= Superficie territoriale

E' la superficie rilevata di un' ambito territoriale, contornato da perimetro e con classificazione omogenea negli azzonamenti del P.G.T., per il quale qualsiasi trasformazione funzionale è subordinata all' approvazione preventiva, secondo le procedure di legge, del progetto di nuovo assetto urbanistico (Piani e Programmi attuativi) dell'intero ambito.

L'assoggettamento di un ambito territoriale ad un piano attuativo, ove non previsto dal P.G.T. approvato, può intervenire anche per diretta volontà delle proprietà che abbiano titolo sulla totalità dei beni immobili interessati, senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale.

Nel caso di proposta di Programmi Integrati di Intervento(P.I.I.) o di Piani di Recupero(P.R.), l'ambito territoriale può interessare anche immobili con classificazione diversa negli azzonamenti di P.G.T. senza che ciò comporti variante allo strumento urbanistico generale, salvo che si proceda progettualmente ad una variazione di dette classificazioni e/o dei rispettivi indici e parametri di P.G.T.

- E' comprensiva delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e di quelle per le opere di urbanizzazione secondaria che fossero già individuate nell'azzonamento del P.G.T., nonché di quelle, anche non indicate dalle planimetrie, che fossero da reperire internamente all'ambito in quanto funzionalmente necessarie all'insediamento o richieste parametricamente dalle norme.
- Va misurata con rilievo plano-altimetrico degli immobili interessati e rappresentata in scala adeguata.

Su detto rilievo devono essere riportate, in accordo con l'U.T.C. che ne rilascerà formale approvazione, le linee di dettaglio della perimetrazione indicata dal P.G.T., in riferimento alle quali ricondurre la misurazione della superficie

territoriale interessata dalla progettazione urbanistica attuativa: sono considerati riferimenti utili, cui ancorarsi nella trasposizione sul territorio della perimetrazione desumibile dalla cartografia a scala maggiore dell' azionamento del P.G.T., gli allineamenti consolidati e prevalenti dei fabbricati e/o delle recinzioni o altre particolari preesistenze fisiche, come pure del posizionamento effettivo sul terreno dei confini catastali di proprietà, ecc. e di quant'altro ritenuto, ad insindacabile giudizio del Comune, coerente con le scelte di pianificazione e nell'interesse di una rapida attivazione e semplificazione dei procedimenti per l'attuazione degli interventi programmati nel P.G.T. .

1.1 St.c.: Superficie territoriale coperta

L'area interessata dalla presenza fuori terra di edifici esistenti e/o di previsione sulla Superficie territoriale, computata come sommatoria delle superfici fondiarie coperte.

1.2 St.sc.: Superficie territoriale scoperta

L'area della parte di superficie territoriale non interessata dalle superfici coperte.

1.3 R.c.t.: Rapporto di copertura territoriale

Rapporto tra la superficie territoriale coperta e la superficie territoriale complessiva dell'Ambito interessato, espresso in valore percentuale.

1.4 U.t. =Indice di utilizzazione territoriale

Indice per la quantificazione perequata della Superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie territoriale (S.t.) rilevata.

1.5 U.t.c/U.t.i=Indice di utilizzazione territoriale di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento addizionabile (S.l.p.a.), espresso in metri quadrati, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale S.t. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.6 U.t.a. = Indice utilizzazione territoriale massimo(addizionato)

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento territoriale massima (S.l.p.t. m.) ospitabile, espresso in metri quadrati, per ogni metro quadro di Superficie territoriale S.t. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.7 S.l.p.t.: Superficie lorda di pavimento territoriale

E' la Slp, espressa in mq, consentita per l'Ambito interessato in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale(I.t.) sulla sua superficie territoriale rilevata

1.8 S.l.p.t.a.: Superficie lorda di pavimento territoriale addizionabile

Si intende la Slp ulteriormente attribuibile, in applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale di compensazione o di incentivazione(I.t.c./I.t.i.) sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.9 S.l.p.t.m.: Superficie lorda di pavimento territoriale massima (addizionata)

Si intende la Slp massima attribuibile all'Ambito in l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale massimo sulla sua superficie territoriale rilevata , nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.10 I.t.= Indice di fabbricabilità territoriale

Indice per la quantificazione perequata del volume (V), espresso in metri cubi, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata

1.11 I.t.c./I.t.i.=Indice di fabbricabilità territoriale di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione del volume addizionabile (V.t.a.), espresso in metri cubi, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.12 I.t.a.=Indice di fabbricabilità territoriale addizionato

Indice per la quantificazione del volume massimo(V.t.m.) ospitabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di Superficie territoriale rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.13 V.t. = Volume territoriale

Si intende il volume edilizio attribuibile all'Ambito, in l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale(I.t.) sulla sua Superficie territoriale rilevata

1.14 V.t.a. = Volume territoriale addizionabile

Si intende il volume edilizio ulteriormente attribuibile all'Ambito, in applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale di compensazione o di incentivazione(I.t.c./I.t.i.), sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.15 V.t.m. = Volume territoriale massimo (addizionato)

Si intende il volume massimo attribuibile all'Ambito, in l'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale massimo(I.t.m.) sulla sua superficie territoriale rilevata, nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

2. Entità ed indici ecologici territoriali:

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

2.1 I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale

Il rapporto minimo richiesto, espresso in percentuale, tra la parte permeabile (Spt) di un Ambito e la superficie territoriale rilevata di quest'ultimo.

2.2 S.p.t. = Superficie permeabile territoriale

E' la parte della superficie territoriale di riferimento che risulta essere permeabile alle precipitazioni meteoriche naturalmente e in modo profondo, perciò con assenza di manufatti interrati, computata come sommatoria delle superfici permeabili fondiarie.

3. Altri strumenti ed elementi di disciplina territoriale

Sono così individuati e definiti:

3.1 S.D.= Schema Direttore

E' l'insieme di indicazioni generali, alcune vincolanti, elaborate per definire per ciascun Ambito di Trasformazione Residenziale (ATR - ARU) e produttiva(ATP), al fine di perseguire criteri di organicità ed integrazione nella specifica progettazione esecutiva o di pianificatoria attuativa, alcuni contenuti inerenti:

- a. l'impianto insediativo,
- b. l'assetto urbanizzativo e infrastrutturale,
- c. l'articolazione planivolumetrica dei fabbricati,
- d. le azioni necessarie per conseguire la compatibilità ambientale e la salvaguardia e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti

ART. 10 – ENTITA' ED INDICI FONDIARI - DEFINIZIONI

1. Entità e indici urbanistici fondiari

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

1.16 S.f. = Superficie fondiaria

E' la superficie rilevata di un'area con destinazione omogenea di Zona per la cui trasformazione edilizia è richiesto l'ottenimento di un assenso amministrativo (Permesso di costruire o D.I.A. o S.C.I.A.) su un progetto edilizio esteso all'intera sua estensione e da realizzarsi con intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

- E' comprensiva di quelle aree per le opere di urbanizzazione, anche non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire al suo interno perchè essenziali funzionalmente all'intervento o perchè richieste parametricamente dalle norme o per sopravvenute ragioni di pubblica utilità ed interesse pubblico.
- Va misurata con rilievo plano-altimetrico degli immobili interessati e rappresentata in scala adeguata.

Su detto rilievo devono essere riportate, in accordo con l'U.T.C. che ne rilascerà formale approvazione, le linee di dettaglio dei limiti di azionamento indicati dal P.G.T., in riferimento alle quali ricondurre la misurazione della superficie interessata dalla progettazione edilizia attuativa.

Sono considerati riferimenti utili, cui ancorarsi nella trasposizione sul territorio della zonizzazione desumibile dalla cartografia a scala maggiore dell'azionamento del P.G.T., per determinare le linee di dettaglio dei limiti di azionamento:

- gli allineamenti consolidati e prevalenti dei fabbricati e/o delle recinzioni o altre particolari preesistenze fisiche;
- il posizionamento effettivo sul terreno dei confini catastali di proprietà;
- ad insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento del Comune, quant'altro ritenuto coerente con le scelte di pianificazione e nell'interesse generale di una rapida attivazione e semplificazione dei procedimenti per l'attuazione degli interventi edilizi programmati nel P.G.T. .

1.17 Sf.c.: Superficie fondiaria coperta

L'area interessata dalla presenza fuori terra di edifici esistenti e/o di previsione sulla Superficie fondiaria.

Comprende:

- la proiezione sul piano orizzontale delle superfici di tutti i piani fuori terra dell'edificio, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali;
- gli aggetti chiusi (bowindows, balconi-veranda, ecc);
- gli aggetti aperti(terrazze, tettoie, ecc) per la parte eccedente i cm. 100 dal filo esterno del muro perimetrale dell'edificio;
- i porticati;
- le pensiline di superficie eccedente i 5 mq.;

1.18 Sf.sc.: Superficie fondiaria scoperta

L'area della quota di superficie fondiaria non interessata dalla superficie coperta.

1.19 R.c.f.: Rapporto di copertura fondiaria

Rapporto tra la superficie fondiaria coperta e la superficie fondiaria complessiva del lotto interessato, espresso in valore percentuale.

1.20 U.f.= Indice di utilizzazione fondiaria

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento fondiaria (S.l.p.f.), espressa in metri quadri, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

1.21 U.f.c/U.f.i=Indice di utilizzazione fondiaria di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento addizionabile (S.l.p.a.), espresso in metri quadrati, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.22 U.f.m.= Indice utilizzazione fondiaria massimo (addizionato)

Indice per la quantificazione della superficie lorda di pavimento fondiaria massima (S.l.p.m.) ospitabile nell'area, espresso in metri quadrati, per ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f. rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione.

1.23 S.I.p. f.: Superficie lorda di pavimento fondiaria

Si intende la S.I.p. attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria(U.f.) sulla sua superficie fondiaria rilevata

1.24 S.I.p.f. a.: Superficie lorda di pavimento fondiaria addizionabile

Si intende la SIp ulteriormente attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria di compensazione o di incentivazione(U.f.c/U.f.i) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.25 S.I.p.f.m.: Superficie lorda di pavimento fondiaria massima(addizionata)

Si intende la SIp massima attribuibile all'area, in l'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria massimo(U.f.m.) sulla sua superficie fondiaria rilevata , nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.26 I.f. = Indice di fabbricabilità fondiaria

Indice per la quantificazione del volume fondiario (V.f.), espresso in metri cubi, attribuibile ad ogni metro quadro di Superficie fondiaria S.f.

1.27 I.f.c./I.f.i.=Indice di fabbricabilità fondiaria di compensazione/incentivazione

Indice per la quantificazione del volume fondiario addizionabile (V.f.a.), espresso in metri cubi, ospitabile per ogni metro quadro di Superficie fondiaria rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.28 I.f.m.= Indice di fabbricabilità fondiaria massimo(addizionato)

Indice per la quantificazione del volume fondiario massimo(V.f.m.) ospitabile, espresso in metri cubi, per ogni metro quadro di Superficie fondiaria rilevata, in applicazione dei principi di compensazione/incentivazione

1.29 V.f. = Volume fondiario

Si intende il volume edilizio attribuibile all'area con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario(I.f.)

1.30 V.f.a. = Volume fondiario addizionabile

Si intende il volume edilizio ulteriormente attribuibile all'area, in applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario di compensazione o di incentivazione (I.f.c./I.f.i.) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare gli incrementi volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

1.31 V.f.m. = Volume fondiario massimo (addizionato)

Si intende il volume fondiario massimo attribuibile all'area con l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario massimo (I.f.m.) sulla sua superficie fondiaria rilevata, nel caso debba ospitare i trasferimenti volumetrici consentiti dalla normativa di compensazione/incentivazione.

2. Entità ed indici ecologici fondiari:

Quelli applicabili nel territorio comunale sono così individuati e definiti:

2.1 I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario

Il rapporto minimo richiesto, espresso in percentuale, tra la parte permeabile (Spf) e la superficie fondiaria totale (Sf) del lotto;

2.2 S.p.f. = Superficie permeabile fondiaria

E' la parte della superficie fondiaria di riferimento che risulta essere permeabile alle precipitazioni meteoriche naturalmente e in modo profondo, perciò con assenza di manufatti interrati.

Comprende:

- le coperture stagionali destinate a proteggere le colture negli orti;
- i pergolati non pavimentati;
- le aree libere sistemate con ghiaietto o pavimentate con manufatti inerabili
- i percorsi nel verde pavimentati con materiale non permeabile posato ad "*opus incertum*" su solo letto di sabbia o direttamente sul terreno
- i marciapiedi ai piedi delle murature perimetrali fino alla larghezza di cm. 100.

Esclude:

- la superficie fondiaria coperta

- i marciapiedi ai piedi delle murature perimetrali se eccedenti i cm. 100 di larghezza;
- le pavimentazioni esterne non permeabili e, nella misura del 50%, quelle in masselli autobloccanti solo se posati esclusivamente su letto di sabbia
- i percorsi nel verde pavimentati con materiale non permeabile per la parte eccedente la larghezza di cm. 75.
- le piscine interrate, gli spazi pavimentati per campi gioco ed attrezzature sportive;

3. Altri strumenti ed elementi di disciplina fondiaria

Sono così individuati e definiti:

3.1 ACE =Area di Concentrazione dell'Edificato

E' la porzione di Superficie fondiaria di un'area destinata a servizi pubblici residenziali(standard), della quale, in base alla normativa di PGT, il proprietario mantiene la titolarità e sulla quale è possibile realizzare con edificazione diretta le volumetrie derivanti dall'applicazione dei meccanismi di compensazione/incentivazione.

3.2 V.p. = Zone a verde privato

Sono aree fondiarie di azionamento urbanistico ospitanti o destinate ad ospitare esclusivamente sistemazioni a prevalenza di verde(parchi e giardini) e perciò distinte da altre superfici fondiarie limitrofe edificate o edificabili di cui, se private, costituiscono o possono costituire pertinenza funzionale, assumendone anche la destinazione d'uso. Possono ospitare strutture ed attrezzature per lo svago ed il tempo libero(campi da gioco, piscine, gazebo, pergolati, ecc.) purchè sia rispettato l'indice di permeabilità fondiaria prescritto per la destinazione di cui fossero pertinenza o, diversamente, un Ipf pari o maggiore al 35% al netto di eventuali costruzioni esistenti o in esse realizzabili in base alla normativa del Piano.

Gli interventi di sistemazione totale o parziale devono essere oggetto di specifico progetto edilizio, con il quale sono anche possibili le ristrutturazioni di eventuali edifici esistenti ed eventuali abbattimenti e sostituzioni delle essenze arboree ed arbustive preesistenti. In esse è consentita la costruzione di un fabbricato di servizio della superficie massima "una tantum" di mq.10 e di H max di mt. 2,50.

ART. 11 – ENTITA' ED INDICI EDILIZI NEI FABBRICATI - DEFINIZIONI

A - Superfici e Piani - definizioni convenzionali in campo urbanistico

1. S.I.p.: Superficie lorda di pavimento (di un fabbricato)

E' la somma, espressa in mq, delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio, misurate al perimetro al lordo di tutti gli elementi verticali: murature perimetrali e tavolati interni comprensivi di canne e condotti per impianti tecnici, i vani di ingresso, i vani ascensore, i vani scale.

▪ *Comprende:*

- a) La superficie di ogni singolo piano dell'edificio, inclusi i piani parzialmente interrati ed interrati ed i soppalchi che siano destinati a locali agibili principali, o di servizio o accessori, come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- b) La superficie degli aggetti chiusi (bowindows, balconi-veranda, ecc);;
- c) La superficie dei piani sottotetto serviti da scala fissa per le sole porzioni di altezza interna pari o eccedente i 2,00 mt., che ospitino locali i cui requisiti geometrici e rapporti aereoilluminanti siano quelli prescritti per l'agibilità di locali principali e/o di servizio e/o accessori, così come definiti dal Regolamento Locale d'Igiene;
- d) La superficie di tutti i piani degli edifici accessori ex rurali, anche aperti al perimetro, esistenti alla data di adozione del PGT, siti in tutti gli ambiti e le zone del territorio comunale, esclusi quindi i soli edifici accessori rurali in dotazione delle aziende agricole, nella misura:
 - del 100% se immobili ricadenti in ambiti/lotti con indice di zona U.t. o U.f. saturo o in aree già individuate, dal P.G.T., e successivamente da deliberazione comunale, come dismesse dall'attività agricola;
 - della quota non coperta dall'indice di zona se immobili ricadenti in ambiti/lotti con indice di zona U.t. o U.f. non ancora saturo

anche ove fossero riconducibili a quegli usi funzionali esclusi dalla S.I.p. ed indicati ai punti 5, 6 e 7 della successiva lettera **a)**, esclusione che potrà essere applicata in caso di interventi di ristrutturazione edilizi ai fini dell'applicazione del contributo di costruzione.

▪ *Esclude :*

a) nelle zone prevalentemente residenziali di nuova previsione, le superfici delle parti sotto elencate dell'edificio, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella SIp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le quote di superficie dei tamponamenti perimetrali, dei solai e delle coperture che, in base alla legislazione vigente in materia di coibentazione termo-acustica e di inerzia termica negli edifici, possono essere escluse dai valori planivolumetrici dei medesimi;
2. i porticati pubblici e di uso pubblico;
3. i seguenti spazi di uso collettivo:
 - gli spazi coperti a pilotis,
 - gli spazi destinati al ricovero dei cicli e motocicli, delle carrozzine per bambini, dei mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite,
 - le tettoie e pensiline,
 - i cavedi per illuminazione ed aereazione dei locali;
4. le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala aperta;
5. le autorimesse pertinenziali, realizzate anche in edifici secondari e/o in rustici esistenti (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dall'edificio principale;
6. i seguenti spazi aperti comuni o delle singole unità immobiliari, purchè la loro estensione complessiva non superi il 30% della SIp del piano di appartenenza:
 - i portici,
 - le logge rientranti,
 - i balconi,
 - i terrazzi.

La superficie eccedente detta percentuale entra nel computo della SIp;

7. i seguenti spazi accessori:
 - le cantine,

- gli immondezzai,
- i ripostigli,
- le lavanderie,
- i locali ospitanti i servizi tecnici dell'edificio, quali le centrali termiche, elettriche, di condizionamento, le cabine idriche e similari, realizzati anche in edifici o manufatti secondari (costruzioni accessorie) contigui o indipendenti dal principale;

sempre che la loro superficie totale non sia superiore al 25 % della SIp complessiva dell'edificio principale.

La superficie eccedente quella percentualmente detraibile entra nel computo della SIp.

- *Esclude inoltre dalla SIp, esclusivamente per le seguenti rispettive fattispecie:*

- b) per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone prevalentemente residenziali consolidate esistenti e di completamento, al fine di consentire la riconversione e/o l' adeguamento funzionale, igienico e tecnologico delle unità immobiliari negli interventi di recupero o di sostituzione degli edifici esistenti:**

le superfici delle parti dell'edificio sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella SIp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le tettoie e pensiline, esistenti o di nuova realizzazione, per una superficie non superiore al 10% della SIp esistente. La superficie eccedente quella detraibile percentualmente entra nel computo della SIp.
2. le nuove superfici ricavate aumentando il numero dei piani ove non si variasse la sagoma dell'edificio: tali superfici concorrono ai fini dell'applicazione del contributo per il permesso di costruire (oneri di urbanizzazione e quota sul costo di costruzione o smaltimento rifiuti).

- c) Nelle zone produttive industriali, artigianali e commerciali del P.G.T.**

le superfici delle parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella Slp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le attrezzature ed impianti tecnologici di attività produttive industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso riconducibili alle fattispecie e condizioni di cui alla Circolare 16/11/1977 n°1918 del Ministero dei LL.PP.
2. le ciminiere e le torri di raffreddamento
3. silos di stoccaggio dei prodotti aziendali

d) Nelle zone produttive agricole del P.G.T.,

le superfici delle parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano, fatto salvo il caso che costituiscano elemento di separazione da parti computabili nella Slp, alle quali nel caso vanno quantitativamente attribuite :

1. le attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli aziendali

che non potranno in alcun modo eccedere il rapporto di copertura del 10% della complessiva superficie aziendale, ad eccezione delle serre per le quali la percentuale massima del rapporto è del 40% : dette percentuali sono incrementate, per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, del 20%;

e) Nelle zone per servizi del P.G.T.

1. le tettoie degli impianti di erogazione di carburante delle stazioni di servizio stradale;
2. le tettoie degli impianti per il lavaggio dei veicoli nelle aree di servizio a ciò destinate;
3. i campanili degli edifici di culto

4. i locali tecnologici, i serbatoi e autoclavi dell'impianto acquedottistico
5. i locali tecnologici e le vasche per il trattamento dei reflui idrici degli impianti di depurazione
6. le cabine elettriche di trasformazione

2. P.i. : Piano di imposta del fabbricato

E' il piano orizzontale la cui quota costituisce univoco riferimento per il calcolo dell'altezza del fabbricato.

Ai fini dell'applicazione delle norme del P.G.T. il piano di imposta del fabbricato è stabilito:

- a) alla quota del marciapiede dello spazio (strada o piazza) pubblico o di uso pubblico e, in assenza, di quello privato per l'accesso pedonale al fabbricato;
- b) o, nel caso di sua inesistenza, alla quota della caditoia o chiusino della rete fognaria dello spazio per l'accesso al fabbricato maggiorata di cm. 15
- c) alla quota media del piano di campagna qualora l'edificio sia costruito in arretrato più del doppio della distanza minima (D.st.) dalla viabilità pubblica richiesta dalle norme di P.G.T. per la zona.

La quota del primo solaio fuori terra non potrà in nessun caso superare di cm. 50 la quota determinata come sopra.

Le quote di cui sopra, nel caso di marciapiedi, piste ciclabili, strade o piazze posti in pendenza, vanno riferite al punto medio del fronte del lotto verso detta viabilità pubblica di servizio;

3. P.u.a. : Piano utile agibile

E' la struttura orizzontale di un edificio che ospita una superficie lorda di pavimento(Slp) pervenuta a livello di finitura richiesta per l'uso.

B - Altezze convenzionali in campo urbanistico

1. H : Altezza del fabbricato

L'altezza massima fra quella delle varie fronti del fabbricato, misurata dal piano di imposta fino all'intersezione della facciata con il piano (assito, aggetto in cls, ecc.) della gronda, esclusa in ogni caso l'orditura primaria e secondaria del tetto.

Le falde di quest'ultimo, negli edifici residenziali, non possono avere inclinazione superiore al 40% rispetto al piano orizzontale.

In caso di copertura piana, la misura va riferita all'estradosso dell'ultimo solaio, con l'esclusione di eventuali volumi tecnici da esso emergenti e di fasce e/o parapetti ciechi perimetrali se non emergono più di m. 1,00.

Negli edifici di tipologia industriale l'orditura primaria è rappresentata dalle strutture portanti della copertura.

Per costruzioni destinate ad autorimesse ed accessori da realizzarsi a confine, l'altezza massima, da misurarsi all'estradosso del colmo della copertura, non potrà superare ml. 3,00 rispetto alla quota del proprio terreno sistemato, e dovrà comunque rispettare l'altezza massima consentita dal Codice Civile per quanto riguarda la costruzione dei muri di cinta (art.886) rispetto alla quota del terreno confinante.

I limiti di altezza richiesti dalle norme del P.G.T. per gli edifici da realizzarsi nelle diverse zone del territorio comunale non si applicano ai seguenti casi :

1. le palestre, le sale teatrali e/o cinematografiche
2. campanili e similari negli edifici di culto
3. torri degli acquedotti
4. attrezzature ed impianti tecnologici di attività produttive industriali, artigianali e commerciali all'ingrosso riconducibili alle fattispecie di cui alla Circolare 16/11/1977 n°1918 del Ministero dei LL.PP.
5. silos di stoccaggio dei prodotti aziendali collocati nelle zone del P.G.T. a prevalente destinazione produttiva e agricola

2. Hp : Altezza di un piano utile agibile

E' l'altezza interna misurata da piano utile agibile all'intradosso del sovrastante solaio.

Per intradosso di un solaio, sia su travetti in legno che in c.l.s. e laterizio e con travi principali ribassate poste a più di mt. 2,00 di interasse, si intende la parte inferiore del solaio con l'esclusione delle citate travi principali ribassate.

a) per l'ultimo piano utile agibile :

- va misurata all'intradosso del solaio di copertura;
- in caso di solaio di copertura inclinato, è corrispondente alla media delle altezze del piano utile agibile misurate nel punto più basso e nel punto più alto dell'intradosso;

b) nel caso di edifici di tipologia industriale non potrà eccedere la quota di imposta(**H**) delle strutture portanti della copertura

3. H.ip. : Altezza interpiano

E' l' altezza interna misurata da piano utile agibile al sovrastante piano utile agibile.

4. A.p. : Altezza ponderale

E' quella risultante dal rapporto tra il volume geometrico del poliedro costruito su ogni porzione di SIp complanare sottostante un solaio inclinato complanare e la medesima porzione di SIp.

5. A.m.p. : Altezza media ponderale di un piano utile agibile

E' quella ottenuta dal rapporto tra il volume del piano utile agibile sottostante un solaio inclinato e la superficie del piano utile agibile.

6. h. : Altezza di un locale

E' pari all'altezza H_p del piano utile agibile al netto

- di eventuali controsoffittature
- di eventuali pavimenti galleggianti
- di eventuali superfici rialzate eccedenti il 20% della superficie netta del locale, da considerare in modifica di altezza ai fini delle eventuali verifiche edilizie.

C - Volumi convenzionali in campo urbanistico

V. : Volume del fabbricato

E' pari alla somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani utili agibili dell'edificio per le relative altezze interne, effettive o teoriche a seconda delle diverse fattispecie di destinazione di seguito indicate.

Il volume viene così computato:

A. per moltiplicazione aritmetica di ogni superficie lorda di pavimento per la rispettiva altezza interpiano ((Slp x Hip) e, per l'ultimo piano utile agibile e con esclusione della parte dell' eventuale vano ascensore eccedente le falde del tetto, per la sua altezza Hp, nei seguenti casi:

- per gli edifici di nuova costruzione a destinazione residenziale, terziaria/direzionale e nelle aree per servizi pubblici e/o privati.

B. per moltiplicazione aritmetica di ogni superficie lorda di pavimento di piano utile agibile per un'altezza teorica di mt. 3,00 (Slp x 3,00), nei seguenti casi:

- per tutti gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T.
 - nelle zone consolidate prevalentemente residenziali e nelle zone per servizi pubblici e/o privati, per tutte le destinazioni principali e/o complementari in esse contemplate;
 - nelle zone agricole, solo per quelli costituenti residenza agricola o civile o per servizi pubblici e/o privati;
 - in tutte le altre zone urbanistiche del territorio comunale, per gli edifici aventi le summenzionate medesime destinazione;
- per tutti gli edifici , sia di nuova costruzione che esistenti di tipologia industriale e a destinazione produttiva industriale-artigianale e/o commerciale e/o terziario/direzionale, nonché agricola
 - in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale.

Vt. : Volume tecnico di un fabbricato

Deve intendersi per volume tecnico di un fabbricato, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria del medesimo , il volume strettamente necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici necessari o funzionali agli usi ospitati nel fabbricato, nonchè la parte dell'eventuale vano ascensore eccedente le falde del tetto.

Vt. : Volume tecnico di un insediamento

Deve intendersi per volume tecnico, ai fini della esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile nella Superficie territoriale o fondiaria che lo ospita, il volume del fabbricato necessario a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici necessari e/o funzionali alle destinazioni d'uso consentite in detto ambito o comparto urbanistico.

ART. 12 – DISTANZE

1. Definizioni e criteri di misurazione

.1 D.f. – Distanza minima tra fabbricati

E' la distanza che intercorre tra edifici diversi che si fronteggiano anche parzialmente.

Tale distanza si misura dal limite esterno di ogni opera fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto sulle fronti interessate superiore a metri 1,50.

Nel caso in cui dette parti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle parti stesse.

Nel caso invece dette parti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza minima richiesta è quella misurata orizzontalmente sulla minore retta ortogonale intercorrente tra le parti interessate degli edifici.

.2 D.c. – Distanza minima del fabbricato dal confine del lotto

E' la distanza che intercorre tra l' edificio e il limite della superficie fondiaria di proprietà che viene interessata dall'intervento edilizio oppure per come delimitata dall'azzoneamento del P.G.T..

Tale distanza si misura orizzontalmente, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, sulla minore retta ortogonale intercorrente tra dette parti dell'edificio e la linea di confine del lotto.

.3 D.st. – Distanza minima del fabbricato dal ciglio della strada

E' la distanza che intercorre tra l' edificio fronteggiante la strada e il ciglio della strada stessa.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione fuori terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50, sulla minore retta ortogonale intercorrente tra dette parti dell'edificio e il limite della viabilità pubblica di previsione o esistente confermata (ancorchè di proprietà privata) indicata dagli azzoneamenti del P.G.T.

.4 (D.f.st.) Distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade

E' la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità.

Tale distanza si misura come la D.st. e va maggiorata della larghezza della sede stradale.

2. Applicazioni

.1 Distanza minima tra fabbricati(D.f.)

Nel tessuto storico

- le distanze minime tra i fabbricati interessati da interventi che ne prevedano il mantenimento (esclusa quindi la sostituzione) sono quelle intercorrenti tra i fabbricati medesimi
- in caso di sostituzione (demolizione e ricostruzione) le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre zone

- è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di metri 10,00.

Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Questa norma non si applica:

- o per pareti (o parti di pareti) prospicienti per non più di metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.
- o nel caso di corpi di fabbrica di uno stesso edificio
- o nelle zone consolidate residenziali come individuate dal Piano delle Regole, per i fabbricati esistenti interessati da interventi che ne prevedano il mantenimento (esclusa quindi la sostituzione) o l'ampliamento o il sovrzalzo, per i quali vengono confermate le distanze intercorrenti tra i fabbricati medesimi. Nel caso di ampliamento o sovrzalzo dovranno comunque rispettarsi quelle minime previste dal Codice Civile.

- Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini di proprietà sia inferiore a quella fissata dal precedente comma, le nuove costruzioni sui limitrofi lotti liberi o resi liberi possono essere realizzate ad una distanza minima di metri 5,00 dai confini medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata.
- La distanza minima degli edifici da altri edifici prospicienti può essere ridotta a metri 0,00 nei seguenti casi:
 - o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 874 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni.
 - o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto ai RR.II.

Le costruzioni accessorie esistenti in confine, la cui altezza non ecceda i metri 3,00, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 3,00 possono essere realizzate

- ad una distanza minima di ml. 3,00 dagli edifici principali di proprietà o in aderenza ad essi
- ad una distanza minima di ml. 3,00 da quelli a confine delle proprietà limitrofe o in aderenza ad essi
- a confine delle proprietà limitrofe

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostati a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

.2 Distanze minime dei fabbricati dai confini (D.c.) di proprietà e dai limiti di zona

I limiti di zona urbanistica, eccezion fatta per le zone a "verde privato" catastalmente pertinenziali di aree edificabili, sono equiparati ai confini di proprietà.

Nel tessuto storico

- per gli edifici esistenti è ammessa, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (compresa la sostituzione), una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quella preesistente.
In caso di sopralzo, potrà rispettarsi un minimo assoluto di ml. 1,50 purchè con esso non si fuoriesca dal perimetro del fabbricato esistente.
- ove ammessa la costruzione di nuovi fabbricati, essi potranno essere realizzati anche a confine ove risulti da atto registrato e trascritto il consenso del confinante e purché la loro altezza non superi:
 - o in caso di ampliamento, quella dell' edificio preesistente;
 - o in caso di organismo edilizio autonomo, quella degli edifici limitrofi di carattere storico-artistico;
- ove ammessa la costruzione a confine di nuovi edifici accessori, se di altezza non superiore a ml. 3,00 non è richiesto il consenso del confinante;

In tutte le altre zone:

- per gli edifici esistenti è ammessa, per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione(compresa la sostituzione), una distanza dai confini di proprietà non inferiore a quello preesistente.
In caso di sopralzo, dovrà rispettarsi un minimo assoluto di ml. 1,50 purchè esso non fuoriesca dal perimetro del fabbricato esistente.
- per le nuove costruzioni è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo di ml. 5,00 fatte salve diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona.
Tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 nei seguenti casi :
 - o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 874 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze nelle costruzioni.
 - o se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato e trascritto ai RR.II.

Le costruzioni accessorie con altezza non superiore a ml. 3,00 possono sempre essere realizzate a confine, per un'estensione non superiore ad 1/3 della

lunghezza complessiva del proprio confine di proprietà con spazi liberi di terzi e comunque con un minimo garantito di mt. 3,00

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostanti a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

.3 Distanze minime dei fabbricati dalle strade (D.st.)

1. In tutte le zone all'interno dei centri abitati(definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni):
 - per gli edifici esistenti è ammessa, per interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e/o sostituzione una distanza dalle strade non inferiore a quella consolidata.
 - per le nuove costruzioni in lotti liberi, al di fuori dei casi particolari indicati ai commi successivi, sono prescritti:
 - a. ml. 5,00 per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
 - b. ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
 - c. ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostanti a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

2. nelle zone consolidate prevalentemente residenziali:
 - per gli interventi di ampliamento o sovrizzo di edifici esistenti è prescritta una distanza minima pari a quella consolidata.

- Nel caso di nuova costruzione su confine laterale e in aderenza con edificio limitrofo esistente che risultasse a distanza dalla strada inferiore a quelle di cui al punto 1. precedente, è ammessa identica distanza da essa.
- Per le nuove costruzioni, nel caso di allineamento consolidato verso strada degli edifici nei lotti limitrofi prospettanti su di essa, la distanza dalla strada è determinata da tale allineamento.

3. Fuori dai centri abitati (definiti ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30.4.1992, n° 285 - nuovo Codice della Strada e successive modifiche ed integrazioni):

- le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - a. 40 m per le strade di tipo B;
 - b. 30 m per le strade di tipo C;
 - c. 20 m per le strade di tipo E ed F, ad eccezione delle strade vicinali definite dall'art.3 del Codice della Strada;
 - d. 10 m per le strade vicinali di tipo F.
- le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:
 - e. 5 m per le strade di tipo B;
 - f. 3 m per le strade di tipo C, E ed F;

4. Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PGT:

- le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori alle misure fissate dall'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.4.1993, n° 147 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero:

- a. 20 m per le strade di tipo B;
- b. 10 m per le strade di tipo C.

.4 Distanza minima tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade(D.f.st.)

Per le nuove costruzioni,

- la distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco e fatte salve maggiori specifiche prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :
 - a. ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
 - b. ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e ml. 15;
 - c. ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.La norma si applica alla sola nuova costruzione nel caso l'altro edificio prospettante sia preesistente.

- qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra indicato risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, tali distanze sono maggiorate per entrambi fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. La norma si applica alla sola nuova costruzione nel caso l'altro edificio prospettante sia preesistente.

- nel caso di allineamento consolidato verso strada degli edifici nei lotti limitrofi prospettanti su di essa, la distanza dalla strada è determinata da tale allineamento.

- Nel caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, per le nuove costruzioni la distanza minima tra fabbricati è in tutti i casi pari alla larghezza stradale maggiorata di ml. 5,00 per lato.

- Nel caso di viabilità a fondo cieco, i fabbricati accessori di pertinenza dell'edificio principale la cui altezza non sia superiore a metri 3,00 possono essere costruiti sul ciglio stradale.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate verso le strade pubbliche o di uso pubblico per gli edifici previsti in ambiti sottostati a strumenti urbanistici attuativi con previsione piani volumetriche, nel rispetto delle disposizioni inderogabili del Codice Civile.

Per gli edifici esistenti nelle sole zone consolidate residenziali e negli ARU

in caso di demolizione con ricostruzione, l'edificio potrà essere riedificato:

a. rispettando gli allineamenti e distanze eventualmente prescritte nelle presenti Norme dallo specifico Schema Direttore.

Diversamente,

b. rispettando gli allineamenti e le distanze preesistenti sia dagli spazi pubblici e privati, sia dagli edifici esistenti sulle proprietà limitrofe circostanti.

ART.13. DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Sono gli interventi definiti dall'art. 27 della L.R. 12/2005, fatte salve le eventuali future modifiche che fossero ulteriormente apportate in sede legislativa.

Le definizioni, richiamandosi espressamente ed esclusivamente al testo regionale, si intendono incontrovertibili e prevalenti su eventuali contrastanti disposizioni che fossero contenute nelle altre disposizioni normative del P.G.T. in tutte le sue articolazioni, dell'altra pianificazione territoriale locale e del Regolamento Edilizio o di altre normative edilizie comunali.

In particolare si distinguono:

a) interventi di manutenzione ordinaria, di cui art. 27.1 lett. a)– L.R. 12/2005

b) interventi di manutenzione straordinaria di cui art. 27.1 lett. b)– L.R. 12/2005

Gli interventi di cui alle lettere **a)** e **b)** attengono alla totalità dei manufatti edilizi e delle sistemazioni delle aree libere esistenti nelle diverse Zone e perciò devono essere sempre intesi come primo livello operativo delle distinte classificazioni tipologiche di intervento **c)** e **d)** di seguito indicate :

c) interventi di restauro
e risanamento conservativo, di cui art. 27.1 lett. c)–L.R. 12/2005

d) interventi di ristrutturazione edilizia, di cui art. 27.1 lett. d)– L.R. 12/2005

Sono assimilate alla ristrutturazione edilizia:

- la demolizione e ricostruzione parziale o totale della Slp dell'originario organismo edilizio, senza modifica di sagoma;
- la realizzazione di nuova Slp all'interno dell'originaria scatola edilizia senza modifica di sagoma

e) interventi di nuova costruzione, di cui art. 27.1 lett. e)– L.R. 12/2005

Sono assimilati alla nuova costruzione

- le opere costituenti gli ampliamenti e/o i sovralti all'esterno della sagoma di fabbricati esistenti
- la demolizione e ricostruzione parziale o totale della Slp e/o del V. di un organismo edilizio esistente, con modifica di sagoma;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, di cui art. 27.1 lett. f)– L.R. 12/2008

Gli interventi come sopra definiti si attuano anche nel rispetto delle altre prescrizioni e regolamentazioni non confliggenti e specifiche per la zona e/o per il singolo edificio e/o per la singola destinazione che fossero previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole o dalle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi

Per le parti del territorio comunale classificate come ZONE A dall'art. 2 del D.M. 1444/68, nonché per gli edifici e aree, anche isolate, nelle altre zone e che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, così come individuate nelle tavole del PGT, le summenzionate definizioni potranno essere più dettagliatamente formulate e normate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi al fine di assicurare una più stretta aderenza degli interventi alle specifiche esigenze di salvaguardia e valorizzazione dei beni interessati, nonché una migliore rispondenza delle attività edilizie alle tradizioni locali in campo tipologico, costruttivo e materico.

In campo edilizio sono annoverati altri interventi particolari e funzionali che possono essere eseguiti in forma autonoma e disgiunta da quelli sopra richiamati, specificatamente:

- opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- mutamento di destinazione d'uso senza opere;
- realizzazioni di recinzioni, muri di cinta e cancellate;

- occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- sistemazione di aree destinate ad attività sportive;
- realizzazione di impianti tecnologici di cicli produttivi;
- realizzazione e/o sistemazione di pertinenze;
- realizzazione di volumi tecnici;
- realizzazione di parcheggi;
- interventi di tutela e sviluppo del verde urbano.

Per detti interventi si applicano le disposizioni legislative nazionali e/o regionali, oltre a quelle eventualmente contemplate dal Regolamento Edilizio comunale.

CAPITOLO III

LE DESTINAZIONI D'USO

ART. 14 – DESTINAZIONE D'USO DEGLI IMMOBILI

1. Definizioni generali per le destinazioni d'uso contemplate dal PGT

La destinazione d'uso indicata dal PGT per un'area e/o un edificio individua l'utilizzazione principale o il complesso delle utilizzazioni principali ammesse per l'area e/o per le unità immobiliari dell'edificio.

E' desunta dalle tavole in scala maggiore dell' azzonamento e dalle correlate norme tecniche di attuazione nelle loro articolazioni.

Per destinazione d'uso principale si intende la utilizzazione prevalente e qualificante dell'area e/o delle unità immobiliari dell'edificio.

Per destinazione d'uso integrativa, complementare o compatibile, si intende la o le altre utilizzazioni consentite nell'area e/o nelle unità immobiliari dell'edificio, unitamente alla destinazione principale, in base alle disposizioni normative del PGT.

2. Le destinazioni d'uso non consentite dal PGT nei singoli Ambiti e Zone del territorio comunale

Si intendono destinazioni d'uso non consentite dal PGT nelle aree e/o nelle unità immobiliari di un edificio appartenenti agli Ambiti e Zone di cui al comma 2, lettere A), B), C), D), E), F) e G) dell'art.17, tutte quelle che, pur ricomprese nell' " *Elenco ed articolazione delle destinazioni d'uso contemplate dal PGT*" di cui al successivo comma 4, non vengono indicate tra le destinazioni principali, integrative, complementari o compatibili di ogni specifico Ambito o Zona.

3. Classificazioni delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso di un'area e/o delle unità immobiliari di un edificio può essere ancora classificata:

- a) in relazione alle scelte pianificatorie e programmatiche di PGT
- esistente consolidata, se già presente nell'immobile e confermata dalle indicazioni dell'azzonamento e/o dalle correlate norme tecniche
 - di nuova previsione, se introdotta per indicazione progettuale nell'azzonamento e/o nelle correlate norme tecniche.
- b) in relazione al regime giuridico cui è sottoposta dal PGT:
- privata
 - privata di interesse generale o collettivo
 - privata di uso pubblico
 - pubblica

La destinazione d'uso principale, esistente o di previsione, di un'area e/o delle unità immobiliari di un edificio deve essere espressamente indicata e quantificata negli strumenti urbanistici attuativi e nei progetti edilizi in base alle definizioni e nel rispetto delle correlate norme tecniche concernenti la destinazione principale indicata nell'azzonamento di P.G.T.

I cambi delle destinazione d'uso principali esistenti consolidate di aree e/o delle unità immobiliari di un edificio esistente sono disciplinati dalle leggi e dai regolamenti vigenti e le nuove eventuali destinazioni dovranno comunque risultare conformi alle indicazioni dell'azzonamento ed alle correlate norme tecniche.

4. Elenco ed articolazione delle destinazioni d'uso contemplate dal PGT

Per gli immobili del territorio comunale, nello stato consolidato che si vuole confermare o nelle previsioni di modifica e trasformazione che si vogliono promuovere, le destinazioni d'uso sono quelle di seguito elencate, articolate in riferimento al possibile uso principale, integrativo, complementare o compatibile attribuibile alle aree e/o alle unità immobiliari di un edificio :

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Ex abitazioni e fabbricati rurali in zona urbana

Ex abitazioni rurali in zona agricola recuperate ad uso civile

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Corsi d'acqua

Agricola

Aree libere coltivate e non, con il sistema irriguo e le eventuali attrezzature per la viabilità poderale

Abitazioni agricole

Fabbricati, spazi e attrezzature per l'agriturismo

Fabbricati, spazi e attrezzature per allevamenti animali

Opifici, attrezzature per la lavorazione e magazzini per la conservazione di prodotti aziendali

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Fabbricati per il rimessaggio delle attrezzature e mezzi aziendali

Serre per colture aziendali

Depositi e magazzini

Depositi a cielo aperto

Corsi d'acqua

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l' artigianato produttivo e l' industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi e magazzini di logistica

Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Fabbricati per grandi strutture di vendita

Centri commerciali

Commercio all'ingrosso

Commercio all'ingrosso:centro commerciale non alimentare

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali(centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Centri per il ricovero temporaneo di animali(canili, gattili, ecc.)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Sedi istituzionali e amministrative
Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili
Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose
Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura
Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport
Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali
Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani
Fabbricati, spazi e attrezzature cimiteriali
Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive
Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali
Strutture annonarie e mercati
Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate
Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale
Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile
Sedi viabili e attrezzature e stazioni per la mobilità ferroviaria
Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti
Autostazioni
Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico
Parcheggi a raso aperti al pubblico
Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

5. Altre articolazioni e definizioni specifiche in campo commerciale

a) Commercio al dettaglio: esercizi di vicinato

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Gli esercizi di vicinato per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita non superiore a 150 mq.

La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

b) Commercio al dettaglio: medie strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le medie strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti di 150 mq degli esercizi di vicinato ed inferiore a 1.500 mq. La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

c) Commercio al dettaglio: grandi strutture di vendita

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le grandi strutture di vendita per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extralimentare hanno una superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (1.500 mq). La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi scaffalature e

simili; non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

d) Commercio al dettaglio: centri commerciali

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio al dettaglio si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Per centro commerciale si intende una media o grande struttura di vendita al dettaglio, nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

e) Commercio all'ingrosso

Con riferimento all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998, per commercio all'ingrosso si intende l'attività di chi professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, per la commercializzazione all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Si individuano per essa i magazzini e i depositi nei settori alimentare e extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto, uffici, mense ed altri servizi.

f) Commercio all'ingrosso: centro commerciale non alimentare

Con riferimento al D.M. 17 Giugno 1988 n.248 e all'art. 152 della L.R. 6/2010, il centro commerciale all'ingrosso non alimentare è costituito da un numero di esercizi di vendita all'ingrosso non inferiore a cinque, inseriti in una struttura a destinazione specifica provvista di spazi di servizio comuni gestiti unitariamente.

g) Pubblici esercizi

Per pubblici esercizi s'intendono ristoranti, trattorie, bar e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico, sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici.

6. Mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare

Al caso si applicano, in linea generale, i disposti dell'art. 52 della LR. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Ogni mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare:

- deve essere finalizzata esclusivamente a introdurre in essa nuove destinazioni d'uso consentite dal PGT vigente;
- fatti salvi i casi di gratuità previsti dalla legislazione in materia essa comporta, per un periodo di 10 anni dalla fine dei lavori, la corresponsione del contributo di costruzione vigente a quel momento per la nuova destinazione, da congruarsi con quelli eventualmente già versati con i criteri e le modalità che saranno stabilite dalla relativa deliberazione comunale.

ART. 15 – USI FUNZIONALI DEGLI IMMOBILI

Gli usi funzionali sono quelli indicativi del ruolo esercitato dalle singole parte di un'area o di un edificio per concretizzare, supportare, caratterizzare o integrare la specifica destinazione d'uso dell'area e/o dell'edificio.

Gli usi funzionali attengono generalmente alla singola unita immobiliare e, nel caso degli edifici composti da più unità immobiliari, attengono anche alle parti comuni dell'organismo edilizio.

A) Gli usi funzionali di spazi costruiti (locali) geometricamente individuati di una unità immobiliare classificano i medesimi, in base al Regolamento Locale d'Igiene, in:

1. spazi principali
2. spazi di servizio
3. spazi accessori

e concorrono a determinare la Slp della specifica destinazione d'uso attribuita all'unità immobiliare in applicazione e con i criteri di quantificazione stabiliti dalle presenti norme.

I locali destinati ad usi funzionali principali ed accessori che, a seguito di intervento edilizio, fossero ospitati in tutto o in parte in sottosuolo, per essere resi agibili dovranno anche essere accompagnati da atto d'obbligo unilaterale, registrato e trascritto, che sollevi il Comune da responsabilità per eventuali allagamenti e danni.

B) Gli usi funzionali delle aree libere sono quelli ospitate e/o ospitabili nel loro soprassuolo e sottosuolo attraverso opportune sistemazioni:

- che non ne comportino alcuna edificazione di valenza plano volumetrica, e/o
- che ne confermino o prevedano l' attrezzatura specifica confacente

per assolvere a quelle funzioni diversificate connesse alle destinazioni d'uso consolidate o nuove consentite dal P.G.T. per la Superficie fondiaria(Sf) alla quale appartengono.

CAPITOLO IV

GLI INTERVENTI SUL TERRITORIO

ART. 16 – UTILIZZAZIONE E SATURAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

.1 Nel periodo di vigenza del presente PGT, l'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e del rapporto di copertura in esso previsti per una determinata superficie di territorio, esclude ogni successiva possibilità di applicazione di detti indici sulla medesima superficie.

.2 La norma di cui al comma 1 si applica indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà intervenuti successivamente all'adozione del presente PGT.

.3 Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui insistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e le prescrizioni del PGT vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

.4 Non è ammesso il trasferimento di superficie lorda di pavimento e/o volume edificabili fra immobili a diversa destinazione d'uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole e dei trasferimenti volumetrici consentiti in casi specifici dalle presenti norme.

ART. 17 - INDICI E PARAMETRI DEL P.G.T. PER LA PROGETTAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE DEGLI IMMOBILI E PER LE QUANTIFICAZIONI INSEDIATIVE QUINQUENNALI DEL DOCUMENTO DI PIANO

.1 APPLICAZIONE

- a) **Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia programmate** sul territorio comunale dal PGT, nelle zone omogenee A, B, C, D ed E del D. M. 1444/68 in esso individuate e per le diverse destinazioni d'uso di cui al precedente art. 14, sono esercitate con l'applicazione delle sotto indicate modalità e strumenti attuativi, dei relativi indici e parametri urbanistici ed edilizi, degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale, dei connessi standards di servizi nonché, come ulteriore riferimento per le trasformazioni urbanistiche, delle indicazioni degli Schemi Direttori contenuti nell'Allegato A delle presenti Norme.
- b) **Le superfici degli Ambiti e dei Lotti d'intervento**, ai fini dell'applicazione dei rispettivi indici territoriali e fondiari, devono essere quantificate con rilievo asseverato.
- c) **Le superfici per servizi** (standards) prescritte vanno ricalcolate sulla base delle quantità effettive delle destinazioni di progetto e, fatta salva l'eventuale quota indicata da cedere e/o asservire obbligatoriamente, possono essere per la residua parte monetizzate a fronte di motivi tecnico/progettuali e/o di migliore opportunità riconosciuti dall'Amministrazione in sede di approvazione degli atti.
- d) **Sia le cessioni/asservimenti che le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi** (standards) saranno regolati dalla convenzione esecutiva in riferimento alle quote dell'intervento consentite nel quinquennio, previo impegno al loro totale assolvimento entro termini definiti e con la fornitura di adeguate garanzie fideiussorie .
- e) **In assenza del richiesto Strumento attuativo convenzionato**, fino alla sua approvazione e stipula della relativa convenzione esecutiva, sugli immobili sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27.1 della L.R. 12/2005
- f) **Per le “ Zone a verde privato”**, indicate nelle tavole di azionamento del P.G.T., si applicano le disposizioni di cui all'art. 10.3.2.

.2 GLI AMBITI E LE ZONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)

A) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ATR)

(Zone C - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(V.t)	I.t.	0,75	mc./mq. St.
Volume(V.t.m.)	I.t.m.	1.00	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante

Superficie lorda di paviment (S.I.p.)	U.t.	0,25	mq./mq. St.
--	-------------	-------------	--------------------

Superficie lorda di pavimento massima(S.I.p.m.)	U.t.m.	0,33	mq./mq. St.
--	---------------	-------------	--------------------

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 60%

altre destinazioni = max 40%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-
ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici) nelle quantità che fossero previste all'interno del comparto dalle tavole di Azzonamento/Schemi Direttori.

Ove ciò non sia indicato, lo strumento attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e

ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.

- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
 - eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune
- Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

H max =	8,50 ml. 12,00 ml. per altre destinazioni esclusi i casi indicati all' art.11.B 1 i quali non potranno comunque superare 20,00 ml.
----------------	---

R.c. max =	0,50 mq./mq. S.f.
-------------------	-------------------

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale	40% St.
---	---------

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- | | | |
|--|------|-------------|
| - per le destinazioni residenziali | 0,10 | mq./mc. V. |
| - per le altre destinazioni consentite | 0,50 | mq./mq. Slp |

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di
- assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATR 3 in via Verdi-via Rossini**
- **ATR 4 in via Roma**
- **ATR 5 in località Bolognola**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo
- f) gli allineamenti previsti
- g) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- h) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto **1.** o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- 1) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdate (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- 2) limitare, nelle superfici fondiari scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- 3) estendere, nelle superfici fondiari scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 70% della Sf.sc., per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde
- 4) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Negli Schemi Direttori di ogni ATR vi è indicata la previsione, l'ubicazione e la profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole. Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 25 mq di superficie a verde .

In particolare:

- nell' **ATR 3, in via Verdi- via Rossini**, la fascia di mitigazione interesserà l'insediamento per tutta la larghezza del rispetto stradale alla via Circonvallazione(SP 235);
- nell' **ATR 4 in via Roma**, le fasce di mitigazione (min. mt. 10) interesseranno l'insediamento per tutto il fronte verso la via Roma (SP.412), la via Fermi e lungo il confine con le attività produttive in lato ovest
- nell' **ATR 5 in località Bolognola**, la fascia di mitigazione interesserà il nuovo insediamento per tutta l'area interposta al Cavo Marocco.

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli insediamenti, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi e individuate al successivo art. 21.

B) AMBITI PER RISTRUTTURAZIONI URBANISTICHE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE (ARU)

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Progetto urbanistico preventivo nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica e/o con utilizzo del Volume aggiuntivo (Va)

oppure:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato di ristrutturazione urbanistica, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse:

- 1) alla sola ristrutturazione edilizia, ove consentita, di tutto o in parte degli edifici e delle volumetrie esistenti
- 2) ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

limitazione al 30% nel quinquennio di valenza del D.P. della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume(Vt)

esistente

Volume addizionabile (V.t.a.)

I.t.a. 0,25 mc./mq. St.

capacità insediativa teorica nuovi interventi

150 mc./abitante

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla Slp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%

altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-
ziarie-direzionali . 1,00 mq./mq. Slp

Lo strumento urbanistico attuativo o il permesso di costruire convenzionato per l'intervento diretto dovranno assicurare la massima dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici).

- In particolare nel Piano urbanistico attuativo dovranno essere garantiti:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali, terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

- Differentemente, nell'intervento diretto convenzionato dovranno essere garantiti la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree per parcheggio, nelle quantità richieste parametricamente dalle presenti norme per le distinte destinazioni, già localizzate entro il perimetro di intervento su aree attualmente inedificate dallo Schema Direttore di riferimento.

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di quanto richiesto parametricamente dalle presenti norme, dovranno essere monetizzate.

H max =	esistente
R.c. max =	esistente per ristrutturazione e 0,50 mq./mq. S.f. per le nuove costruzioni
I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale	20% St.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali	0,10	mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite	0,50	mq./mq. Slp

I.f. – I.f.a.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori

elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ARU - via XXV Aprile – via Lodi**
- **ARU - via IV Novembre**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile indicato
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) gli allineamenti previsti
- f) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- g) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

3. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto **1.** o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

C) Zone del Centro Storico e di antica formazione(ZTS) - NORME GENERALI

(Zone A -D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Progetto urbanistico preventivo

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio di Attività o SCIA per interventi di recupero edilizio fino alla ristrutturazione edilizia

Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Per la Mobilità

Corsi d'acqua

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Volume(V.f.)

esistente, con possibili incrementi consentiti dalle norme

capacità insediativa teorica nuovi interventi

150 mc./abitante

H max = esistente

R.c. max = esistente

S.p.f. = Superficie permeabile fondiaria esistente

nelle nuove costruzioni consentite

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiaria 10% Sf.

standards

in caso di Piano Attuativo :

- per destinazioni residenziali 18,00 mq./abitante
- per destinazioni commerciali-terziarie-direzionali 1,00 mq./mq. Slp

Parcheggi pertinenziali

per ristrutturazione dell'intero edificio e per le nuove costruzioni

- a. per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mc. V.
- b. per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

D) Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale

(ZTR) - NORME GENERALI

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Per la Mobilità

Corsi d'acqua

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Sulle nuove costruzioni si applicheranno i seguenti indici massimi:

Superficie lorda di pavimento(S.l.p.) U.f. 0,50 mq./mq. Sf.

Superficie lorda di pavimento massima (S.l.p.m.) U.f.m. 0,60 mq./mq. Sf.

Volume(V.f.) I.f. 1,50 mc./mq. Sf.

Volume fondiario massimo(V.f.m.) I.f.m. 1.80 mc./mq. Sf.

capacità insediativa teorica nuovi interventi 150 mc./abitante

H max = 8,50 ml. per le destinazioni residenziali e per altre destinazioni, esclusi i casi indicati all' art. 11.B 1 i quali non potranno comunque superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiaria 35% Sf.

standards

- per destinazioni residenziali -- --

- per destinazioni produttive e terziarie-direzionali, 0,50 mq./mq. Slp in parcheggi

Parcheggi pertinenziali

per nuove costruzioni

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mq. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp.

D.f.-D.c.-D.s.= come stabiliti dall'art. 12

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori al 70%:
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

E) AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (ATP)

(Zone D - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

Intervento diretto, nei casi consentiti

Progetto urbanistico preventivo

Strumento attuativo:

Permesso di costruire convenzionato, ove si procedesse nel rispetto della previsione planivolumetrica e delle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

oppure:

Piano attuativo convenzionato, con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito, in caso di discostamento dalle indicazioni vincolanti delle presenti norme rispetto allo Schema Direttore di riferimento (Allegato A)

Programmazione attuativa :

senza limitazioni nel quinquennio di valenza del D.P.

Destinazioni d'uso principali

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi aziendali(Uffici tecnici ed amministrativi-commerciali)

Fabbricati, spazi e attrezzature per servizi alle maestranze (spogliatoi, mense, ristorazione e ritrovo)

Spacci per la vendita dei prodotti aziendali

Stabilimenti per l' artigianato produttivo e l' industria

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Esposizioni dei prodotti aziendali

Depositi e magazzini

Depositi e magazzini di logistica

Depositi a cielo aperto

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per medie strutture di vendita

Fabbricati per grandi strutture di vendita

Centri commerciali

Commercio all'ingrosso

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Spazi espositivi

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Abitazioni civili per il titolare e/o il custode

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività produttive

Fabbricati, spazi e attrezzature di servizio alle attività terziario/commerciali

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Stazioni di servizio, di ristorazione e di erogazione di carburanti

Autorimesse di autotaxi e altri servizi di trasporto pubblico

Parcheggi a raso aperti al pubblico
Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Corsi d'acqua

Superfici lorde di pavimento(Slp) U.t. 0,60 mq./ mq. St.

standards

- per destinazioni industriali ed artigianali 0,20 mq./mq. Slp
- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 1,00 mq./mq. Slp
- per i Centri commerciali 1,50 mq./mq. Slp

- per destinazioni residenziali eventuali 18,00 mq./mq. Slp

Lo strumento attuativo dovrà prevedere direttamente la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a standards, di cui:

- per le aree a destinazione industriale/artigianale:
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.), da localizzare ai margini delle S.f. esternamente alle recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
 - o 0,10 mq./ mq. di Slp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

Potranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione solo le aree a verde non cedute o non asservite.

- per le aree a destinazioni commerciali(fino alle medie strutture di vendita), terziarie, amministrative e direzionali:

- o 0,50 mq./mq. di Slp di parcheggi alberati (1 albero di specie autoctona, di medio fusto e ombreggiante, ogni 100 mq.) da localizzare ai margini delle S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
- o 0,50 mq./mq. di Slp di verde alberato con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di medio/alto fusto e 2 arbusti ogni 100 mq., da localizzare in modo non frammentario nelle zone più utili anche alla mitigazione dell' impatto ambientale delle trasformazioni e/o alla valorizzazione di risorse e presenze naturalistiche che fossero presenti o prossime alle aree su cui si promuove l'insediamento.

- per i Centri commerciali

- o 1,00/mq. di Slp di parcheggi pubblici e/o di uso pubblico. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.
- o eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 2,00 mq./mq. Slp, potranno essere monetizzate.

- per le eventuali destinazioni residenziali

- o 1 mq./50 mc. di volume , per parcheggi da localizzare ai margini della S.f.;

Le restanti aree necessarie al raggiungimento dello standard di 18 mq/150 mc. di volume(abitante) previsto dal P.G.T. e che non fossero reperibili o di interesse del Comune, dovranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione.

H max=

15,00 ml.

esclusi i casi indicati all'art.11.B 1
i quali non potranno comunque
superare 20,00 ml.

Parcheggi pertinenziali:

- per tutte le destinazioni produttive : 0,30 mq./mq. Slp
- per le eventuali destinazioni residenziali: 0,10 mq./mc. V.

Per ogni azienda insediata, se la SIp destinata alla produzione è di misura pari o superiore a mq. 250, è consentita anche la destinazione di una quota della SIp edificabile a residenza del titolare o del custode nei limiti di 150 mq., da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

R.c. max = 0,50 mq./mq. St.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 20% St.

U.f.- D.f.-D.c.-D.s.= verranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti

- quanto più organici nell'assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l'intorno urbano consolidato, con l'organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l'adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti.

Fatto salvo l'ambito **ATP6** (Lottizz. "2 Alberi" – già ATI 6 nel previgente PRG – tav. DP 17) già convenzionato e per il quale si rimanda al successivo art. 31, per tutti gli ambiti si prescrive che lo strumento attuativo debba riferirsi alla progettazione urbanistica preventiva ed alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito e a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell'**Allegato A**.

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **ATP 1 in fregio alla SP 235**
- **ATP 3 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 4 in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**
- **ATP 5 in contiguità alla Ditta Rastelli**
- **ATP 7 in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123**

Casi particolari:

per l' ATP 1 è consentita la progettazione urbanistica per parti purchè preventivamente:

- *sia elaborata da uno o più dei titolari interessati una tabella di riparto perequato tra tutte le proprietà coinvolte delle possibilità edificatorie dell'intero Ambito , con verifica ed accoglimento da parte dell'U.T. comunale,*
- *sia dimostrata da uno o più dei titolari interessati,sulla base di una progettazione preliminare verificata dall'U.T. comunale, la possibilità di prevedere sub-comparti dotati di loro autonoma funzionalità sia sotto il profilo urbanizzativo(viabilità, allacciamenti reti tecnologiche, ecc) che nelle modalità di assolvimento degli standard di servizi per la zona*

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell'Ambito sottoposto a progettazione urbanistica preventiva
- b) la Superficie lorda di pavimento(Slpt) o la Slp massima(Slptm) edificabile indicata
- c) la superficie, ove indicata, delle aree da cedere o in parte da asservire obbligatoriamente
- d) il limite di articolazione dei fabbricati nelle aree di concentrazione volumetrica
- e) gli allineamenti previsti
- f) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto
- g) la localizzazione e/o profondità delle fasce e quinte di mitigazione ambientale

Le indicazioni vincolanti possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo solo attraverso specifica variante al PGT da conseguire secondo le procedure di legge.

2. Indicazioni non vincolanti

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto 1. o che non siano imposti espressamente dalle presenti norme o da altre norme sovra ordinate.

Prescrizioni particolari in recepimento dell'E.R.I.R. comunale.

L'insediamento della ditta **LOGISTICA 93 S.r.l.**, presente in zona nord-ovest del territorio comunale (Ambito **ATP6**), ai sensi del D.Lgs. n.334 del 17/08/1999 e per quanto riscontrabile nell'Elaborato Tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (E.R.I.R.) in ordine alle fasce di danno potenziale come in esso risultanti, in particolare nella tab.20 al capitolo 4.4.8. "Distanza di danno", **non comporta alcun assoggettamento a limiti di utilizzo degli immobili del territorio comunale al contorno in quanto gli effetti determinati dal verificarsi di uno degli scenari ipotizzati vanno relegati unicamente all'interno del perimetro dello stabilimento della ditta LOGISTICA 93 S.r.l.**

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite UNI 11235/2007(tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,

- b) Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
- al 40% della Sf.sc., per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
L'indice di permeabilità può essere ridotto o reso nullo ove, per prescrizione di autorità preposte alle autorizzazioni in campo ambientale, fosse prescritta per le nuove costruzioni una più estesa impermeabilizzazione delle aree fondiarie pertinenziali non edificate.
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
- d) Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

inoltre

per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- e) costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di bioedilizia e comunque con l'obbligo di raggiungere
- f) per gli edifici produttivi la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)
- g) per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEg* fabbisogno globale di energia primaria)
- h) utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi

- i) Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

Negli Schemi Direttori di ogni ATP vi è indicata la previsione, ubicazione e profondità delle fasce di verde di mitigazione ambientale ritenute necessarie per migliorare il rapporto qualitativo e paesaggistico tra i margini del costruito e le limitrofe aree agricole. Dette fasce dovranno essere realizzate con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone nella misura di almeno 1 albero di alto fusto e 2 arbusti ogni 15 mq di superficie a verde.

In particolare:

- nell' **ATP 1, in fregio alla SP 235**, non si prescrivono fasce alberate, bensì la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la piantumazione delle aree di proprietà comunale vincolate dal P.T.C.P., site nelle vicinanze ed inserite nel P.I.P (ATP2), se del caso operando le relative monetizzazioni parziali a conguaglio.
- nell'**ATP 3 ,in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, dovrà essere realizzata una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di sud-ovest verso le aree agricole, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.
- nell'**ATP 4, in fregio alla SS 412 verso Inverno-Monteleone**, una quinta alberata(filare) dovrà essere realizzata con la messa a dimora di filare di specie arboree autoctone lungo il confine di zona in lato di nord-est verso le aree destinate per servizi di interesse generale, nonchè sarà richiesta la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21.
- nell'**ATP 5, in contiguità alla Ditta Rastelli**, si prescrive una quinta alberata(filare), verso i confini con le aree agricole e la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, attraverso la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone in aree agricole nelle vicinanze.

- nell'ATP 6 e ATP 7, in prossimità della C.na Cascinetta e lungo la SP 123, dovrà prevedersi una fascia alberata di almeno 5 mt. di profondità con la messa a dimora di specie arbustive ed arboree autoctone lungo i confini di zona verso le aree agricole nonchè, ove si applicassero le specifiche e particolari disposizioni applicabili per l'ATP 6 in forza del successivo art. 31.2, sarà richiesta per entrambi la compensazione ambientale di cui al successivo art. 21, anche attraverso la monetizzazione delle aree e opere equivalenti e computata nelle modalità ivi prescritte.

F) Zone esistenti e di completamento del Tessuto Produttivo (ZTP)

NORME GENERALI

(Zone B - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire o Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Produttivo

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Per la Mobilità

Corsi d'acqua

nelle articolazioni e nei limiti indicati per le singole zone nel Piano delle Regole

Superfici lorde di pavimento(Slp) **U.f. 0,60 mq./mq Sf.**

Per ogni azienda insediata, se la Slp destinata alla produzione è di misura pari o superiore a mq. 250, è consentita anche la destinazione di una quota della Slp edificabile a residenza del titolare o del custode nei limiti di 150 mq., da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

standards

- da assicurare in caso di eventuale Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica
 - per destinazioni Industriali ed artigianali 0,20 mq./mq. Slp
 - per destinazioni Commerciali 1,00 mq./mq. SlpPotranno essere conguagliate attraverso la monetizzazione solo le aree a verde non cedute o non asservite.

- da assicurare nei soli interventi su lotti liberi
 - per le aree a destinazione industriale/artigianale:
0,10 mq./mq. di Sf. per parcheggi da localizzare ai margini della stessa S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;
 - per le aree a destinazioni commerciali, terziarie, amministrative e direzionali:
0,50 mq./mq. di Slp. in parcheggi alberati(1 albero di medio fusto e ombreggiante ogni 100 mq. di parcheggio) da localizzare ai margini della S.f. esternamente alle eventuali recinzioni e in fregio alla viabilità pubblica di servizio;

H max= 12,50 ml.
esclusi i casi indicati all'art.11.B 1
i quali non potranno comunque superare 20,00 ml.

Parcheggi pertinenziali dei fabbricati:

- per tutte le destinazioni produttive e terziarie/direzionali : 0,30 mq./ mq. di Slp.
- per le eventuali destinazioni residenziali: 0,10 mq./mc. V.

R.c. max =:

- per destinazioni industriali ed artigianali 0,60 mq./mq. S.f.
- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 0,45 mq./mq. S.f.

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario

- per destinazioni industriali ed artigianali 25% Sf.

L'indice di permeabilità può essere ridotto o reso nullo ove, per prescrizione di autorità preposte alle autorizzazioni in campo ambientale, fosse prescritta per le nuove costruzioni una più estesa impermeabilizzazione delle aree fondiarie pertinenziali non edificate.

- per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali 30% S.f.

D.f.-D.c.-D.s.= come stabiliti dall'art. 12

Prescrizioni particolari in recepimento dell'E.R.I.R. comunale.

L'insediamento della ditta **TEVA P.F.C. S.r.l.**, presente in zona sud-ovest del territorio comunale in località Cascina Mazzini, ai sensi del D.Lgs. n.334 del 17/08/1999, e per quanto riscontrabile nell'Elaborato Tecnico di Rischio di Incidente Rilevante (E.R.I.R.) in ordine alle fasce di danno potenziale come in esso risultanti in particolare nella tab. 38 al capitolo 4.5.7."Distanza di danno", **comporta l'assoggettamento a limiti di utilizzo degli immobili del territorio comunali in esse ricompresi.**

Per quanto in particolare riscontrato per i Top Event 2 - 5 e 12, **risultano interessati per potenziali danni all'esterno dell'insediamento TEVA P.F.C. S.r.l. nell' E.R.I.R.,**

individuato in categoria territoriale F e definito come suscettibile di RIR secondo DM 9 maggio 2001 e smi e dalla normativa regionale in materia, alcuni comparti dell'azzonamento urbanistico del P.G.T. come di seguito individuati:

Piano delle Regole

- 1) “Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR) di cui alla precedente lettera **D**) del presente articolo 17.2 e alla lettera **D**) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole
- 2) “Zone esistenti e di completamento del tessuto produttivo(ZTP)” di cui a questa lettera **F**) del presente articolo 17.2 e alla lettera **F**) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole
- 3) “Ambiti per le attività agricole” di cui alla successiva lettera **G**) del presente articolo 17.2 e alla lettera **G**) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole

Piano dei Servizi

- 4) “Zone per Servizi” di cui all’art. 24 e 25 delle Norme di Dettaglio(PS.6)

In particolare, per detti comparti dell’ azzonamento urbanistico del P.G.T., si indicano le seguenti distinte prescrizioni integrative:

- 1) **Per le aree classificate di categoria territoriale E e quelle classificate di categoria D nell’E.R.I.R.** (quest’ultime inerenti la viabilità pubblica provinciale S.P. 235) **poste nell’intorno immediato e specificatamente entro una fascia di mt. 50 dalla summenzionata area produttiva** e attualmente con destinazione urbanistica di P.G.T. come rispettivamente qui definita :

- a) “Ambiti per le attività agricole” di cui alla successiva lettera **G**) del presente articolo 17.2. e alla lettera **G**) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole:

devono essere considerate come zone di salvaguardia in cui va preclusa qualsiasi attività produttiva che non sia quella prettamente agricola stabilita dal P.G.T. e comunque limitatamente alla sola coltivazione dei campi con esclusione, quindi, della realizzazione di nuovi fabbricati rurali .

In queste aree è anche preclusa l’applicazione delle procedure S.U.A.P. per l’introduzione di varianti urbanistiche finalizzate ad insediare nuove destinazioni produttive, salvo che non si tratti di progetti di ampliamento della ditta in argomento e purchè si proceda contestualmente ad aggiornare l’E.R.I.R. per le ricadute conseguenti e gli aspetti correlati.

b) “Zone per la Mobilità” di cui all’art. 24 lettera B. e all’art. 25 punto 7. delle Norme di Dettaglio(PS.6) del Piano dei Servizi- riguardante la SP. 235:
sono assoggettate a tutti gli interventi di riqualificazione, potenziamento e manutenzione straordinaria richieste per ragioni di prevalente interesse pubblico delle opere.

2) **Nelle altre zone esterne alla fascia di cui al punto 1 e ricomprese entro una ulteriore fascia di mt. 200 e che oggi risultano classificate di categoria territoriale E oltre che, in misura minore, di categoria territoriale D nell’ E.R.I.R. , si stabilisce che :**

a) “Zone esistenti e di completamento per insediamenti a prevalenza residenziale (ZTR) di cui alla precedente lettera D del presente articolo ed alla lettera D) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole :
nessuna limitazione.

b) “Zone esistenti e di completamento del tessuto produttivo(ZTP)” di cui alla presente lettera F ed alla lettera F) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole:
sono consentiti nuovi insediamenti ed opere e/o il riutilizzo dell’ esistente, anche con sostituzione di attività, purchè venga evitato l’insediamento di produzioni/depositi a rischio di incidente rilevante che possono comportare effetto domino nei confronti delle fasce di danno potenziale dichiarate dal Gestore della esistente azienda R.I.R.;

c) “Ambiti per le attività agricole” di cui alla successiva lettera G) del presente articolo ed alla lettera G) dell’ art. 15.2 del Piano delle Regole:
è consentita qualsiasi attività produttiva agricola come stabilito dal P.G.T. ivi compresa la realizzazione di fabbricati rurali, come pure anche l’applicazione delle procedure S.U.A.P. per introdurre varianti urbanistiche verso altre destinazioni, purchè si proceda nel rispetto delle limitazioni espresse alla precedente lettera b).

d) “Zone per la Mobilità” di cui all’art. 24 lettera B. e all’art. 25 punto 7. delle Norme di Dettaglio(PS.6) del Piano dei Servizi- riguardante la SP. 235:

sono assoggettate a tutti gli interventi di riqualificazione, potenziamento e manutenzione straordinaria richieste per ragioni di prevalente interesse pubblico delle opere.

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite UNI 11235/2007 (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 40% della Sf.sc., per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno 1/3 sistemata a verde
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

inoltre

per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di bioedilizia e comunque con l'obbligo di raggiungere

- per gli edifici produttivi la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)
 - per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEg* fabbisogno globale di energia primaria)
- utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi
 - Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

G) Ambiti per le Attività Agricole- NORME GENERALI

(Zone E - D.M. 1444/68)

Modalità attuative:

intervento diretto, anche convenzionato

Strumento attuativo:

Permesso di Costruire

Denuncia o Segnalazione Certificata di Inizio di Attività nei casi consentiti

Programmazione attuativa :

senza limitazioni

Destinazioni d'uso principali

Agricola

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Residenziale

Produttivo industriale e/o artigianale

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Terziario - Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Per la Mobilità

Corsi d'acqua

nelle articolazioni e nei limiti indicati nel Piano delle Regole e dei Servizi

1. Per tutti gli ambiti destinati alle attività agricole, agli interventi di nuova edificazione si applicano i disposti della normativa regionale in materia di cui agli artt. 59, 60, 61, 62 e 62bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

2. Per tutti gli ambiti destinati alle attività agricole, agli interventi di recupero edilizio si applicano gli indici e parametri stabiliti dal Piano delle Regole

In tutti i casi sono comunque applicati i seguenti parametri :

capacità insediativa teorica nuovi interventi 150 mc./abitante

H max =

8,50 ml. nelle nuove costruzioni,

per le destinazioni residenziali
e per altre destinazioni, esclusi
i casi indicati all'art.11.B 1 i quali
non potranno comunque
superare 20,00 ml.

pari all'esistente nel recupero edilizio

standards

- per destinazioni residenziali non rurali(recupero edilizio) 18,00 mq. V/150
- per destinazioni produttive e terziarie-direzionali 0,50 mq./mq. SIp

Parcheggi pertinenziali

per nuove costruzioni

- per le destinazioni residenziali non rurali 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. SIp.

D.f.-D.c.-D.s.= come stabiliti dall'art. 12

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per tutti gli interventi edilizi consentiti, pure se attuati da soggetti diversi da quelli aventi titolo per l'esercizio dell'attività agricola, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc,
- Limitare, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori al 70%:
- Privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Nel Piano delle Regole dovranno applicarsi, con specificazioni normative di merito, le disposizioni ed indirizzi contenuti agli artt. 22 e 23 del successivo Capitolo VI .

ART. 18. PROMOZIONE DI PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

1. AMBITI PER TRASFORMAZIONI URBANISTICHE CON PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (PII)

(Zone A, B, C, D ed E - D.M. 1444/68 nelle fattispecie in cui la legge consente le trasformazioni urbanistiche con detto strumento)

1.1 Norme Generali

- a. **IN VIA DI PRIMA APPLICAZIONE** , ove venissero proposte iniziative di intervento in quelle parti del territorio comunale già individuate nell'azzonamento(DP22), o anche in altre da individuarsi successivamente nelle singole Zone omogenee del tessuto urbano consolidato e nelle Zone E nei soli casi consentiti dalla legislazione in materia, si assumono i parametri indicati alla lettera C (Regole, parametri urbanistici e procedure) del DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I., di cui al punto 6 della RELAZIONE (DP 24) con le sue eventuali modifiche ed integrazioni già intervenute o che si intendessero ulteriormente introdurre.
- Alle quantificazioni insediative e agli standards urbanistici previsti si applicano i criteri di recupero, riqualificazione e trasformazione esposti nel medesimo DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO.
- b. **IN ASSENZA DEL P.I.I. NEGLI AMBITI GIÀ INDIVIDUATI** nell'azzonamento (DP22) , fino alla sua approvazione e stipula della relativa convenzione esecutiva, sugli immobili sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui alle lettere a) e b) dell'art. 27.1 della L.R.12/2005
- c. **PER QUEGLI AMBITI DEL TERRITORIO COMUNALE ORA NON INDIVIDUATI** ma che in fase attuativa del PGT venissero interessati da altre specifiche proposte di P.I.I. da parte dei privati, si applicano le disposizioni regionali vigenti in materia, nonché quanto in proposito contenuto nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I..
- d. **NON COSTITUISCONO VARIANTE URBANISTICA AL PGT** gli eventuali discostamenti di un P.I.I. dai criteri e dagli indirizzi del DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO, ma detti discostamenti devono essere motivati con la delibera del

Consiglio Comunale di approvazione del P.I.I. medesimo e costituiscono, da quel momento, aggiornamento del DOCUMENTO ospitato nella RELAZIONE(DP 24)

e. COSTITUISCE VARIANTE AL PGT:

- l'approvazione di un P.I.I. non conforme alle indicazioni vincolanti dello Schema Direttore (Allegato A delle presenti NORME – DP 25) in cui si colloca.
- l'approvazione di un P.I.I. per altri Ambiti non individuati, ove la previsione plani volumetrica si discosti dagli indici e parametri assegnati dal P.G.T. alla/e zona/e in cui si colloca.

1.2 Prescrizioni urbanistico/edilizie

Modalità attuative:

Progetto urbanistico della proposta preventiva di Programma Integrato di Intervento

Strumento attuativo:

Piano attuativo convenzionato con previsione planivolumetrica estesa all'intero ambito o a parte di esso

Programmazione attuativa :

limitazione al 20%, nel quinquennio di valenza del D.P., della complessiva capacità insediativa residenziale

Destinazioni d'uso principali

Residenziale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Abitazioni civili

Pensionati, collegi, residence

Case per anziani

Destinazioni d'uso integrative, complementari o compatibili

Produttivo industriale e/o artigianale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Officine, laboratori e negozi per l'artigianato di servizio

Produttivo commerciale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Negozi per il commercio di vicinato

Negozi per medie strutture di vendita

Pubblici esercizi

Officine, laboratori e negozi per artigianato di servizio

Terziario-Direzionale e per Servizi Privati di Interesse Collettivo

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Uffici e studi professionali

Sedi di attività politiche, sindacali, associative, culturali

Centri terziario-direzionali (centri congressuali, centri di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, ecc.)

Sportelli bancari ed agenzie assicurative, immobiliari, turistiche

Fabbricati, spazi e attrezzature per attività alberghiere e ricettive

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività ludico-ricreative e per lo sport ed il tempo libero (esclusi i locali notturni)

Fabbricati, spazi e attrezzature private per attività sanitarie e socio-assistenziali (ambulatori, cliniche, case di cura, di riposo e di assistenza sanitaria, ecc)

Per Servizi Pubblici di Interesse Generale

Aree, edificate e non, a ciò destinate

Sedi istituzionali e amministrative

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune civili

Fabbricati, spazi e attrezzature d'interesse comune religiose

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo spettacolo e la cultura

Fabbricati, spazi e attrezzature per lo sport

Fabbricati, spazi e attrezzature sanitarie e socio-assistenziali

Fabbricati, spazi e attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Strutture annonarie e mercati

Spazi a verde con o senza attrezzature per il gioco, il tempo libero

Per la Mobilità

Aree , edificate e non, a ciò destinate

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità di veicoli a motore o a traino animale

Sedi viabili e attrezzature per la mobilità pedonale e ciclabile

Parcheggi a raso aperti al pubblico

Parcheggi multipiano aperti al pubblico

Volume territoriale(V.t.)	I.t.	0,80	mc./mq. St.
Volume territoriale massimo(V.t.m.)*	I.t.m.	1.00*	mc./mq. St.
capacità insediativa teorica nuovi interventi		150	mc./abitante

Superficie lorda di pavimento(S.l.p.)	U.t.	0,27	mq./mq. St.
Superficie lorda di pavimento massima(S.l.p.m.)	U.t.m.	0,33*	mq./mq. St.

*esclusivamente in caso di applicazione delle incentivazioni del Documento di Inquadramento

Le destinazioni d'uso consentite sono limitate alle seguenti percentuali riferite alla SIp. e saranno quantitativamente definite dallo strumento urbanistico attuativo :

residenza = minimo 80%

altre destinazioni = max 20%;

standards

per destinazioni residenziali . 18,00 mq./abitante

per destinazioni commerciali-ter-

ziarie-direzionali 1,00 mq./mq. SIp

Lo strumento urbanistico attuativo correlato al Programma dovrà assicurare la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali (standards urbanistici) .

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà assicurare:

a) per le destinazioni residenziali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 2,50 per abitante teorico insediabile. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in

ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.

- la cessione o l'asservimento eventuale di altre aree ritenute necessarie dal Comune per altri servizi nella zona;

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 18 mq per abitante teorico insediabile, potranno essere monetizzate.

b) per le destinazioni commerciali(fino alla media struttura di vendita), terziarie e direzionali:

- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico nella dotazione minima di mq. 0,50/mq. di Slp. Detti parcheggi saranno realizzati a livello stradale e ombreggiati con alberi di specie autoctona a foglia caduca posti a dimora in ragione di almeno 1 albero ogni 25 mq. (o porzione) di superficie complessiva di parcheggio.

- eventuale verde pubblico e/o di uso pubblico ritenuto necessario dal Comune

Le restanti aree per standard, fino alla concorrenza di 1mq./mq. Slp, dovranno essere monetizzate.

H max = 8,50 ml. per la residenza
12,00 ml. per altre destinazioni
esclusi i casi indicati all'art.11.B 1
i quali non potranno comunque
superare 20,00 ml.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.t. = Indice di permeabilità territoriale 40% St.

Tipologie edilizie

Nelle previsioni tipologiche residenziali del Piano attuativo dovranno essere previsti nuovi edifici esclusivamente unifamiliari, bifamiliari nonché a schiera con aggregazione massima di quattro unità, ed edifici di tipo condominiale con un massimo di tre unità immobiliari per piano.

Parcheggi pertinenziali

- per le destinazioni residenziali 0,10 mq./mc. V.
- per le altre destinazioni consentite 0,50 mq./mq. Slp

I.f. – U.f.- D.f. - D.c. - D.s. = verranno fissati dallo strumento urbanistico attuativo

Schemi Direttori

Al fine di perseguire interventi di trasformazione degli Ambiti P.I.I.

- quanto più organici nell’assetto insediativo, nelle relazioni delle diverse funzioni ospitate e nelle qualità intrinseche dei nuovi manufatti che le devono ospitare
- quanto più integrati nei rapporti con l’intorno urbano consolidato, con l’organizzazione infrastrutturale, con le dotazioni di servizi collettivi pubblici e privati già presenti o di nuova previsione, in termini di compatibilità anche con le preesistenze ambientali e di rispetto e valorizzazione dei valori paesaggistici coinvolti
- quanto più correlati temporalmente alle dinamiche demografiche, occupazionali, imprenditoriali e socio-economiche, nonché alla capacità di assicurare l’adeguata dotazione/disponibilità dei servizi correlati agli insediamenti

si prescrive che la pianificazione attuativa debba riferirsi nella progettazione urbanistica preventiva alle prescrizioni di carattere generale contenute negli Schemi Direttori elaborati per ciascun ambito, con indicazioni di assetto urbanistico a contenuto esemplificativo, a corredo delle presenti Norme, di cui costituiscono parte integrante, nell’**Allegato A**

In particolare essi riguardano i seguenti Ambiti:

- **Area “SCOTTI” contigua al Cimitero e alla via S.Giorgio**
- **Area “GIUDICI” in prossimità del plesso scolastico di via Novaria**

Livelli di prescrittività delle indicazioni contenute negli Schemi Direttori

1. Indicazioni vincolanti

Si devono considerare vincolanti le indicazioni riguardanti i seguenti elementi di progettazione:

- a) il perimetro massimo dell’Ambito sottoposto alla progettazione urbanistica preventiva

b) le tipologie edilizie prescritte dal presente articolo

2. Indicazioni non vincolanti

- c) il Volume(V) o il Volume massimo(Vm) edificabile
- d) la localizzazione delle aree da cedere e/o da asservire obbligatoriamente
- e) l'articolazione della viabilità di zona e le relative fasce di rispetto

Non costituiscono variante al P.G.T., ma devono essere debitamente motivate nell'atto deliberativo in sede di approvazione dell'atto convenzionale e dello strumento attuativo, le modifiche apportate agli elementi degli Schemi Direttori non rientranti tra quelli al punto **1.** o che non siano imposti da altre norme sovra ordinate.

Pertanto le indicazioni non vincolanti di cui alle lettere **c)**, d) ed e) ed eventuali altre non citate possono essere oggetto di modifiche in sede di approvazione del piano attuativo e, per quegli aspetti che nel DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO PER I P.I.I. risultassero interessati da dette modifiche, attraverso il suo contestuale correlato aggiornamento.

Le aree per standards, ricalcolate sulla base delle quantità effettive delle destinazioni e fatta salva la quota da cedere e/o asservire convenuta tra le parti, possono essere per la residua parte monetizzate a fronte di motivi tecnico/progettuali e/o di migliore opportunità riconosciuti dall'Amministrazione in sede di approvazione degli atti.

Sia le cessioni/asservimenti che le eventuali monetizzazioni delle aree di standards saranno regolati dalla convenzione esecutiva in riferimento alle quote dell'intervento consentite nel quinquennio, previo impegno al loro totale assolvimento e alla fornitura di adeguate garanzie fideiussorie .

Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale

Per questi interventi, anche al fine di assicurare il perseguimento degli obiettivi di sostenibilità del Piano attraverso misure di mitigazione e di compensazione, si prescrive di:

- a) prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- b) limitare, nelle superfici fondiari scoperte(Sf.sc.) dei lotti, l'estensione di pavimentazioni impermeabili, favorendo l'uso di soluzioni con verde carrabile (autobloccanti inerbabili) intercalato da aiuole, siepi o altri spazi verdi di connessione.
- c) estendere, nelle superfici fondiari scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - all' 70% della Sf.sc., per destinazioni residenziali, di cui almeno il 70% sistemata a verde
 - al 50% della Sf.sc., per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 50% sistemata a verde
- d) privilegiare, dove possibile, le opere di ingegneria naturalistica per la realizzazione di opere accessorie in sostituzione dei tradizionali manufatti "in grigio" (es. per muri di sostegno, consolidamento scarpate, ecc.).

Dovranno altresì individuarsi a carico dei soggetti attuatori degli interventi, anche esternamente agli ambiti di trasformazione residenziale, le ulteriori compensazioni ambientali territoriali individuate al successivo art. 21 ritenute dal Comune di volta in volta prioritarie e/o opportune e/o meglio correlate agli interventi stessi o che siano già indicate nello specifico schema direttore e, per una superficie doppia rispetto alla Sc. complessiva degli edifici privati previsti nel piano attuativo e il cui onere finanziario aggiuntivo delle opere, determinato con computo metrico estimativo, non dovrà risultare inferiore al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi con le maggiorazioni del contributo di costruzione nei casi previsti dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e dovute dai soggetti attuatori in forza delle relative deliberazioni comunali.

ART. 19. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO NELLE PROGETTAZIONI

1. Ogni progetto di Piano attuativo o di Programma Integrato di Intervento, come ogni progetto edilizio di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia di fabbricati dovrà essere corredato dallo studio dettagliato della sistemazione degli spazi scoperti, pubblici e privati, con l'indicazione delle zone pavimentate, di quelle alberate, delle zone a prato e giardino, delle specie arboree utilizzate, nonché delle recinzioni previste (del parco giochi, dei lotti residenziali, ecc.), indicandone le caratteristiche funzionali, morfologiche e funzionali.

1.1 Nelle aree scoperte pubbliche e di uso pubblico, nel progetto dell' opera dovranno essere indicate tutte le eventuali pavimentazioni ed attrezzature previste per la miglior fruizione degli spazi da parte delle categorie di cittadini cui sono dedicati i luoghi(giochi fissi per i bambini e i ragazzi, panchine per gli anziani, rastrelliere per le biciclette, fontane, illuminazione pubblica, ecc.), nonché delle reti sotterranee ed degli impianti previsti per la gestione del verde (elettrificazione, acquedotto, raccolta acque meteoriche, irrigazione automatica, ecc).

1.2 Nelle aree scoperte private

a) da sistemare a verde,

- dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione ed in forma definitiva, nuove alberature di alto fusto nella misura minima di un albero e di due gruppi di specie arbustive ogni 100 mq. di area scoperta di lotto. La nuova alberatura dovrà essere disposta in modo da creare degli spazi alberati a macchia o comunque opportunamente rapportati ai fabbricati ed alle relative visuali. Per quanto possibile le alberature esistenti dovranno essere conservate o sostituite da altri esemplari.

Nelle aree scoperte da sistemare a verde saranno pavimentate soltanto le parti necessarie :

- ai percorsi pedonali e ciclabili
- alla manovra ed al parcheggio degli eventuali autoveicoli di servizio;
- ad ospitare e servire attrezzature sportive quali i campi da gioco pavimentati, le piscine, ecc.

b) da sistemare a cortile o a piazzale di deposito e/o a parcheggio ,

- nelle zone a prevalente destinazione residenziale dovrà essere escluso l' uso di pavimentazioni bituminose;

- nelle altre zone dovrà essere privilegiato l'impiego di pavimentazioni realizzate con materiali carrabili drenanti

2. In tutto il territorio comunale, nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti degli edifici esistenti:

- ove il lotto fosse confinante in tutto o in parte con Zone per Insediamenti Produttivi, sia di trasformazione che esistenti e di completamento già edificate, lungo la porzione di perimetro interessata si dovrà realizzare una idonea quinta verde di mitigazione visiva con la posa di essenze arboree e/o arbustive sempreverdi di adeguata altezza;
- ove il lotto fosse confinante in tutto o in parte con Zone E –Agricole, lungo la porzione di perimetro interessata si dovrà realizzare una idonea quinta verde di mitigazione visiva con la posa di essenze arboree e/o arbustive autoctone di adeguata altezza e la recinzione sarà a giorno e priva di parti fuori terra in muratura o cieca;

CAPITOLO V
I MECCANISMI DI CONTEMPERAMENTO DEGLI INTERESSI PUBBLICI E PRIVATI
NEL TERRITORIO COMUNALE

**ART. 20. PEREQUAZIONI, COMPENSAZIONI ED INCENTIVAZIONI PER
L'ATTUAZIONE DEL P.G.T.**

.1 Perequazione urbanistica

1.1.negli Ambiti di trasformazione **AT** confermate o di nuova previsione, sia prevalentemente residenziali che produttivi, come individuati dal Documento di Piano nelle tavole di azionamento specifico con assoggettamento a Piano Attuativo o a Programma Integrato di Intervento, **l'indice territoriale indicato dalle presenti norme è applicato uniformemente sulla totalità della loro estensione planimetrica perimetrata e quantificata da rilievo asseverato**, indipendentemente dalla specifica destinazione privata o pubblica eventualmente indicata internamente alla zona interessata dal Piano o Programma nelle tavole di azionamento o negli Schemi Direttori di riferimento;

.2 Diritti di edificabilità compensativa immobiliare

Per l'acquisizione di immobili privati, destinati e vincolati dal P.G.T a standards urbanistici residenziali o produttivi la cui realizzazione e/o gestione è riservata in via esclusiva al Comune o altro Ente istituzionale, che fossero interessati in tutto o in parte da progetti di opere pubbliche di pubblica utilità e/o di interesse generale, il Comune riconosce in capo ai titolari della proprietà, in luogo e a totale ristoro degli indennizzi stabiliti per le procedure espropriative dalla legge:

- **la titolarità di diritti edificatori**, pari a:

.1 **I.f. = 0,30 mc./mq.** di superficie fondiaria da espropriare, nel caso in cui il diritto di edificabilità si eserciti nelle forme e con le modalità di cui al

successivo punto .2.2, lettera **a**), **Trasferimenti Volumetrici (T.V.)**

.2 **I.f. = 0,20 mc./mq.** di superficie fondiaria da espropriare, nel caso in cui il diritto di edificabilità si eserciti nelle forme e con le modalità di cui al successivo punto .2.2, lettera **b**), **Edificabilità Diretta (E.D.)**;

E' possibile, da parte del titolare di immobili vincolati dal P.G.T. che fossero interessati solo parzialmente dal progetto dell'opera pubblica, convenire con il Comune la cessione della totalità delle aree e/o edifici vincolati e la conseguente titolarità dei correlati diritti edificatori.

- **la permuta** degli immobili vincolati dal P.G.T. con altri di proprietà comunale di interesse del titolare e di pari valore, conseguibile anche attraverso parziale conguaglio monetario.

Sono esclusi dall'applicazione della compensazione immobiliare le aree a standards ricomprese in piani e programmi attuativi dal P.G.T., comunque attivabili.

Forme e Modalità applicative della compensazione immobiliare

a) Trasferimenti Volumetrici (T.V.)

1. E' modalità obbligatoria nelle cessioni di aree per standards residenziali o produttivi di superficie inferiore a mq. 4.000
2. Il Volume fondiario (V.f.) da trasferire è a destinazione residenziale ed è determinato sulle quantità di superfici espropriande per l'attuazione dell'opera pubblica, previa cessione gratuita al Comune della totalità delle aree e/o edifici interessati dall'opera stessa.

A detto volume è possibile aggiungere, ove fossero presenti edifici sulle aree interessate dall'opera pubblica, quello ad essi afferente.

3. Il Volume fondiario è trasferibile, anche in modo frazionato, negli Ambiti per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR) o nelle Zone esistenti e di completamento residenziale(ZTR).

4. Il trasferimento del Volume fondiario dell'area a standard diventa addizionabile (V.f.a.) a quello dell'area/aree che lo ospita ma non potrà comunque comportare, per essa/e:
 - il superamento dell' indice I.t.m. = Indice di fabbricabilità territoriale massimo, come previsto nelle presenti N.T.A. per gli Ambiti per trasformazioni urbanistiche a destinazione prevalentemente residenziale (ATR);
 - il superamento dell' indice I.f.m. = Indice di fabbricabilità fondiario massimo, come previsto nelle presenti N.T.A. per le Zone esistenti e di completamento residenziale(ZTR)
 - Inoltre, andranno rispettati tutti gli altri indici e parametri dell'Ambito o della Zona, riconoscendosi il solo incremento del 15% del Rapporto di copertura R.c. e il conseguente decremento del relativo Indice di permeabilità . .

5. Il trasferimento degli immobili dal privato al Comune deve avvenire alla sottoscrizione della convenzione tramite atto pubblico, registrato e trascritto ai RR.II..

Nella convenzione deve esser formalmente dichiarata dai titolari degli immobili, contestualmente all' intestazione dei diritti volumetrici, che questi sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge per l'espropriazione degli immobili.

b) Edificabilità Diretta (E.D.)

1. Questa modalità è riservata agli immobili, di superficie fondiaria maggiore di mq. 4.000, vincolati dal P.G.T. per standards residenziali da acquisire al Comune, anche appartenenti a comparto per servizi diversi purchè senza soluzione di

continuità o assai prossimi tra loro, che risultino comunque capaci di ospitare adeguatamente, ad insindacabile giudizio del Comune,:

- sia le programmate opere di pubblica utilità e/o di interesse generale su non meno dell'80% (ottantapercento) della loro superficie complessiva
- sia, sulla residua quota delle aree stesse, un'Area di Concentrazione dell'Edificato (ACE) suscettibile di utilizzazione edilizia residenziale privata nel rispetto degli indici e parametri di seguito prescritti al punto 3. e che si armonizzi con i caratteri e le esigenze funzionali dei limitrofi servizi pubblici e/o insediamenti residenziali ai quali, nel caso, dovrà quanto più possibile accostarsi.

2. Il Volume edificabile(**V.f.**), in applicazione dell' indice di cui al precedente punto 2.1.2 sul 100%(centopercento) della superficie fondiaria delle aree interessate, può essere realizzato direttamente sulle medesime previa cessione gratuita al Comune dell'80% (ottantapercento) della loro superficie.

L'edificazione sulla residua porzione(max. 20%) conservata in capo alla proprietà, denominata Area di Concentrazione dell'Edificato(ACE), avverrà tramite permesso di costruire dopo la stipula della convenzione e previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, se dovuti.

3. All'ACE si applicano i seguenti indici e parametri edilizi:

I.f. max = 1,50 mc./mq Sf.

H max = 8,50 ml. e comunque nel limite dei due piani fuori terra

Parcheggi = 0,10 mq./ mc. di Volume per le destinazioni residenziali;
0,50 mq./ mq. di Slp. per le altre destinazioni consentite;

D.f. - D.c. - D.s. = si applicano le disposizioni dell'art. 9.

R.c. max = 0,50 mq./mq. S.f.

I.p.f. = Indice di permeabilità fondiario 30% Sf.

Le destinazioni d'uso sono limitate alle seguenti percentuali della Slp.:

- residenza = minimo 60%
- altre destinazioni consentite = massimo 40%

4. La convenzione, oltre a quanto richiesto dalla legislazione vigente in materia di trasferimento al Comune delle aree di urbanizzazione secondaria (standard urbanistici residenziali) da parte del privato, dovrà essere corredata di progetto planivolumetrico esteso alla totalità delle aree e/o edifici, sia privati che pubblici, che recepisca quello inerente le opere comunali di pubblica utilità e/o di interesse generale programmate per servizi alla collettività, con le modifiche concordate con il Comune per ospitarle nelle più ridotte superfici cedute.
5. Potrà anche prevedere la realizzazione diretta a cura del privato, a totale o parziale scemputo degli eventuali oneri urbanizzativi dovuti per l'edificazione compensativa, di tutte o parte delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria afferenti il lotto edificabile(ACE) e/o le aree e/o edifici ceduti, perchè di queste ultime sia assicurata l'attrezzatura e la frequentazione collettiva, nonchè per gli impegni e condizioni di un'eventuale gestione diretta e a tempo determinato di queste ultime da parte del privato.
6. Il trasferimento degli immobili dal privato al Comune deve avvenire alla sottoscrizione della convenzione tramite atto pubblico, registrato e trascritto ai RR.II..

Nella convenzione deve esser formalmente dichiarata dai titolari degli immobili, contestualmente all'intestazione dei diritti volumetrici, che questi sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge per l'espropriazione degli immobili.

c) Permuta

1. Il Comune, in alternativa alle forme indicate alle lettere **a)** e **b)** precedenti e ove disponga, nel proprio patrimonio disponibile, di aree, edificabili e non, e di edifici non destinati a servizi pubblici o comunque privi di interesse generale,

può offrire in permuta al titolare degli immobili interessati in tutto o in parte da progetti di opere pubbliche di pubblica utilità e/o di interesse generale, la loro cessione a ristoro degli indennizzi spettanti per legge in base alle disposizioni vigenti in materia di espropriazione.

2. Le stime dei beni immobiliari oggetto di permuta sarà effettuata dall'Agenzia del Territorio competente e sulle stesse potranno intervenire anche eventuali conguagli monetari tra le parti.
3. Il trasferimento degli immobili tra Comune e privato deve avvenire tramite atto pubblico, nel quale deve esser formalmente dichiarata dal titolare degli immobili vincolati che quelli ricevuti in permuta, unitamente agli eventuali conguagli monetari, sono accettati e considerati, senza condizione alcuna e con rinuncia a qualsiasi futura rivalsa, come controvalore in tutto sostitutivo ed in rapporto di equipollenza economica per gli indennizzi previsti dalla legge.

.3 Incentivazioni

- 3.1 Il Comune, con le proprie risorse e/o con il contributo di altri enti istituzionali o di soggetti pubblici e privati statutariamente legittimati, provvede ad incentivare, anche finanziariamente e nelle forme dirette o indirette consentite dalle leggi e regolamenti e dallo Statuto Comunale, gli interventi privati che consentono di perseguire anche obiettivi con carattere di preminente interesse generale e sociale per la collettività, sulla scorta di una delibera comunale che definisca i criteri e le priorità di scelta degli interventi da incentivare.

Con la stessa delibera e a tal fine, il Comune:

- a) stanziando nel proprio bilancio anche le eventuali somme che intende rendere disponibili per il finanziamento degli incentivi economici

e/oppure

- b) adotta la parziale riduzione del contributo di costruzione, nelle forme e quantità consentite, a favore di detti interventi.

3.2 Per favorire:

- **il recupero edilizio funzionale del patrimonio edilizio esistente**
- **la riqualificazione e ristrutturazione urbanistica di aree dismesse**

- **il miglioramento delle prestazioni ecologiche-ambientali ed energetiche in tutti gli interventi urbanistici e/o edilizi nel territorio comunale**
- **il calmieramento dei prezzi del mercato immobiliare per la vendita ed affitto delle abitazioni**
- **l'acquisizione al Comune di un cospicuo patrimonio di aree di valore e pregio ambientale a bilanciamento delle trasformazioni del territorio previste dal P.G.T. nel momento in cui dovessero realizzarsi**
- **l'acquisizione e/o l'assoggettamento all'uso pubblico e/o all'apposizione di altri vincoli di destinazione-sistemazione del patrimonio di aree ritenute di valore e pregio ambientale, nonché per favorire la loro riqualificazione e contenimento con gli obiettivi sottesi al Piano Paesaggistico Comunale ed alla Rete Ecologica Comunale**

in quanto considerati obiettivi di interesse primario e generale dall'Amministrazione, sono riconosciute agli interventi urbanistici ed edilizi specifiche incentivazioni consistenti nelle seguenti particolari possibilità :

3.3 Nelle Zone urbane consolidate (Zone del Centro Storico e di antica formazione -ZTS, Zone esistenti e di completamento prevalentemente residenziali e produttive- ZTR e ZTP), per favorire il loro risanamento urbanistico ed ambientale, è consentito:

- a)** che possano essere recuperati ai fini abitativi gli ex annessi agricoli esistenti quali fienili, rustici o fabbricati accessori, aperti anche su tre lati, con intervento diretto e la computazione del volume vuoto per pieno.

L'intervento progettuale deve riguardare l'intero corpo edilizio senza modificarne la sagoma, l'andamento delle coperture e la relativa inclinazione.

Gli interventi potranno essere realizzati anche per porzioni nel qual caso l'intervento dovrà riguardare la porzione del corpo di fabbrica per l'intero suo sviluppo verticale.

- b) la traslazione ed accorpamento al fabbricato principale, nell'area pertinenziale del medesimo, delle SIp. esistenti di locali accessori (rustici, depositi, ecc) isolati dal fabbricato stesso, con obbligo della loro contestuale demolizione. Nel Centro Storico l'intervento è consentito escludendo gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo;
- c) la traslazione delle SIp di cui alla lettera **b)** in altre aree, escluso il Centro Storico, anche a diversa destinazione di Piano ed anche se già sature, purchè l'incremento di SIp (**S.I.p.a.**) nell'area ospitante non superi del **10% quella consentita dall'indice di Piano (I.f. /U.f.)**
- d) la possibilità, con l'esclusione delle Zone del Centro Storico e di antica formazione –ZTS, di **edificazione aggiuntiva residenziale(V.f.a.) fino al 10% della volumetria prevista (V.f.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che interessino una superficie fino al **200% di quella coperta(Sf.c.)** nel lotto di intervento.
- e) la possibilità, con l'esclusione delle Zone del Centro Storico e di antica formazione –ZTS, di **edificazione aggiuntiva residenziale (V.f.a.) fino al 15% della volumetria prevista (V.f.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che interessino una superficie fino al **300% di quella coperta (Sf.c.)** nel lotto di intervento.

3.4 Negli Ambiti di Trasformazione prevalentemente Residenziali(ATR), per favorire la realizzazione di interventi di convenzionamento dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione :

- a) è applicata la **riduzione dell'ammontare dei relativi oneri** di urbanizzazione primaria e secondaria ove si provvedesse, per una certa quota della volumetria residenziale prevista(**V.t.**), al **convenzionamento**

dei prezzi di vendita e/o dei canoni di locazione, in applicazione di quanto disposto dall'art. 44, comma 15, della L.R. 12/2005;

oppure, in alternativa totale o parziale all'incremento volumetrico derivante dall'ospitalità della compensazione di cui al precedente punto 2.2. a):

b) è applicata la possibilità di **edificazione addizionale residenziale(V.t.a.) fino al 5% della volumetria prevista(V.t.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di convenzionamento per un minimo del **30%** della stessa **V.t.** dei **prezzi di vendita delle unità immobiliari ad uso abitativo**

c) è applicata la possibilità di **edificazione addizionale residenziale(V.t.a.) fino al 5% della volumetria prevista(V.t.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di convenzionamento per un minimo del **50%** della stessa **V.t.** da destinare alla locazione dei **canoni di locazione delle unità immobiliari ad uso abitativo.**

L'applicazione di una delle incentivazioni di cui ai punti **b)** e **c)** esclude l'applicazione delle agevolazioni consentite dall'art. 44 -comma 15 - della L.R. 12/2005 per le quote di edilizia convenzionata.

d) è applicata la possibilità di **edificazione addizionale residenziale(V.t.a.) fino al 10% della volumetria prevista V.t.** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che interessino una superficie fino al **200% di quella coperta(S.t.c.)** nell'Ambito di intervento.

e) è applicata la possibilità di **edificazione addizionale residenziale(V.t.a.) del 15% della volumetria prevista (V.t.)** in applicazione degli indici del P.G.T., in caso di interventi di **compensazione ambientale** che interessino una superficie fino al **300% di quella coperta(St.c.)** nell'Ambito di intervento.

3.5 **Per interventi con P.I.I.**, si applicano le possibilità di incentivazione summenzionate se non diversamente stabilito dallo specifico Documento di Inquadramento.

3.6 **Per le lottizzazioni industriali-artigianali in corso di attuazione** si promuove la **rinegoziazione dei patti convenzionali** che darà diritto alla possibilità di realizzare nella lottizzazione, per le parti interessate, anche sedi di attività commerciali di media distribuzione purchè in essi si introducano e sottoscrivano, anche per specifiche porzioni degli insediamenti previsti, impegni qualitativi per l'insediamento e la gestione produttiva.

Detta rinegoziazione è perciò recepita dal Comune previa l'assunzione da parte dei soggetti interessati coobbligati attraverso atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto ai RR.II., di tutti o parte degli impegni qualitativi integrativi sottoevidenziati:

a. per le aree scoperte degli insediamenti produttivi coinvolti:

- Prevedere interventi di mitigazione paesaggistica mediante l'utilizzo di verde funzionale, ovvero di cortine alberate a rapida crescita, piante rampicanti o a caduta (pareti verdi) e di coperture rinverdite (tetti verdi), parcheggi alberati, ecc
- Estendere, nelle superfici fondiarie scoperte(Sf.sc.) dei lotti, le parti permeabili, che in ogni caso non dovranno essere inferiori:
 - al 60% della **Sf.sc.**, per destinazioni industriali ed artigianali, di cui almeno il 35% sistemata a verde
 - al 70% della **Sf.sc.**, per destinazioni commerciali, terziarie, direzionali, di cui almeno il 40% sistemata a verde

b. per i fabbricati, le attività ed i cicli produttivi:

- costruire le nuove sedi con l'applicazione dei principi di edilizia biodinamica e comunque con l'obbligo di raggiungere
 - per gli edifici produttivi, la Classe D di Targa Energetica per PEh* (fabbisogno specifico dell'involucro)

- per gli edifici amministrativi e tecnici la Classe B di Attestato di Certificazione Energetica (PEh*-fabbisogno specifico dell'involucro + PEg* fabbisogno globale di energia primaria)
- utilizzare nei cicli di lavorazione fonti energetiche alternative e/o complementari nella percentuale del 25% del fabbisogno stimato per la riduzione dei consumi
- Valutare il bilancio energetico e le emissioni degli impianti (cicli di acque, aria, rifiuti, ecc.), attuando tutte le soluzioni costruttive ed impiantistiche per mantenere dette emissioni entro i limiti di legge e regolamenti in materia, instaurando un meccanismo di monitoraggio e di rilevamento qualitativo e quantitativo costantemente verificabili dagli organi istituzionali di controllo.

3.7 **Per gli edifici residenziali e non**, al fine del raggiungimento di livelli sempre **maggiori di qualità e prestazione energetica**, si riconosce il diritto ad un bonus di incremento dell'indice volumetrico o di utilizzazione della Zona di appartenenza, aggiuntivo a quelli già dovuti per disposizione legislativa nazionale o regionale, in base all'Attestato di Certificazione Energetica di appartenenza alle diverse sottoriportate classi di riferimento (espressione degli indicatori del fabbisogno specifico energetico dell'involucro PEh* e del fabbisogno globale di energia primaria PEg*) per la zona climatica di appartenenza (E) del Comune:

Detto bonus è quantificato come di seguito :

- Classe A Fabbis. energetico ≤ 30 kWh/mq/anno: **+0,21 mc/mq -+0,07 mq/mq**
- Classe B Fabbis. energetico ≤ 50 kWh/mq/anno: **+0,18 mc/mq -+0,06 mq/mq**
- Classe C Fabbis. energetico ≤ 70 kWh/mq/anno: **+0,15 mc/mq -+0,05 mq/mq**

I suesposti incrementi non si applicano nelle fattispecie di cui ai punti **3.2.d)** e **e)**

Note:

PEh =definisce le caratteristiche dell'involucro, tiene conto delle dispersioni di calore, ma anche degli eventuali apporti di calore gratuiti dovuti dovuti all'irraggiamento solare(pareti opache e trasparenti) e degli apporti interni*

PEg = somma del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento e del fabbisogno di energia per produzione di acqua calda, alla quale vengono detratti eventuali apporti energetici prodotti da fonti rinnovabili.*

3.8 **Per i servizi pubblici e privati** previsti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi si prevede inoltre:

a) **Disponibilità totalmente o parzialmente gratuita dell'area e/o edificio comunale per la realizzazione di attrezzature e/o strutture pubbliche**, da cedere al Comune una volta collaudate, di cui il privato assuma, con convenzione, anche l'impegno alla gestione pubblica diretta e regolamentata per un periodo di tempo concertato.

b) **Esenzione totale o parziale dal contributo di costruzione relativo alla realizzazione di attrezzature private di interesse pubblico o di interesse generale** di cui il privato proprietario dell'area o dell'edificio, nella gestione, assuma l'impegno per:

1. un totale/parziale uso pubblico regolamentato da convenzione per un periodo di tempo concertato
oppure
2. un parziale ma permanente uso pubblico.

3.9 **Per le Zone agricole o comunque non edificabili, le Zone dei corsi d'acqua e le zone naturalistiche e/o di pregio ambientale e/o paesaggistico, ovunque ubicate, per le quali si preveda:**

a) **la cessione al Comune di immobili privati di riconosciuto interesse o loro asservimento all'uso pubblico,**

oppure

b) **l'apposizione di vincoli di destinazione e/o conservazione e/o salvaguardia di immobili privati,**

previo accordo con il Comune stesso, da effettuarsi da parte della proprietà con atto registrato e trascritto ai RR.II., affinché detti immobili vengano riservati ad:

1. interventi di compensazione ambientale in aree esterne agli Ambiti di cui all'art. 17, nel caso risultino di proprietà di terzi non interessati agli Ambiti stessi

2. interventi di riqualificazione paesaggistica di cui all'art. 29, lettera B) delle presenti norme,

si riconosce, quale incentivo in capo ai proprietari stessi, **la titolarità di diritti edificatori** pari a:

- .1 **I.f.i. = 0,20 mc./mq.** di area interessata da detti interventi e per la quale sia prevista o proposta la cessione al Comune o l'asservimento all'uso pubblico
- .2 **I.f.i. = 0,10 mc./mq.** di area interessata da detti interventi e per la quale sia previsto il solo vincolo di destinazione e/o conservazione e/o salvaguardia,

Nel caso di interventi su **singole componenti del paesaggio isolate e a sviluppo lineare (strade poderali, vicinali, filari di alberi, arginelle, ecc.)**, per il calcolo della superficie dell'area interessata cui applicare l'indice si considera una larghezza virtuale di mt. 4,00.

I diritti edificatori sono esercitati esclusivamente nelle forme e con le modalità di cui al precedente punto 2.2, lettera a) Trasferimenti Volumetrici (T.V.) o c) permuta.

.4 Pubblicità, commercializzazione e utilizzazione dei diritti volumetrici nel Comune

1. Il Comune, al fine di agevolare la commercializzazione ed utilizzazione dei diritti volumetrici sul mercato immobiliare locale provvederà:

- a rilasciare, al soggetto cedente la proprietà delle aree, una certificazione dalla quale risulti la quantificazione dei diritti volumetrici acquisiti e vendibili sul mercato immobiliare locale;

- alla tenuta ed aggiornamento costante di specifico registro di dette certificazioni, pubblicato permanentemente all'Albo pretorio perchè possa sempre essere consultato da chiunque ne abbia interesse.
 - alla cancellazione dal registro delle certificazioni dei diritti volumetrici di quelle di cui :
 - il soggetto proprietario abbia sottoscritto con il Comune, nel caso di trasferimento volumetrico(T.V.), la convenzione urbanistica per il piano attuativo dell'ambito che se ne avvale come volumetria addizionabile;
 - il soggetto proprietario abbia sottoscritto con il Comune, nel caso di edificabilità diretta(E.D.), la relativa convenzione edilizia
2. Il trasferimento dei diritti volumetrici da privato a privato deve avvenire tramite atto pubblico.
3. I diritti volumetrici non possono essere fatti valere al di fuori del territorio comunale

ART. 21 LE COMPENSAZIONI AMBIENTALI

- 1 Il meccanismo della compensazione ambientale è applicato in correlazione e in concomitanza di iniziative di trasformazione urbanistica ed edilizia di ambiti o zone individuate dal PGT, con o senza consumo di suolo, alle quali peraltro si richiedono modalità progettuali e criteri di sfruttamento immobiliare capaci di soluzioni ambientalmente qualificate e compatibili.
 - 2 E' finalizzato a creare un patrimonio di aree atte a compensare le trasformazioni del territorio previste dal P.G.T. ed a ricostituire nel territorio comunale particolari elementi di identità dei luoghi, secondo la consolidata tradizione e cultura locale e di valenza ambientale e/o paesaggistica, attraverso interventi di riqualificazione e/o rinaturalizzazione di parti del territorio comunale.
 - 3 Il meccanismo della compensazione ambientale deve essere obbligatoriamente applicato:
 - a) **agli ambiti di trasformazione AT, sia residenziali che produttivi**, laddove indicato dalle presenti norme
 - b) **alle altre zone del P.G.T. interessate dal Piano delle Regole** ove sia consentita la demolizione di volumetrie ed SIp. private per la loro ricostruzione o ricollocazione in altra zona privata o pubblica.
- 3.1 In tali casi l'approvazione dei relativi progetti urbanistici o edilizi dovranno essere subordinati alla previsione:
- a) della trasformazione dell' Ambito e/o del lotto interessati secondo principi di massima qualità e di salvaguardia delle risorse ambientali da tutelare in suolo, in soprasuolo e in sottosuolo, nonché nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle specifiche norme di zona dal P.G.T. ;
 - b) al recupero e/o sistemazione di aree generalmente esterne all'ambito e/o al lotto, possibilmente nelle immediate adiacenze degli stessi, attraverso opere di rinaturalizzazione, valorizzazione e per l'approccio fruitivo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto in cui si collocano.
Dette aree vanno generalmente scelte tra quelle indicate dal P.G.T. come agricole o di pregio ambientale e naturalistico e comunque inedificabili, o in altre zone indicate dal Comune per il loro interesse collettivo, e la loro estensione dovrà essere pari ad almeno la superficie coperta S.c. prevista dall' intervento.

Dette aree, ove permanessero in regime di proprietà privata, dovranno essere vincolate definitivamente a tale funzione compensativa con atto registrato e trascritto ai RR.II., che riconosca anche la possibilità per il Comune di richiedere, in qualsiasi momento, la loro cessione o l'asservimento all'uso pubblico

- 3.2 L'onere finanziario aggiuntivo degli interventi di sistemazione con piantumazioni e/o attrezzature, determinato con computo metrico estimativo, non dovrà risultare inferiore al 50% dell'ammontare degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi dell'ambito e/o del lotto cui detti interventi sono correlati.
- 3.3 Il soggetto privato interessato alla trasformazione di un Ambito e/o del lotto può chiedere ed ottenere dal Comune, per comprovati motivi di impossibilità nel reperimento degli immobili su cui attuare la compensazione ambientale o nel caso sia già così prescritto dalle norme,
- la monetizzazione delle aree, nella misura minima prevista dalla normativa e al valore determinato dalla specifica deliberazione comunale,
- nonchè
- la monetizzazione del valore determinato da computo metrico estimativo delle relative opere di cui al punto 3.1.b). La monetizzazione non dovrà comunque risultare inferiore al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria afferenti gli interventi edilizi.
- 3.4 Il Comune può sempre richiedere, in luogo della monetizzazione, che le opere di riqualificazione siano realizzate anche su tutte o parte delle aree in cessione o asservimento per standard urbanistici nel piano attuativo riguardante l'ambito o in altri piani attuativi o anche semplicemente in aree a standard nel PGT di cui abbia ottenuto formale disponibilità vincolata alla destinazione da parte della proprietà, anche ad integrazione di eventuali opere previste da eseguire a scomuto in applicazione dell'art. 46, comma 1 lettera b) della L.R.12/2005 laddove, a suo insindacabile giudizio, fossero ritenute idonee a conseguire le medesime o altre finalità ambientali e paesaggistiche.
- 3.5 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo della compensazione ambientale nelle forme sopra indicate, anche il proprio patrimonio disponibile di aree ed edifici indipendentemente dalla destinazione prevista per essi dal Piano, con concessioni temporanee, con permutate o altre forme consentite dalla legge.

3.6 Il Comune, dopo l'intervenuta approvazione del PGT, definisce con deliberazione quali immobili del proprio patrimonio disponibile possono trovare utilizzazione per la gestione del principio di compensazione ambientale nell'ambito del territorio comunale.

Gli oneri di compensazione ambientale assunti in applicazione dei meccanismi del presente articolo assorbono, in tutto o in parte, le maggiorazioni del contributo di costruzione stabilite dall'art. 43 comma 2-bis della L.R. 12/2005 e dovute, nei casi previsti, dai soggetti attuatori in forza delle relative deliberazioni comunali.

CAPITOLO VI

IL TERRITORIO AGRICOLO E NATURALE

ART. 22. TUTELA E SVILUPPO DEL TERRITORIO AGRICOLO

1. In tutti gli interventi connessi all'esercizio dell'attività agricola si dovrà operare avendo cura del rispetto di due principi generali che sono alla base delle strategie di sviluppo sostenibile:

- le risorse naturali di suoli fertili adatti all'agricoltura devono essere utilizzate senza che esse vengano danneggiate o esaurite, in modo da non pregiudicare la possibilità di mantenere o incrementare un patrimonio utile alla vita delle future generazioni e le attività devono essere sviluppate laddove esistono le risorse naturali idonee e strettamente necessarie, nonchè solo quando gli impatti dello sviluppo non incidono irreversibilmente sulle condizioni ambientali;
- lo sviluppo e svolgimento delle attività produttive deve prevedere un sufficiente intervallo di tempo durante il quale l'ambiente possa rigenerarsi, mantenendo/ripristinando la fertilità dei suoli non solo tramite interventi artificiali, ma anche riprendendo opportune pratiche colturali tradizionali, impedendo agli effetti collaterali derivanti dall'attuazione dello sviluppo e svolgimento delle attività produttive di instaurare un danno permanente a discapito della qualità e dell'integrità della risorsa stessa (il suolo), ma anche della qualità della vita della popolazione insediata nel territorio urbano ed extraurbano.

2. Di tali principi si dovrà avere riscontro nelle disposizioni del Piano delle Regole sull'attività agricola e sugli interventi connessi nel territorio agricolo e naturale del Comune, avuto particolare riguardo che:

- La periodica rotazione agraria contribuisce non poco a disegnare e a caratterizzare, anche per il territorio di Villanterio, una parte non marginale del paesaggio locale.
- In particolare la regolare e diffusa presenza delle risaie, dei prati stabili e dei pioppeti costituisce un elemento importante, non solo paesaggistico ma anche nell'attuazione di alcuni dei cosiddetti "servizi ecosistemici", consistenti nello svolgimento di varie funzioni di utilità, oltre a quelle prettamente agronomiche, a sostegno e salvaguardia della biodiversità. Il tutto da perseguire anche attraverso le azioni che saranno individuate nella formulazione della Rete Ecologica Comunale(R.E.C.).

ART. 23. ZONE DEI CORSI D'ACQUA

1. Sono quelle parti del territorio interessate dai corsi d'acqua, dalle loro sponde, zone di golena e di difesa idraulica.
2. In queste zone è vietata qualunque manomissione che non si renda necessaria per la regolamentazione del regime idrico; gli interventi saranno compiuti esclusivamente dagli enti proprietari (amministrazioni pubbliche, consorzi, ecc.).
3. Per le acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese si applicano le disposizioni e i divieti del Regio Decreto 25 Luglio 1904 n° 523 e s.m.i.
4. Per le acque non pubbliche si applicano le disposizioni contenute nelle norme e disposizioni contenute nei deliberati comunali concernenti la individuazione del Reticolo Idrico Minore, in assenza del quale e fino alla sua approvazione si dovranno applicare le disposizioni del Regio Decreto in via transitoria
5. Nella Tav.D.P.7 - Vincoli in scala 1:10.000, sono riportati i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 142, comma 1, del D.lgs. 42/2004.

CAPITOLO VII

GLI ASPETTI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI E SISMICI

ART. 24. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE COMPONENTI GEOLOGICHE, IDROGEOLOGICHE E SISMICHE DEL TERRITORIO COMUNALE

1. L'applicazione delle presenti norme e disposizioni, di quelle del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, che disciplinano gli interventi urbanistici ed edilizi nelle diverse zone del territorio comunale in base alle classificazioni del PGT è correlata e subordinata alla verifica di compatibilità con le prescrizioni contenute nello **Studio Geologico** comunale.

1.1 A tal fine i progetti presentati per l'ottenimento dei relativi titoli autoritativi dell'edificazione devono essere corredati dallo stralcio della carta del territorio comunale relativa alle Classi di edificabilità prevedendosi, nella "Relazione Geologica Generale", prescrizioni, limitazioni e disposizioni circa la fattibilità degli interventi.

1.2 In ogni caso si applicano le prescrizioni di cui al D.M. 11.03.1988 e successive norme tecniche di attuazione.

2. Negli interventi sul territorio devono essere rispettate tutte le disposizioni inerenti il sistema irriguo locale e particolarmente quelle contenute nella individuazione e determinazione del Reticolo Idrico Minore "Norme regolamentari in materia di polizia idraulica e procedure tecnico-amministrative per il rilascio delle concessioni in materia di Demanio idrico appartenente al Reticolo Idrico Minore"

2.1 Tutta la rete idrica superficiale dovrà essere mantenuta: non si dovranno eseguire sbarramenti, e le eventuali tombinature di attraversamento dovranno avere idonea luce e portata idraulica ed essere dotate di tutti gli accorgimenti ed ispezioni idonee per la loro manutenzione.

2.2 In aree critiche per l'esondabilità e il possibile dissesto dei versanti, per eventuali opere di arginatura e risistemazione si dovranno prediligere interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici si applicano al Piano delle Regole i disposti dell'art. 57 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

CAPITOLO VIII

IL PIANO DEI SERVIZI

ART. 25. PRINCIPI E CONTENUTI

1. Il Piano dei Servizi assume la finalità di fornire ai residenti, alle persone che dimorano a vario titolo o che lavorano nel territorio del Comune, una dotazione globale di luoghi e di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e/o generale, pubbliche e private, nonché di promuovere la disponibilità di eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica.

Sono ricomprese tra i servizi alcune risorse naturali, non diffuse, presenti sul territorio comunale e che costituiscono alcune delle sue invarianti strutturali.

2. Il Piano dei Servizi 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.

3. Il Piano dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di pianificazione individuati nel Documento di Piano, le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi, quantificando i presumibili costi di attuazione.

4. il Piano dei Servizi, ha piena autonomia di previsione sotto il profilo programmatico e finanziario, ma soggiace, per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole, salvo che non siano dichiarate nella sua normativa, in tema applicativo, progettuale ed esecutivo, indicazioni specifiche di prevalenza.

ART. 26. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi formula le sue previsioni con riferimento a :

- servizi pubblici comunali o di altri enti pubblici o di diritto pubblico per prestazioni amministrative, sociali, sociosanitarie, assistenziali, ricreative e per il tempo libero, sportive, scolastiche, religiose, culturali, educative, ecc. e nel campo dell'edilizia sociale;
- infrastrutture e reti a sviluppo lineare pubbliche, di uso pubblico consolidato o private di interesse pubblico, presenti anche nel sottosuolo, per l'erogazione di servizi
- servizi privati di interesse pubblico, collettivo o generale;

1.1. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune di Villanterio e di quella non residente e proveniente da altri Comuni che debba essere eventualmente servita.

1.2. Le previsioni contenute nel Piano dei Servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante, fatto comunque salve le possibilità di cui al successivo punto 10.

2. Il Piano dei Servizi:

- a) adotta, e se del caso integra, le definizioni, gli indici ed i parametri previsti dagli artt. 7, 8 e 9, ad eccezione degli indici di utilizzazione fondiaria(U.f.) in quanto verrà stabilito dal progetto esecutivo approvato dell'opera pubblica e/o di interesse generale;
- b) recepisce e localizza i servizi ritenuti strategici dal presente Documento di Piano;

- c) norma e definisce le altre localizzazioni sul territorio per l'adeguamento e/o il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- d) indica, localizza e quantifica eventuali interventi di edilizia residenziale pubblica;
- e) definisce le localizzazioni, i tracciati e le caratteristiche della nuova viabilità pubblica e dei parcheggi;
- f) applica alle aree destinate a servizi le modalità di compensazione/incentivazione di cui all'art. 15;
- g) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e indica quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo, possano svolgere funzioni di parchi urbani e di viabilità ciclo-pedonale per la frequentazione della zona, definendo i principali contenuti di convenzione utili alla loro attivazione
- h) indica 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 dei Servizi verifica l'adeguatezza della previsione dei servizi strategici, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi.

4. Il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati e indica eventuali interventi migliorativi degli aspetti rilevati non rispondenti a criteri di funzionalità.

5. Il Piano dei Servizi, nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi, si ispira ai principi di ridotto consumo del suolo e a criteri di sostenibilità realizzativa e gestionale.

6. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di compensazione/incentivazione previsti dall'art. 16 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile e a termini di legge, all'acquisizione coattiva degli immobili con le procedure di esproprio.

7. I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal piano dei servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia

inserito, a cura del Comune o di altro ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che la Giunta comunale espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto. La realizzazione diretta è subordinata alla stipula di apposita convenzione intesa a disciplinare le modalità attuative e gestionali.

8. Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

9. Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

10. La realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei Servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale .

ART. 27. NORME PARTICOLARI CONCERNENTI LINEE ED IMPIANTI DI ELETTRIFICAZIONE

1. La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata agli assenti edilizi previsti dalla legislazione in materia.

1.1 Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze, non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.

1.2 In tutte le zone è consentita l'edificazione a confine delle cabine di trasformazione anche se la loro altezza supera i limiti stabiliti dalle presenti norme.

2. La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie e la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia.

2.1 Per tutte le costruzioni previste in prossimità delle linee elettriche e che prevedano la presenza di persone devono essere rispettate le distanze di cui al D.P.C.M. 23 aprile 1992, ed in particolare:

- linee a 132 kV > 10 ml.;
- linee a 220 kV > 18 ml.;
- linee a 380 kV > 28 ml..

2.2 La costituzione di servitù di elettrodotto sugli immobili deve essere registrata e trascritta alla Conservatoria dei RR.II.

CAPITOLO IX

IL PIANO DELLE REGOLE

ART. 28. PRINCIPI E CONTENUTI

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano a carattere storico e di antica formazione, nonché quelli consolidati, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

- b) indica gli immobili interessati da vincoli di 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:
 - il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP;
 - il recepimento delle risultanze ed indirizzi dell'indagine geologica, 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 agli interventi di trasformazione urbana;

- e) individua e norma :
 - le aree ed edifici destinate all'agricoltura, nonché quelli che hanno eventualmente cessato la loro funzionalità agricola e quelli che hanno destinazione diversa da quella agricola ;
 - le aree e gli edifici di valore paesaggistico-ambientale o con marcata funzione ecologica;
 - le aree ed edifici non suscettibili di trasformazione urbanistica.

ART. 29. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali 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, le aree che presentano condizioni di pericolosità e vulnerabilità
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, redigendo e normando la specifica Rete Ecologica Comunale in correlazione con gli indirizzi della Rete Regionale e Provinciale;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Lgs.ivo 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento di nuove previsioni;
- c) rapporti di copertura di nuova previsione;
- d) altezze massime e minime consentite nell'edificazione;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) eventuali destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

5. Il Piano delle Regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura, oltre al rispetto dei criteri definiti all'art. 18:

- detta la disciplina d'uso degli immobili;
- provvede alle iniziative di valorizzazione e di salvaguardia degli stessi;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche predisporre il Piano Paesaggistico Comunale con il quale detta, rispetto a quanto già indicato al punto 10 della presente Relazione, ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e

degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

6. Il Piano delle Regole:

c) recepisce e se del caso integra gli indici, i parametri e le definizioni previsti dagli articoli delle presenti norme;

b) individua, all'interno delle previsioni del PGT, quegli immobili o complessi di immobili del tessuto consolidato che necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica attraverso uno strumento attuativo che ne determini il definitivo e miglior assetto, fissandone i parametri e gli indici;

c) individua, sulla base delle destinazioni in atto o previste, del contesto ambientale e di ogni altro elemento utile, le eventuali aree ed edifici del patrimonio disponibile su cui possono essere ricollocate parte delle volumetrie derivanti dai criteri della compensazione/incentivazione di cui all'art.16.

d) localizza, ove necessario e mediante rappresentazione grafica, gli immobili pubblici o privati che possono ospitare o costituire occasione per interventi incentivabili in base agli indirizzi espressi dal presente Documento di Piano in materia di:

- riqualificazione e/o miglioramento della qualità ambientale ed ecologia di alcuni siti di particolare significato territoriale e paesaggistico
- sistemazione ed attrezzatura di percorsi ciclo-pedonali (anche con l'utilizzo della rete di strade poderali esistenti) per la frequentazione delle aree boschive e rivierasche del Lambro
- contenimento delle emissioni inquinanti l'aria, l'acqua ed il suolo
- promozione di attività imprenditoriali di interesse pubblico e/o generale nel campo del mercato dell'affitto degli alloggi e nel campo turistico-ricettivo
- risparmio, differenziazione e produzione in campo energetico
- particolari sistemazioni delle marginature tra territorio agricolo ed urbano

- fasce di mitigazione ambientale e visuale tra insediamenti residenziali e insediamenti produttivi

7. Il Piano delle Regole definisce ancora con le proprie norme:

- a)** le destinazioni d'uso ritenute complementari e compatibili con le destinazioni prevalenti delle zone urbanizzate del P.G.T. presenti nel territorio comunale, definendone se del caso anche i limiti o i rapporti quantitativi;
- b)** particolari prescrizioni inerenti ambiti soggetti a eventuale pianificazione urbanistica attuativa nel tessuto consolidato

8. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

9. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

CAPITOLO X

IL PAESAGGIO

ART. 30. IL PIANO PAESAGGISTICO COMUNALE

1. Il paesaggio costituisce un valore storicizzato ed identitario del territorio del Comune, costantemente coinvolto in ogni trasformazione e particolarmente in quelle attività antropiche dell'uomo che comportano di investire superfici estese.

Il presente quadro normativo, di indirizzo per la formazione del Piano Paesaggistico Comunale nel contesto del Piano delle Regole, ha la finalità sia per dette attività umane consolidate che in occasione delle trasformazioni e anche ovunque ciò risulti possibile, di introdurre particolari vincoli o sollecitazioni di tipo gestionale/progettuale/realizzativo e prescrizioni riferite agli altri fattori di varia natura (rapporti planivolumetrici, compositivi, di qualità, con visuali, ecc.) che intervengono negli interventi programmati perchè possano renderli paesaggisticamente compatibili.

2. In conformità ai dettati della L.R. 12/2005, nel P.G.T. si intendono comunque applicabili i principi di sviluppo sostenibile espressi in sede comunitaria e recepiti nella nostra legislazione ai diversi livelli istituzionali, ove essi abbiano una valenza o riflessi anche di natura paesaggistica.

3. Partecipano alle azioni per la formazione del paesaggio locale anche le compensazioni ambientali da correlare alle trasformazioni e ai consumi di suolo programmati nelle pianificazioni di diverso livello e da rapportare all'incidenza ed agli effetti sul paesaggio che ognuna di dette trasformazioni comporta ma, particolarmente, alle opportunità che detti interventi di compensazione possono offrire in termini di recupero, salvaguardia e valorizzazione dei fattori paesaggistici individuati nelle aree di loro localizzazione.

4. Per le trasformazioni, in campo residenziale così come anche in campo produttivo, si sono pertanto individuate ed esplicitate, nelle Norme e nelle tavv. D.P.22 "*Ambiti di Trasformazione*" - D.P.23 "*Scenario di Piano*" del Documento di Piano, tutte le possibili azioni intrinseche di mitigazione paesaggistica e quelle estrinseche di compensazione ambientale connesse agli ambiti di trasformazione.

Si individuano fin da ora dette azioni:

A) nel territorio urbanizzato o da trasformare:

- massima contrazione del rapporto di copertura dei suoli nei lotti di insediamento
- minima estensione delle pavimentazioni esterne impermeabili nei lotti di insediamento a favore di sistemazioni a verde delle superfici non edificate(Sf.sc.)
- interventi di riqualificazione e/o limitato ampliamento del patrimonio edilizio
- riqualificazione e/o potenziamento del patrimonio infrastrutturale e urbanizzativo e delle risorse ambientali, anche esterne agli ambiti o lotti di insediamento

Nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole, a tal fine, dovranno essere inserite “Prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale” per le diverse Zone.

Le prescrizioni saranno attinenti in particolare :

- la disciplina del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione per la salvaguardia:
 - degli elementi e le connotazioni della struttura storica degli insediamenti
 - dei valori ambientali delle connotazioni urbane
 - del pregio architettonico dei singoli edifici
 - delle caratteristiche delle varie componenti architettoniche, strutturali o decorative che abbiano valore storico o artistico
- il mantenimento e miglioramento del paesaggio urbano attraverso:
 - miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree di connessione dei margini urbani con le aree agricole adiacenti
 - creazione e/o valorizzazione di percorsi ciclopedonali lungo i corsi d’acqua esistenti e/o rinaturalizzazione delle relative sponde
 - interventi di armonizzazione delle aree produttive esistenti o di nuova formazione con l’ambiente circostante

B) nel territorio agricolo e naturale:

Nelle Norme Tecniche del Piano delle Regole dovranno essere previste le seguenti azioni:

- la rinaturalizzazione delle sponde lungo i corsi d'acqua, in particolare nei tratti del fiume Lambro caratterizzato dalle anse e dalle mortizze nella zona sud-ovest del territorio comunale, anche attraverso l'uso delle compensazioni correlate alle sottrazioni di suolo per le trasformazioni urbanistiche.
- le opere di riassetto e salvaguardia del sistema irriguo locale, inteso anche come testimonianza storica e di identità dei luoghi
- le opere di riassetto e salvaguardia della viabilità rurale esistente, intesa anch'essa come testimonianza storica e di identità dei luoghi
- il ripristino e/o la creazione di filari alberati lungo la viabilità rurale(strade poderali) o i fossi del sistema irriguo(piante di ripa) con essenze arboree autoctone

Nell'elaborato tav. D.P.23 - *Scenario di Piano* sono individuate le aree di interesse paesaggistico, storico monumentale, delle aree e degli elementi del paesaggio agricolo.

Dovranno perciò essere individuate anche le forme di incentivazione che possano favorire le azioni per la loro valorizzazione e salvaguardia.

CAPITOLO XI

NORME PARTICOLARI

ART. 31. PRESCRIZIONI PER LE INIZIATIVE URBANISTICHE ED EDILIZIE IN CORSO

1. I Piani Attuativi e Programmi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti, salvo che non si provveda ad introdurre modifiche planivolumetriche essenziali e rientranti per legge anche nelle varianti allo strumento urbanistico generale cui originariamente il piano attuativo si è richiamato, nel qual caso dovranno adeguarsi alle previsioni del PGT.

2. In particolare e diversamente:

- **per il Piano Attuativo inerente l'ATI 2 (P.I.P. di iniziativa comunale - tav. DP17)** si applicano le disposizioni contenute nelle relative norme tecniche di attuazione e norme edilizie di intervento.

Soluzioni planivolumetriche diverse rispetto a quelle già approvate potranno essere attivate in applicazione delle disposizioni di legge in materia.

- **In relazione al Piano Attuativo inerente l'ATI 6 (Lottizz. "2 Alberi" - tav. DP 17)** e in fase iniziale di attuazione in località Cascina Cascinetta, ove si procedesse all'attivazione di iniziative immobiliari per insediamenti nell'ATP7, per quest'ultimo è fatto l'obbligo di integrarsi funzionalmente, urbanizzativamente e planivolumetricamente con esso.

In tal caso si dovrà provvedere:

- per quanto anche indicativamente previsto nel relativo Schema Direttore dell'ATP 7 e con lo strumento attuativo prescelto, a predisporre una soluzione progettuale plani volumetrica finalizzata a ricercare soluzioni unitarie di pianificazione attuativa concordate tra i soggetti attuatori dei due ambiti, vuoi nell' assetto delle superfici e dei volumi edilizi, come pure nell'articolazione delle urbanizzazioni, eventualmente anche a modifica del

Piano Attuativo già convenzionato per l'ambito ATP 6, che in tal caso verrà aggiornato con le procedure di legge ;

- L'ATP 6, assumendo in forza delle presenti norme i medesimi e maggiori indici e parametri urbanistici ed edilizi di tutte gli altri ambiti produttivi di trasformazione del PGT, dovrà conseguentemente assumere e rispettare, per i soli incrementi insediativi che venissero attuati:
 1. gli oneri urbanizzativi che, attraverso il loro ricalcolo sulla complessiva SIp conseguita nell'ambito, risultassero eccedenti l'ammontare delle opere a scomputo assunte in base al computo metrico estimativo allegato all'atto convenzionale già stipulato e a quelle eventuali ancora da assumere e anch'esse computate;
 2. gli standard aggiuntivi richiesti;
 3. le prescrizioni di mitigazione paesaggistica e di compensazione ambientale indicate all'art. 17.2. lettera E).

E' consentita la monetizzazione parziale o totale delle cessioni e delle opere richieste per i nuovi incrementi insediativi ai punti 1, 2 e 3.

- L'ATP 6 dovrà inoltre soggiacere, ai sensi del D.Lgs. n.334 del 17/08/1999, a quanto stabilito per l'intervento attivato dalla Soc. Logistica 93 nell'Elaborato Tecnico di Rischio di Incidente Rilevante(ERIR) in ordine alle fasce di danno potenziale e relativi vincoli.

3. Restano fatti salvi, seppure risultassero in contrasto con i contenuti e le norme del P.G.T.:

- i permessi di costruire già rilasciati, i cui lavori siano già iniziati alla data di adozione del presente Piano;
- le DIA o SCIA già efficaci ai sensi di legge, i cui lavori siano già iniziati alla data di adozione del presente Piano;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Accordi di Programma attivati;
- Programmi Integrati di Intervento attivati;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente Piano.