

**P**iano  
**G**overno  
**T**erritorio



**V 2**  
**A 0**  
**R 1**  
**8**



**PROGETTISTA**  
Arch. Stefania CARPINO

**AUTORITA' PROPONENTE**  
IL SINDACO Marco PARAVELLA

**DdP** Documento di Piano

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL DOCUMENTO DI PIANO:  
CONFRONTO**

**9c**

<b>TITOLO I</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI .....</b>	<b>5</b>
<b>Capitolo 1.</b>	<b>Il Piano di Governo del Territorio .....</b>	<b>5</b>
1.1.	Normativa di riferimento .....	5
1.2.	Linee guida, contenuti ed obiettivi .....	5
1.3.	Articolazione del Piano di Governo del Territorio .....	6
1.4.	Rapporto tra Piano di Governo del Territorio e paesaggio.....	7
<b>Capitolo 2.</b>	<b>Deroghe, contrasti tra disposizioni e norme di rinvio .....</b>	<b>7</b>
<b>Capitolo 3.</b>	<b>Documento di Piano.....</b>	<b>8</b>
3.1.	Il quadro conoscitivo.....	8
3.2.	Lo scenario di piano .....	8
3.3.	Efficacia e validità del Documento di Piano.....	9
3.4.	Struttura ed elaborati di piano .....	9
<b>Capitolo 4.</b>	<b>Definizione ed utilizzazione dei parametri ed indici urbanistici .....</b>	<b>10</b>
4.1.	Definizione .....	10
4.2.	Descrizione degli indici e parametri.....	10
4.2.1.	St superficie territoriale .....	10
4.2.2.	Sf superficie fondiaria.....	11
4.2.3.	S1 superficie per opere di urbanizzazione primaria.....	11
4.2.4.	S2 superficie per opere di urbanizzazione secondaria.....	11
4.2.5.	It indice di fabbricabilità territoriale .....	11
4.2.6.	Ut indice di utilizzazione territoriale .....	11
4.2.7.	If indice di fabbricabilità fondiario .....	11
4.2.8.	Uf indice di utilizzazione fondiaria .....	12
4.2.9.	SLP superficie lorda di pavimento.....	12
4.2.10.	V volume degli edifici .....	12
4.2.11.	H altezza degli edifici .....	12
4.2.12.	Qz quota zero convenzionale.....	13
4.2.13.	Sc superficie coperta .....	13
4.2.14.	Rc rapporto di copertura.....	13
4.2.15.	Df distanza fra i fabbricati .....	13
4.2.16.	Dc distanza dal confine .....	14
4.2.17.	Ds distanza dalla strada .....	14
4.2.18.	SPp superficie a parcheggio privato.....	16
4.2.19.	SVp superficie a verde privato .....	16
4.3.	Utilizzazione degli indici ed aree di pertinenza .....	16
4.4.	Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti .....	16
<b>Capitolo 5.</b>	<b>Destinazioni d'uso.....</b>	<b>17</b>
5.1.	Definizione .....	17
5.2.	Aree da cedere per la modifica della destinazione d'uso .....	17
5.3.	Categorie dell'uso residenziale "R" .....	17
5.4.	Categorie dell'uso produttivo "P" .....	17

5.5.	Categorie dell'uso direzionale "D" .....	18
5.6.	Categorie dell'uso commerciale e paracommerciale "C" .....	18
5.7.	Categorie dell'uso servizi pubblici "PU" .....	18
5.8.	Categorie dell'uso servizi privati di interesse pubblico "PR" .....	19
5.9.	Categorie dell'uso tecnologico "T" .....	19
5.10.	Categorie dell'uso viabilistico "V" .....	19
5.11.	Categorie dell'uso agricolo "A" .....	20
5.12.	Categorie dell'uso speciale "S" .....	20
<b>Capitolo 6.</b>	<b>Modalità di attuazione del Documento di Piano .....</b>	<b>20</b>
6.1.	Generalità.....	20
6.2.	Strumenti urbanistici attuativi del Documento di Piano .....	21
6.3.	AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....	21
6.4.	Monetizzazioni .....	23
<b>Capitolo 7.</b>	<b>Modalità di intervento .....</b>	<b>23</b>
7.1.	Generalità.....	23
7.2.	Manutenzione ordinaria .....	23
7.3.	Manutenzione straordinaria .....	23
7.4.	Restauro e risanamento conservativo .....	24
7.5.	Ristrutturazione edilizia di conferma.....	24
7.6.	Ristrutturazione edilizia .....	24
7.7.	Ristrutturazione di recupero.....	24
7.8.	Nuova costruzione .....	24
7.9.	Ristrutturazione urbanistica .....	25
<b>Capitolo 8.</b>	<b>Disciplina del Commercio .....</b>	<b>25</b>
8.1.	Normativa di riferimento .....	25
8.2.	Definizioni .....	26
8.3.	Destinazioni d'uso commerciali consentite dal PGT.....	29
8.4.	Esercizi di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita).....	29
8.5.	Medie superfici (fino a mq 1.500 di superficie di vendita) .....	29
<b>Capitolo 9.</b>	<b>Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica .....</b>	<b>29</b>
<b>TITOLO II</b>	<b>DISPOSIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE.....</b>	<b>30</b>
<b>Capitolo 10.</b>	<b>Esame paesaggistico dei progetti.....</b>	<b>30</b>
<b>Capitolo 11.</b>	<b>Definizione delle prescrizioni, delle direttive e degli indirizzi .....</b>	<b>30</b>
<b>Capitolo 12.</b>	<b>Documento di Piano: prescrizioni .....</b>	<b>30</b>
12.1.	Premessa .....	30
12.2.	Interventi in prossimità alle aree ad elevato rischio idrogeologico .....	31
12.3.	Contenimento del consumo di suolo .....	31
12.4.	Qualità paesaggistica .....	31
12.5.	Recupero del patrimonio edilizio.....	32
12.6.	Risparmio energetico .....	32

12.7.	Contenimento dei consumi idrici .....	32
12.8.	Sito di Interesse Comunitario ZPS IT2080701 .....	33
12.9.	Zonizzazione Acustica .....	33
<b>Capitolo 13.</b>	<b>Piano delle Regole: direttive ed indirizzi .....</b>	<b>33</b>
13.1.	Ambiente e paesaggio.....	33
13.2.	Patrimonio storico-architettonico .....	35
13.3.	Tessuto residenziale consolidato .....	35
13.4.	Settori produttivi.....	36
13.5.	Commercio e turismo .....	36
13.6.	Agricoltura e zootecnia .....	37
<b>Capitolo 14.</b>	<b>Piano dei Servizi: direttive ed indirizzi .....</b>	<b>37</b>
14.1.	Ambiti pubblici e impianti tecnologici .....	37
14.2.	Mobilità urbana ed extraurbana.....	39
14.3.	Risorse idriche ed energia.....	40
14.4.	Rumore.....	41
14.5.	Raccolta e smaltimento rifiuti.....	42
14.6.	Elettrodotti, oleodotti, gasdotti ed impianti radio base.....	42
<b>TITOLO III</b>	<b>DISCIPLINA DELLE AREE .....</b>	<b>44</b>
<b>Capitolo 15.</b>	<b>ATE g92.....</b>	<b>45</b>
<b>Capitolo 16.</b>	<b>ATR: Ambiti di Trasformazione Residenziale .....</b>	<b>45</b>
16.1.	Disposizioni generali valide per tutti gli ambiti.....	45
16.1.1.	Caratteristiche.....	45
16.1.2.	Obiettivi.....	45
16.1.3.	Modalità di attuazione .....	45
16.1.4.	Modalità di intervento .....	45
16.1.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	45
16.2.	ATR-1 Ambito di Trasformazione Residenziale n. 1 .....	48
16.2.1.	Scheda descrittiva dell'Ambito .....	48
16.2.2.	Parametri ed indici da utilizzare .....	48
16.2.3.	Prescrizioni particolari per le aree pubbliche .....	49
16.2.4.	Prescrizioni particolari per le aree private.....	49
16.2.5.	Prescrizioni di carattere paesaggistico .....	49
16.2.6.	Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico.....	49
<b>Capitolo 17.</b>	<b>ATP: Ambiti di Trasformazione Produttivi.....</b>	<b>50</b>
17.1.	Disposizioni generali valide per tutti gli ambiti.....	50
17.1.1.	Caratteristiche.....	50
17.1.2.	Obiettivi.....	50
17.1.3.	Modalità di attuazione .....	50
17.1.4.	Modalità di intervento .....	50
17.1.5.	Destinazioni ammesse e vietate .....	50
17.2.	ATP-1 Ambito di Trasformazione Produttiva n. 1 .....	52

17.2.1.	Scheda descrittiva dell'Ambito .....	52
17.2.2.	Parametri ed indici da utilizzare .....	52
17.2.3.	Prescrizioni particolari per le aree pubbliche .....	53
17.2.4.	Prescrizioni particolari per le aree private.....	53
17.2.5.	Prescrizioni di carattere paesaggistico .....	53
17.2.6.	Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico.....	54
<del>17.3.</del>	<del>ATP-2 Ambito di Trasformazione Produttiva n. 2 .....</del>	<del>55</del>
<del>17.3.1.</del>	<del>Scheda descrittiva dell'Ambito .....</del>	<del>55</del>
<del>17.3.2.</del>	<del>Parametri ed indici da utilizzare .....</del>	<del>55</del>
<del>17.3.3.</del>	<del>Prescrizioni particolari per le aree pubbliche .....</del>	<del>56</del>
<del>17.3.4.</del>	<del>Prescrizioni particolari per le aree private.....</del>	<del>56</del>
<del>17.3.5.</del>	<del>Prescrizioni di carattere paesaggistico .....</del>	<del>56</del>
<del>17.3.6.</del>	<del>Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico .....</del>	<del>57</del>
<del>17.4.</del>	<del>ATP-3 Ambito di Trasformazione Produttiva n. 3 .....</del>	<del>58</del>
<del>17.4.1.</del>	<del>Scheda descrittiva dell'Ambito .....</del>	<del>58</del>
<del>17.4.2.</del>	<del>Parametri ed indici da utilizzare .....</del>	<del>58</del>
<del>17.4.3.</del>	<del>Prescrizioni particolari per le aree pubbliche .....</del>	<del>59</del>
<del>17.4.4.</del>	<del>Prescrizioni particolari per le aree private.....</del>	<del>59</del>
<del>17.4.5.</del>	<del>Prescrizioni di carattere paesaggistico .....</del>	<del>59</del>
<del>17.4.6.</del>	<del>Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico .....</del>	<del>60</del>
17.5.	ATP-4 Ambito di Trasformazione Produttiva n. 2 .....	61
17.5.1.	Scheda descrittiva dell'Ambito .....	61
17.5.2.	Parametri ed indici da utilizzare .....	61
17.5.3.	Prescrizioni particolari per le aree pubbliche .....	62
17.5.4.	Prescrizioni particolari per le aree private.....	62
17.5.5.	Prescrizioni di carattere paesaggistico .....	62
17.5.6.	Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico.....	63
17.5.7.	Prescrizioni di sicurezza .....	63
<b>Capitolo 18.</b>	<b>Tabelle delle superfici ed indici urbanistici .....</b>	<b>65</b>
<b>Capitolo 19.</b>	<b>Calcolo della capacità insediativa totale .....</b>	<b>66</b>

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI E DEFINIZIONI**

### **Capitolo 1. Il Piano di Governo del Territorio**

#### **1.1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Il Piano di Governo del Territorio, cosiddetto PGT, viene redatto ai sensi della Legge Regionale del 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio”, e successive modificazioni ed integrazioni.

Poiché il Comune considerato possiede una popolazione inferiore a 2.000 abitanti (dato ufficiale riferito all’ultimo censimento), il piano viene redatto con preciso riferimento all’art.10 bis “disposizioni speciali per i comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti” della Legge Regionale n. 12/2005; pertanto per il presente Piano di Governo del Territorio non si applicano i commi 1, 2, 4 dell’articolo 8, i commi da 1 a 7 e 14 dell’articolo 9, i commi da 1 a 4 e 6 dell’articolo 10 e i commi 2 e 3 dell’articolo 12.

Il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole saranno quindi articolazioni di un unico atto, le cui previsioni avranno validità a tempo indeterminato e saranno sempre modificabili. Il Documento di Piano dovrà comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell’adeguamento della programmazione attuativa.

Nella stesura dei documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, tenuto conto della normativa generale vigente, ci si è attenuti, nello specifico, alle indicazioni dell’atto di indirizzo e coordinamento sulle modalità per la pianificazione comunale, ai sensi dell’articolo 7 della Legge Regionale n. 12/2005, documento approvato con DGR n. 8/1681 del 29 dicembre 2005 “Modalità per la pianificazione comunale”, in attuazione dell’art. 7 della citata Legge Regionale n. 12/2005.

#### **1.2. LINEE GUIDA, CONTENUTI ED OBIETTIVI**

Come indicato anche nell’atto di indirizzo e coordinamento sulle modalità per la pianificazione comunale, il nuovo quadro di pianificazione comunale introdotto dalla Legge Regionale n. 12/2005 assume alcuni indirizzi generali che riguardano:

- l’univocità delle strategie attraverso l’articolazione di un piano che, nelle sue tre componenti, intende essere strumento di regia delle politiche e azioni settoriali ed avere natura strategica ed operativa;
- il piano come processo in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l’allestimento di un programma di monitoraggio (per la sua attuazione e gestione) che renda possibile l’adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
- il piano come programma legato ad un arco temporale stabilito ed alla definizione delle risorse necessarie alla sua attuazione;
- la sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte che deve essere perseguita attraverso un processo di interrelazione continua e trasversale tra le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione;

- la condivisione delle conoscenze, attraverso la creazione di un sistema di conoscenze multidisciplinari del territorio integrate nel Sistema Informativo Territoriale (SIT) quale fonte principale e condivisa delle analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio;
- la condivisione delle strategie, attraverso la strutturazione sistematica ed organizzata di momenti partecipativi e la raccolta di proposte di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio;
- la condivisione del processo realizzativo, attraverso un'informazione completa e trasparente che permetta al cittadino comune, come ai diversi attori sociali di svolgere un ruolo costruttivo e di dare un contributo propositivo prima, e di interrogare il piano nei suoi propositi e di verificarlo negli effetti prodotti successivamente;
- la responsabilità di concorrere alla costruzione della "visione" e degli scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia, di realizzare azioni per attuare obiettivi e strategie comuni sia nel contesto territoriale locale sia in quello di maggior scala e di proporre strategie differenti da quelle elaborate a scala maggiore, all'interno di un nuovo contesto di collaborazioni interistituzionali, non più gerarchico ma dialettico, nel quale alla Regione spetta emanare atti di indirizzo e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale locale, e nel quale la Provincia si propone come il soggetto istituzionale di riferimento per la governance dei sistemi locali;
- la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.

### **1.3. ARTICOLAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto urbanistico dell'intero territorio comunale; esso si articola in tre atti, dotati ciascuno di propria autonomia tematica ma concepiti all'interno di un processo di pianificazione unico e coordinato:

- Documento di Piano, di seguito denominato DdP
- Piano dei Servizi, di seguito denominato PdS
- Piano delle Regole, di seguito denominato PdR

Le previsioni del P.G.T. avranno validità a tempo indeterminato e saranno sempre modificabili. Il Documento di Piano dovrà comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

Costituiscono parte integrante e basilare del P.G.T.:

- L'articolazione del quadro conoscitivo del PGT
- La Valutazione Ambientale Strategica, di seguito denominata VAS
- Lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica
- I Piani Attuativi

Costituiscono documenti correlati al PGT, ai quali occorre riferirsi per la disciplina delle materie specificamente trattate :

- Lo studio per l'individuazione del Reticolo Idrico Minore, comprensivo del relativo regolamento per le attività di gestione
- Il Piano comunale di azionamento acustico
- Il Regolamento Edilizio

Nell'ambito di tale processo ha un ruolo fondamentale di definizione strategica il Documento di Piano poiché esplicita le strategie, gli obiettivi e le azioni attraverso cui perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico ed infrastrutturale, considerando le risorse ambientali, paesaggistiche e culturali a disposizione come elementi essenziali e da valorizzare.

Esso quindi definisce uno scenario territoriale condiviso dalla comunità (la quale, anche attraverso i suoi attori locali pubblici e privati, diviene essa stessa attuatrice), determina conseguentemente adeguate politiche di intervento per le varie funzioni, verifica la sostenibilità ambientale e la coerenza paesaggistica delle previsioni di sviluppo, dimostra infine la compatibilità delle politiche di intervento individuate relazionandole al quadro delle risorse economiche attivabili.

Il Documento di Piano individua quindi le strategie di sviluppo sostenibile di ampio respiro, mentre gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualificazione della città e del territorio sono affidati al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi che debbono inoltre garantire, con la loro azione sinergica, l'armonizzazione tra insediamenti funzionali e sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

#### **1.4. RAPPORTO TRA PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO E PAESAGGIO**

Il Piano di Governo del Territorio, tramite le previsioni del Documento di Piano specificate dal Piano delle Regole, assume valenza paesistica recependo e sviluppando in scala di maggior dettaglio le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Al Documento di Piano viene assegnato il compito precipuo di individuazione delle strategie paesaggistiche da attivare sull'intero territorio comunale, tenendo conto delle peculiarità del territorio comunale ma anche in funzione dei processi di sviluppo da governare, e la conseguente definizione dei principali obiettivi di qualità paesaggistica da perseguire, delle azioni da promuovere e degli strumenti più idonei per metterle in atto. Per gli ambiti di trasformazione soggetti a pianificazione attuativa si apre inoltre il capitolo degli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti, sia agli elementi del paesaggio da tutelare, che ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, in particolare in riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche comunali individuate.

Al Piano delle Regole spetta il compito di declinare gli obiettivi paesaggistici in indicazioni specifiche, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano; riveste in tal senso un ruolo fondamentale ai fini della gestione delle trasformazioni anche minute e all'attenta contestualizzazione degli interventi.

Al Piano dei Servizi spetta il compito di contribuire, in sinergia con il Piano delle Regole e il Documento di Piano, al miglioramento del paesaggio in riferimento alla qualificazione della cosiddetta "città pubblica", al sistema delle aree verdi e degli spazi di pubblica fruizione, tramite i propri atti programmatori e azioni progettuali.

## **Capitolo 2. Derghe, contrasti tra disposizioni e norme di rinvio**

Sono ammesse deroghe alle previsioni normative del Piano di Governo del Territorio solo nei casi espressamente previsti dalla normativa vigente.

In caso di difformità tra le prescrizioni normative del Piano di Governo del Territorio e le disposizioni della legislazione statale e regionale prevalgono queste ultime.



In caso di difformità tra le prescrizioni normative del Piano di Governo del Territorio e le previsioni contenute nelle tavole grafiche di piano, prevalgono le prime.

In caso di contrasto tra le previsioni dei documenti del Piano di Governo del Territorio, prevalgono quelle del Piano dei Servizi a causa del carattere di pubblica utilità delle previsioni in questo contenute; in caso di contrasto tra il Documento di Piano ed il Piano delle Regole prevale quest'ultimo in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle previsioni normative del Piano di Governo del Territorio si rinvia alla legislazione statale e regionale ovvero, in quanto compatibile, alla regolamentazione edilizia comunale.

## **Capitolo 3. Documento di Piano**

### **3.1. IL QUADRO CONOSCITIVO**

Il processo di redazione del Documento di Piano, avvalendosi delle disponibilità fornite dal Sistema Informativo Territoriale Integrato, nonché di tutti gli strumenti reperibili sul territorio e presso gli enti e le istituzioni proprie, definisce:

- il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune considerando l'indagine sul sistema socio-economico locale e generale, le indicazioni degli atti di programmazione emanati da Enti sovracomunali (e di altri soggetti che hanno influenza diretta sulla pianificazione nonché strumenti di programmazione settoriale), i vincoli amministrativi definiti dalla legislazione vigente e la raccolta di istanze e proposte provenienti dai cittadini, singoli od in forma associata;
- il quadro conoscitivo del territorio comunale come risultante delle trasformazioni avvenute necessario a comprendere l'assetto e le dinamiche di funzionamento dei sistemi insediativi, l'organizzazione e le tendenze evolutive delle attività economiche, i caratteri e le problematiche ambientali emergenti, le caratterizzazioni e le vulnerabilità paesaggistiche del territorio, l'assetto idrogeologico e le relative classi di rischio, il valore agro-forestale del territorio;
- l'assetto geologico, idrogeologico e sismico sulla base di criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta Regionale ai sensi dell'art.57, comma 1 lettera a) della Legge Regionale n. 12/2005.

Le elaborazioni necessarie per definire il quadro conoscitivo e orientativo costituiscono pertanto il presupposto per arrivare a delineare un'interpretazione della realtà territoriale locale (lo scenario di riferimento) che mette in luce: le dinamiche in atto, le criticità (socio-economiche, ambientali, paesaggistiche e territoriali), le potenzialità del territorio e le opportunità che si intendono sviluppare.

### **3.2. LO SCENARIO DI PIANO**

La base necessaria costituita dall'approfondimento conoscitivo produce, come conseguenza diretta, l'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica per la politica territoriale del Comune in coerenza con l'assetto sovracomunale.

Lo scenario strategico così individuato costituisce il riferimento per le fasi successive di elaborazione del Documento di Piano per arrivare alla definizione della proposta finale che deve evidenziare gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, la compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse

economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale, gli ambiti di trasformazione, le modalità di recepimento delle eventuali previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovra comunale.

Il presente Documento di Piano individua specificamente, per il periodo di validità di 5 anni del medesimo, gli obiettivi a cui le presenti norme fanno particolare riferimento.

### 3.3. EFFICACIA E VALIDITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed ha validità di cinque anni. Il Documento di Piano acquista efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione definitiva sul Bollettino Ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'art. 3 della Legge Regionale n. 12/2005, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti in forma digitale.

### 3.4. STRUTTURA ED ELABORATI DI PIANO

Il presente Documento di Piano, strutturato quale strumento complessivo di programmazione strategica, si articola nei seguenti elaborati:

---

*Elaborato n. 1 (tavola)*

**Inquadramento nel contesto territoriale**

scala 1:50.000

---

*Elaborato n. 2 (tavola)*

**Programmazione urbanistica comunale limitrofa**

scala 1:25.000

---

*Elaborato n. 3 (tavola)*

**Programmazione territoriale sovraordinata: il PTCP**

PTCP - Previsioni della tav. 1c

scala 1:25.000

PTCP - Previsioni della tav. 2c

scala 1:25.000

PTCP - Previsioni della tav. 3c

scala 1:25.000

---

*Elaborato n. 4 (tavola)*

**Assetto del territorio comunale**

Carta dell'uso del suolo

scala 1:10.000

Origine dei nuclei antichi

scala 1:25.000

Sistema della mobilità

scala 1:25.000

Caratteri del paesaggio

scala 1:25.000

---

*Elaborato n. 5 (tavola)*

**Prescrizioni sovraordinate e vincoli esistenti**

*Elaborato n. 6 (fascicolo)*

**Sintesi procedurale e azioni propositive**

*Elaborato n. 7 (tavola)*

---

**Disciplina delle aree e schema direttore REC**

scala 1:5.000

*Elaborato n. 8 (tavola)***Quadro comparativo del PGT con le previsioni del PTCP**

scala 1:10.000

*Elaborato n. 9 (fascicolo)***Norme tecniche di attuazione del Documento di Piano***Elaborato n. 10 (fascicolo)***Relazione generale del Documento di Piano***Elaborato n. 11 (tavola)***Analisi comparata delle azioni di piano e verifica degli obiettivi**

Carta delle azioni antropiche dirette

1:25.000

Carta delle azioni antropiche di supporto

1:25.000

Carta delle azioni di salvaguardia

1:25.000

Carta delle azioni di tutela

1:25.000

*Elaborato n. 12 (tavola)***Sintesi delle previsioni del PGT**

scala 1:10.000

**Capitolo 4. Definizione ed utilizzazione dei parametri ed indici urbanistici****4.1. DEFINIZIONE**

Gli indici e i parametri urbanistici individuano le quantità urbanistiche previste e le unità di misura cui si riferiscono le prescrizioni del Piano di Governo del Territorio, esse devono essere integralmente ed obbligatoriamente recepite sia dal Piano delle Regole, sia dal Piano dei Servizi. Tali prescrizioni valgono anche per ciò che attiene alle modalità di calcolo delle distanze nonché all'utilizzazione degli indici e alle aree di pertinenza.

**4.2. DESCRIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI****4.2.1. St superficie territoriale**

unità di misura: mq

È definita dalla superficie complessiva di un'area a destinazione di zona omogenea sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua a mezzo di un piano attuativo. Comprende tutte le superfici fondiari destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite e quantificate dalle presenti norme, comprese all'interno della sua perimetrazione, indicata nelle tavole grafiche con apposita simbologia. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento SLP edificabile.

**4.2.2. Sf superficie fondiaria**

Unità di misura: mq

È definita dalla parte di superficie territoriale di necessaria pertinenza degli edifici, sulla quale il Piano di Governo del Territorio si attua con intervento edilizio diretto, successivo o non ad un piano urbanistico attuativo. Essa è misurata pertanto dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

**4.2.3. S1 superficie per opere di urbanizzazione primaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art.44 comma 3 della L.R. 12/2005:

1. strade
2. spazi di sosta o di parcheggio
3. fognature
4. rete idrica
5. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
6. cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni ed infrastrutture
7. pubblica illuminazione
8. spazi di verde attrezzato

**4.2.4. S2 superficie per opere di urbanizzazione secondaria**

Questo parametro si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere identificate dall'art.44 comma 4 della L.R. 12/2005:

1. asili nido e scuole materne
2. scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore
3. mercati di quartiere
4. presidi per la sicurezza pubblica
5. delegazioni comunali
6. chiese ed altri edifici religiosi
7. impianti sportivi di quartiere
8. aree verdi di quartiere
9. centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie
10. cimiteri

**4.2.5. It indice di fabbricabilità territoriale**

Unità di misura: mc/mq

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

**4.2.6. Ut indice di utilizzazione territoriale**

Unità di misura: mq/mq

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (vedi definizione successiva), costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

**4.2.7. If indice di fabbricabilità fondiario**

Unità di misura: mc/mq

Definisce il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

#### **4.2.8. Uf indice di utilizzazione fondiaria**

Unità di misura: mq/mq

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP (vedi definizione successiva), costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

#### **4.2.9. SLP superficie lorda di pavimento**

Unità di misura: mq

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio a tutti i piani; al fine di migliorare l'isolamento termico degli edifici senza ridurre le superfici edificabili sono adottabili i criteri previsti dalle leggi vigenti in materia.

Sono comprese nella SLP:

- la superficie di ogni singolo piano abitabile o agibile, inclusi i soppalchi ed i piani interrati e seminterrati se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali e comunque agibili con presenza anche temporanea di persone;
- le superfici degli aggetti chiusi;
- la superficie dei sottotetti, qualora questi abbiano i requisiti di altezza interna prescritti dei regolamenti di igiene per l'agibilità di locali principali (altezza minima di m 2,10 e media di m 2,70) o accessori (altezza minima di m 1,80 e media di m 2,40);

Sono esclusi dal computo della SLP:

- i porticati aperti pubblici e privati se non superano il 30% della superficie coperta dell'edificio;
- le logge rientranti aperte, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio esterne ed aperte, nonché qualsiasi rampa esterna di scala non coperta i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano agibile o agibile ed adibiti a vano scala - ascensore, etc.;
- gli spazi di servizio dell'edificio quali locali caldaia, lavanderie, depositi, cantine e simili, posti al piano terra degli edifici ed aventi altezza netta interna non superiore a m 2,40;
- i piani interrati e seminterrati, purché non siano emergenti dalla quota zero convenzionale più di m 1,20;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture sottostanti al primo piano agibile;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo completamente interrato;
- gli spazi destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo fuori terra, nei limiti fissati in ogni zona dalle norme per la superficie a parcheggio privato SPp, e abbiano altezza netta media interna non superiore a m 2,40, ed altezza del punto più alto della copertura (estradosso), misurata dalla quota zero convenzionale, non superiore a m 3,00.

#### **4.2.10. V volume degli edifici**

Unità di misura: mc

Si calcola sommando le superfici lorde complessive di pavimento SLP di ogni piano, moltiplicate per le relative altezze lorde, misurate da piano utile a piano utile; per l'ultimo piano dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di sottotetti aventi soffitto inclinato o a volta, si misurerà il volume geometrico reale dei locali, misurato all'intradosso del soffitto.

#### **4.2.11. H altezza degli edifici**

Unità di misura: m

È l'altezza massima ammessa in ciascuna zona omogenea. Essa va misurata su ogni singola fronte e considerata a partire dalla quota zero convenzionale, fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

Fatta salva l'altezza degli edifici, è sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada al fine dello smaltimento delle reti fognarie.

Qualora un edificio sia articolato in diversi corpi di fabbrica con diverse altezze, ai fini del calcolo dell'altezza massima si tiene conto dell'altezza del corpo più alto.

#### **4.2.12. Qz quota zero convenzionale**

Unità di misura: m

La quota zero convenzionale viene calcolata:

- per i terreni in piano (con pendenza media inferiore o uguale al 5%): alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede) per gli edifici posti a filo stradale o in arretramento da esso di non più di 10 metri
- per i terreni non in piano (con pendenza media superiore al 5%): alla quota media del terreno naturale (piano di campagna prima della sua eventuale sistemazione) misurata al baricentro dell'area coperta dell'edificio.

#### **4.2.13. Sc superficie coperta**

Unità di misura: mq

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, compresi gli aggetti chiusi e la parte di aggetti aperti sporgente più di cm 150 dal filo esterno del muro perimetrale dei fabbricati aperti e chiusi, abitabili e agibili, comprese gli accessori, i servizi tecnici le pertinenze. Sono invece esclusi i gli spazi destinati al ricovero delle autovetture quando abbiano le medesime caratteristiche per l'esclusione dal calcolo della superficie lorda di pavimento SLP.

#### **4.2.14. Rc rapporto di copertura**

Unità di misura: mq/mq

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

#### **4.2.15. Df distanza fra i fabbricati**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto. Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni aggetto superiore a cm 150. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona e quando non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, mentre non si applica per pareti (o parti di pareti) non finestrate e per pareti (o parti di pareti) che si fronteggino per un tratto inferiore a m 12,00: in questi casi la distanza minima è ridotta a m 5,00. La norma inoltre, non si applica quando almeno una delle pareti fronteggianti sia appartenente a locali destinati ad accessori (box e simili) ed abbia altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00; in questo caso la distanza non potrà essere inferiore a m 3,00.

#### **4.2.16. Dc distanza dal confine**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Essa si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150 fino alla linea di confine. La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza fra fabbricati.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, in tutte le zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dalla fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00.

Tale minimo può essere ridotto se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre di altezza non inferiore a quella del nuovo fabbricato. Il minimo può inoltre essere ridotto fino a m 0,00, rimanendo comunque salvo l'obbligo di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti. L'accordo dovrà essere trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante elevare sul confine, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica, pareti non finestrate di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) a condizione che abbiano altezza del punto più alto della copertura non superiore a m 3,00. Questi stessi locali accessori, se non edificati a confine, possono essere posti a distanza dal medesimo non inferiore da m 3, 00.

#### **4.2.17. Ds distanza dalla strada**

Unità di misura: m

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il ciglio della strada stessa, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità del Piano di Governo del Territorio.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone di completamento che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a m 3,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, e i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere fissata dall'allineamento più distante dalla strada.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, nelle zone che non siano soggette a piano urbanistico attuativo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a m 7,00
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a m 15,00

Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, some sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Tali distanze potranno essere inferiori (anche pari a m. 0,00) in presenza di allineamenti preesistenti o in caso di piani attuativi, ove lo strumento urbanistico indichi le distanze dalle strade prescritte per l'ambito.

È in ogni caso fatto salvo quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada, di cui al D.Lgs. n. 285 del 30/04/1992 e successive modificazioni ed integrazioni che prevale sulle disposizioni delle presenti norme.

Le prescrizioni dettate dall'art.26 e dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495, modificato dal D.P.R. 26.04.1993, n° 147, sono di seguito riassunte:

Fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 60 m. per le strade di tipo A
- 40 m. per le strade di tipo B
- 30 m. per le strade di tipo C
- 20 m. per le strade di tipo F
- 10 m. per le strade vicinali di tipo F

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 a:

- 30 m. per le strade di tipo A
- 20 m. per le strade di tipo B
- 10 m. per le strade di tipo C

Fuori dai centri abitati 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 a:

- 5,00 m. per le strade di tipo A,B
- 3,00 m. per le strade di tipo C,F

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno, non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m. costituite da strutture in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in corridoi emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m. sul terreno costituite come previsto al paragrafo precedente, e per quelle di altezza superiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori :

- 30,00 m. per le strade di tipo A
- 20,00 m. per le strade di tipo D



All'interno dei centri abitati 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 a:

- 3,00 m. per le strade di tipo A
- 2,00 m. per le strade di tipo D

Gli interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura potranno derogare alle norme sulle distanze nei limiti previsti dalla legislazione vigente.

#### **4.2.18. SPp superficie a parcheggio privato**

Unità di misura: mq

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp viene determinata per ogni zona omogenea in rapporto al volume od alla superficie lorda di pavimento della costruzione principale a seconda delle prescrizioni di zona e non rientra nel calcolo del volume o della superficie coperta.

#### **4.2.19. SVp superficie a verde privato**

Unità di misura: mq

Definisce la parte di superficie minima da destinare ad area verde permeabile, che deve essere debitamente sistemata e piantumata con essenze a medio ed alto fusto. Dalla superficie SVp sono esclusi i giardini pensili e le coperture a verde di qualsiasi corpo di fabbrica, anche se interrato. La SVp viene determinata in rapporto alla superficie fondiaria del lotto, sulla base delle prescrizioni di zona.

### **4.3. UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED AREE DI PERTINENZA**

Ogni edificio esistente o per cui sia stata rilasciata una autorizzazione all'edificazione (Permesso di Costruire tradizionale o convenzionato, Denuncia di Inizio Attività, etc.) possiede un'area di pertinenza diretta equivalente alla superficie necessaria alla verifica degli indici urbanistici di zona. Per gli edifici esistenti si considera la superficie su cui insiste il fabbricato estesa alle aree contigue della medesima proprietà mentre per gli edifici per cui stata rilasciata una autorizzazione all'edificazione si considera la superficie indicata nell'apposita planimetria di progetto. Tale area di pertinenza potrà essere utilizzata solo per saturare, con eventuali interventi futuri, gli indici previsti per la zona in esame, ma non mai allo scopo di concorrere alla verifica di ulteriori edifici oltre tale saturazione.

Il vincolo sulle aree di pertinenza è stabilito, nei limiti e con le prescrizioni sopra esposte, con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e decade, o viene modificato, solo al variare delle specifiche previsioni degli strumenti urbanistici che lo hanno introdotto.

### **4.4. RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

È consentito il recupero dei sottotetti esistenti ai sensi del Titolo IV, capo I, della Legge Regionale n. 12/2005 e succ. modifiche ed integrazioni.

## **Capitolo 5. Destinazioni d'uso**

### **5.1. DEFINIZIONE**

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare, accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono generalmente coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra; vincoli percentuali e/o limitazioni di mutamento possono tuttavia essere previste dalla normativa specifica.

Le destinazioni non ammissibili sono quelle che in nessun caso possono essere consentite ovvero introdotte anche tramite modifica di destinazioni in atto nella zona in esame. Tali destinazioni, così come quelle ammesse, sono indicate espressamente nelle norme che disciplinano ogni singola zona.

### **5.2. AREE DA CEDERE PER LA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO**

I criteri le quantità di aree da cedere nella modifica della destinazione d'uso sono definiti dal Piano dei Servizi.

### **5.3. CATEGORIE DELL'USO RESIDENZIALE "R"**

- R1 RESIDENZA IN GENERE (gli alloggi nonché gli spazi accessori di servizio quali androni, cantine, sottotetti, scale, locali comuni, autorimesse private, oltre a piccoli locali al servizio delle aree verdi come serre, ricoveri attrezzi, etc.);
- R2 RESIDENZA EX AGRICOLA (gli alloggi di cui al punto precedente esistenti in aree agricole ma non più funzionali alla conduzione aziendale e non più al servizio delle esigenze dei soggetti in possesso dei requisiti di cui all'uso agricolo).

### **5.4. CATEGORIE DELL'USO PRODUTTIVO "P"**

- P1 INDUSTRIA IN GENERE (compresi uffici, locali di lavorazione e servizi);
- P2 ARTIGIANATO IN GENERE (compresi uffici, locali di lavorazione e servizi);
- P3 ARTIGIANATO DI SERVIZIO (funzioni di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere, ed altri servizi quali gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri etc.);
- P4 DISTRIBUZIONE E LOGISTICA (magazzini, depositi e piattaforme per l'attività logistica connesse ai settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto);
- P5 DEPOSITI DI AUTOMEZZI PER IL TRASPORTO DI MERCI E PERSONE;
- P6 DEPOSITI A CIELO APERTO;
- RESIDENZA DEL PROPRIETARIO O DEL GESTORE NELLA MISURA DI MQ 150 di SLP PER OGNI ATTIVITA'.

**5.5. CATEGORIE DELL'USO DIREZIONALE "D"**

- D1 UFFICI E STUDI PROFESSIONALI (uffici, banche, assicurazioni, studi professionali, ambulatori medici ed attività di servizio alle imprese);

**5.6. CATEGORIE DELL'USO COMMERCIALE E PARACOMMERCIALE "C"**

- C1 ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a 150 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C2 MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita compresa tra 150mq e 1.500 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C3 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita superiore a 1.500 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C4 CENTRI COMMERCIALI (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 è costituita dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti);
- C5 PUBBLICI ESERCIZI (ristoranti, pizzerie, bar, etc. con i relativi spazi di supporto);
- C6 ATTIVITÀ RICETTIVE (alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie -stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo -cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-);
- C7 TEMPO LIBERO, RICREATIVE, SPORTIVE, DI SPETTACOLO E SIMILARI;
- C8 ATTREZZATURE PER IL CAMPEGGIO (complessi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento e soggiorno autonomo quali caravan, autocaravan, etc.);
- C9 COMMERCIO ALL'INGROSSO (magazzini e depositi per i settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto).
- C10 COMMERCIO DI BENI INGOMBRANTI (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo ingombrante extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a mq 1.200 con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi).
- RESIDENZA DEL PROPRIETARIO O DEL GESTORE NELLA MISURA DI MQ 150 di SLP PER OGNI ATTIVITA'.

**5.7. CATEGORIE DELL'USO SERVIZI PUBBLICI "PU"**

- PU1 ISTRUZIONE E FORMAZIONE (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori e scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte);
- PU2 ISTITUZIONALI E AMMINISTRATIVE (sedi istituzionali di enti locali, sedi per gli organi decentrati dello stato, uffici finanziari, giudiziari e di rappresentanza istituzionale; le attrezzature comprendono gli spazi o le funzioni di servizio o di supporto e gli spazi tecnici);

- PU3 SPAZI ESPOSITIVI E FIERISTICI ( esposizioni, mostre, mercati, fiere, spettacoli viaggianti comprensivi degli spazi per il pubblico, aree all'aperto, uffici, agenzie e altri usi complementari all'attività fieristica);
- PU4 ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E SANITARIE (ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, etc.);
- PU5 ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO E LA CULTURA (cinematografi e teatri, centri culturali e ricreativi, centri congressuali polivalenti, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo; oltre agli spazi destinati al pubblico e agli spazi di servizio e di supporto, uffici complementari e spazi tecnici);
- PU6 ATTREZZATURE CIMITERIALI (impianti e strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico);
- PU7 ATTREZZATURE RELIGIOSE (edifici per il culto, opere parrocchiali e assimilate, istituti religiosi, nonché le attrezzature complementari);
- PU8 ATTREZZATURE PER IL VERDE (aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali - prative, arbustive, d'alto fusto, etc.- adatte per la ricreazione, il gioco, il tempo libero, il riposo, la rigenerazione dell'ossigeno, il filtraggio dei rumori e dello smog, la creazione di paesaggi naturali);
- PU9 ATTREZZATURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO (impianti e servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport, le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Sono comprese le attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto);
- PU10 PARCHEGGI A RASO E ATTREZZATI (parcheggi attrezzati pubblici, di uso pubblico e privati comprendono parcheggi a raso, garage ed autorimesse entro e fuori terra, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché gli spazi accessori quali rampe, corsie spazi di servizio e supporto e spazi tecnici. Sono comprese inoltre le attrezzature di assistenza automobilistica e di lavaggio).

#### **5.8. CATEGORIE DELL'USO SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO "PR"**

- PR1 SEDI DI ASSOCIAZIONI CULTURALI, SOCIALI, POLITICHE E SIMILARI;
- PR2 ATTREZZATURE SOCIALI, ASSISTENZIALI E SANITARIE (ospedali, cliniche, ambulatori, servizi per gli anziani, per gli handicappati, day hospital, centri di riabilitazione, etc.).

#### **5.9. CATEGORIE DELL'USO TECNOLOGICO "T"**

- T1 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE IN GENERE (insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, le piazzole ecologiche, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici).

#### **5.10. CATEGORIE DELL'USO VIABILISTICO "V"**

- V1 ATTREZZATURE PER LA MOBILITA' MECCANIZZATA ( sedi viarie destinate alla circolazione dei veicoli pubblici e privati, spazi per la sosta, nonché spazi destinati al trasporto pubblico, anche in sede propria. In tale uso si intendono compresi gli spazi di verde e le strutture di arredo urbano. Sono inoltre previste le attrezzature ed i servizi di manutenzione

stradale, come case cantoniere e relative strutture di servizio di stoccaggio, nonché di ricovero degli automezzi e dei veicoli speciali);

- V2 MOBILITA' PEDONALE E CICLO-PEDONALE (marciapiedi, portici, gallerie, piazze, percorsi pedonali e ciclo-pedonali in sede propria o ubicati nel verde).

#### **5.11. CATEGORIE DELL'USO AGRICOLO "A"**

- A1 RESIDENZA DELL'IMPRENDITORE E DEI DIPENDENTI (alloggi situati all'interno dell'azienda agricola, funzionali alle esigenze abitative del conduttore e dei dipendenti nonché alla razionale conduzione aziendale. Si intende perciò, oltre al singolo alloggio, anche l'insieme degli spazi accessori al servizio della residenza, quali cantinole, scale, androni, autorimesse);
- A2 STRUTTURE PER LA CONDUZIONE DEI FONDI (depositi di prodotti aziendali, depositi di materiali necessari alla produzione quali foraggi, mangimi, sementi, fertilizzanti, insetticidi, etc., ricoveri per allevamenti di animali domestici per auto-consumo, locali per la conservazione e prima trasformazione di prodotti aziendali, locali per il ricovero e la riparazione di macchine e attrezzature agricole);
- A3 STALLE E STRUTTURE CONNESSE ALL'ALLEVAMENTO DI ANIMALI (che caratterizzano la tipologia produttiva dell'azienda collegati allo sfruttamento del suolo aziendale e dei suoi prodotti; sono aziendali e interaziendali gli allevamenti nei quali almeno il 25% delle unità foraggiere consumate nell'anno per l'allevamento del bestiame bovino può essere prodotto in azienda);
- A4 LOCALI PER LA VENDITA DEI PRODOTTI PROPRI (prodotti dell'agricoltura da parte degli imprenditori agricoli e assimilati);
- A5 SERRE E LOCALI DI COLTIVAZIONE PROTETTI (le strutture realizzate in elementi leggeri e tamponamenti traslucidi nonché serre mobili con struttura a tunnel, comunque ancorate stabilmente al suolo. In entrambi i casi il terreno sottostante dovrà comunque risultare quale supporto per l'abituale e continuativa pratica di coltivazione specializzata);
- A6 ATTREZZATURE AGRITURISTICHE (costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie - stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo - cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-).

#### **5.12. CATEGORIE DELL'USO SPECIALE "S"**

- S1 STAZIONI DI SERVIZIO E DISTRIBUTORI DI CARBURANTE;
- S2 IMPIANTI CON EMISSIONI ELETTRROMAGNETICHE;
- S3 ATTREZZATURE PER GLI ANIMALI (ostelli e ricoveri per animali comprese strutture di cura e reintroduzione e similari);

## **Capitolo 6. Modalità di attuazione del Documento di Piano**

### **6.1. GENERALITÀ**

Le previsioni di trasformazione territoriale programmate dal Documento di Piano si attuano tramite piano attuativo di iniziativa privata o/e pubblica ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti. La procedura di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi del Documento di Piano e delle loro varianti è quella disciplinata dall'art. 12 della Legge Regionale n. 12/2005.

Laddove la norma specifica di ambito preveda che, nell'ipotesi in cui e per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Ai sensi dall'art. 14, della Legge Regionale n. 12/2005, i piani attuativi e le loro varianti, conformi alle previsioni degli atti del Piano di Governo del Territorio, sono adottati dal Consiglio Comunale e approvati dal Consiglio Comunale con le procedure del medesimo art. 14.

L'attuazione delle previsioni specifiche disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi approvati, potrà essere effettuata generalmente con intervento diretto, con le modalità di intervento indicate dallo strumento medesimo; laddove lo strumento approvato lo richieda espressamente, l'attuazione delle previsioni in questo contenute sarà conseguita con le modalità previste dalle norme specifiche dello strumento stesso.

## **6.2. STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano si attua tramite interventi urbanistici preventivi (Piani Attuativi) da attivare all'interno degli Ambiti di Trasformazione, che risultano individuati con apposito perimetro e numero di riferimento nella specifica Tavola di Disciplina delle aree.

Gli Ambiti di Trasformazione coincidono con le porzioni di territorio prevalentemente inedificato all'interno delle quali il DdP prevede una variazione urbanistica che determina la realizzazione di nuovi servizi, infrastrutture ed insediamenti.

Gli interventi urbanistici preventivi sono rappresentati dai Piani attuativi, che possono essere realizzati dalle Amministrazioni Comunali o da soggetti privati e che ricomprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Nei Piani Attuativi vengono fissati, in coerenza con le indicazioni di massima contenute nel DdP, gli indici urbanistico - edilizi definitivi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e nelle loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti sul regime giuridico dei suoli.

Non necessita di approvazione di preventiva variante ai Piani Attuativi la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni plano volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico.

## **6.3. AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Gli ambiti di trasformazione, di seguito denominati AT, ricomprendono comparti inedificati di dimensioni contenute che sono caratterizzati da una destinazione d'uso prevalentemente Residenziale (denominati ATR) e/o prevalentemente produttiva (denominati ATP) e/o prevalentemente commerciale (denominati ATC).

In sede di elaborazione dei Piani Attuativi relativi agli Ambiti di Trasformazione, le linee grafiche che delimitano le aree da includervi, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabile sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, ecc.), possono essere portate a coincidere con detti elementi senza che ciò costituisca varianti al DdP.

Il DdP stabilisce prescrizioni specifiche ed indirizzi generali, da utilizzare in sede di stesura dei Piani Attuativi al fine di garantire la coerenza dei singoli interventi con gli obiettivi di carattere complessivo contenuti nel PGT: allo scopo vengono redatte apposite schede tecniche - progettuali che riassumono i principali criteri morfologici funzionali e dimensionali da specificare nella fase di progettazione di dettaglio.

Ciascuna scheda tecnico - progettuale:

1. determina le connotazioni fondamentali dell'intervento individuandone i parametri dimensionali significativi (l'estensione, i limiti quantitativi, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi, gli usi non ammessi);
2. dettaglia i criteri di intervento per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, di un corretto inserimento ambientale e paesaggistico;
3. definisce eventuali criteri di intervento in riferimento al rispetto ed all'ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali, paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni;
4. contiene inoltre uno schema meta progettuale regolante l'assetto complessivo dell'area, con eventuali indicazioni grafiche relative all'ubicazione dei servizi pubblici da reperire, della viabilità principale e delle fasce di mitigazione ambientale.

Le indicazioni della scheda tecnico - progettuale che devono ritenersi prescrittive sono:

1. Quelle relative alla perimetrazione (fatta salva la possibilità di adeguarsi ai confini catastali come previsto al precedente comma 2) ed ai parametri dimensionali dell'intervento;
2. Gli obiettivi sottesi all'individuazione dell'AT connessi alla realizzazione di opere viabilistiche e in materia di servizi pubblici;
3. Quelle relative ai vincoli tipologici
4. Quelle specificatamente individuate nella scheda stessa.

Al fine di conseguire un migliore assetto urbanistico dell'ambito o di conseguire maggiori benefici di carattere pubblico, le indicazioni meta progettuali di cui al comma 3 possono essere modificate nella redazione dell'apposito Piano Attuativo, ferma restando la coerenza con le prescrizioni attuative indicate nella scheda.

All'interno degli AT viene applicato un principio perequativo, che attribuisce un unico diritto edificatorio ripartito equamente fra tutti i proprietari; spetta al Piano Attuativo la determinazione sia delle aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione sia delle aree da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale e/o da asservire per la realizzazione di servizi e di infrastrutture.

Gli AT, si configurano come ambiti edificabili non conformati all'interno del DP; pertanto i parametri urbanistici ed edilizi ad essere attribuiti non costituiscono diritti edificatori già assegnati, ma si configurano come opportunità che verranno verificare e confermate nella successiva fase di definizione interlocutoria tra l'Amministrazione Comunale ed i soggetti proponenti la realizzazione del comparto.

L'attuazione delle previsioni degli AT potrà avvenire nei seguenti modi:

1. a seguito di accordo complessivo dei proprietari coinvolti: in questo caso gli interventi possono essere realizzati unitariamente attraverso un Piano Attuativo esteso alla perimetrazione indicata negli elaborati del DdP;
2. a seguito di accordo parziale tra i proprietari: in questo caso, se non diversamente indicato nella scheda tecnico - progettuale, l'individuazione di un sub - comparto si qualifica come stralcio funzionale assoggettato a specifico Piano Attuativo, i cui contenuti devono essere

debitamente concordati con l'Amministrazione Comunale; in ogni caso il sub - comparto deve garantire al suo interno un'adeguata dislocazione delle varie componenti ( settore edificabile, settore per servizi pubblici, aree per la viabilità ) e, nella porzione stralciata, la possibilità di realizzare la capacità edificatoria residua e la relativa quota parte di aree da destinare a servizi, attrezzature pubbliche e viabilità.

3. la realizzazione degli interventi in attuazione dei Piani Attuativi, comporta il rispetto della normativa vigente in relazione alle caratteristiche abitative, igieniche, sanitarie e in rapporto alla dotazione di parcheggi privati di pertinenza.

#### **6.4. MONETIZZAZIONI**

Ai sensi del comma 6, art. 10 bis della Legge Regionale n. 12/2005 negli interventi assoggettati a pianificazione attuativa è sempre ammessa la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46 della medesima Legge Regionale n. 12/2005, salvo specifiche prescrizioni del piano dei servizi che esplicitino la necessità di assicurare, nei singoli ambiti di intervento, il reperimento di aree per servizi, precisandone la quantificazione e la tipologia. Detto limite vale espressamente per i singoli ambiti di trasformazione laddove siano indicate specifiche prescrizioni di forma, dimensione o qualità delle aree da cedere obbligatoriamente; tali aree, se previste, sono espressamente individuate nei singoli ambiti di trasformazione per mezzo di segno grafico e/o specificazione normativa.

## **Capitolo 7. Modalità di intervento**

### **7.1. GENERALITÀ**

La definizione degli interventi di cui ai punti successivi si uniforma alla legislazione regionale vigente (Legge Regionale n. 12/2005) in quanto non in contrasto con questa; laddove gli organi di controllo abbiano valutato, o valuteranno, l'esistenza di contrasti tra disposizioni regionali e statali, dovrà essere assunta obbligatoriamente l'interpretazione autentica di detti organi di controllo.

### **7.2. MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

### **7.3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.



#### **7.4. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

#### **7.5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI CONFERMA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di conferma devono essere salvaguardate le strutture statiche verticali perimetrali esterne esistenti (l'involucro dell'edificio) che devono essere mantenute nella loro posizione fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **7.6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art.27, comma 1. lettera d) della L.R. 11 marzo 2005, n° 12).

#### **7.7. RISTRUTTURAZIONE DI RECUPERO**

Si considerano interventi di recupero quelli operati tramite demolizione con ricostruzione e relativi ad edifici secondari posti all'interno dei cortili, normalmente estranei all'impianto originario, con caratteristiche formali, costruttive e ubicazione contrastanti con l'edificio principale, che possono essere recuperati ad uso compatibile solo mediante riagggregazione planovolumetrica con la modalità di attuazione del piano urbanistico preventivo esteso all'intera area di pertinenza. Per questi edifici sono consentiti altresì la manutenzione straordinaria nonché la demolizione senza recupero del volume demolito tramite intervento diretto.

#### **7.8. NUOVA COSTRUZIONE**

Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti ovvero alle lettere a), b) c), d) del comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n° 12 e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;

- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 5) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 6) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 7) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

#### **7.9. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono assoggettati alla preventiva stesura e approvazione di un apposito Piano Attuativo.

## **Capitolo 8. Disciplina del Commercio**

### **8.1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

#### **D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114**

Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59

#### **D.g.r. 2 ottobre 2006, n. VIII/0215**

Programma Triennale per lo sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

#### **D.g.r. 13 marzo 2007, n. 8/352**

Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'articolo 3, comma 1, L.R. 23 luglio 1999, n.14

#### **D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054**

Modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008

#### **D.g.r. 21 novembre 2007, n. 8/5913**

Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti Locali in materia commerciale

Medie strutture di vendita – Disposizioni attuative del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008

**D.g.r. 7 febbraio 2008, n. 970**

Indicazioni relative ai criteri e ai parametri di valutazione della compatibilità e della sostenibilità ai sensi della D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054

**L.R. 2 febbraio 2010, n. 6**

Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere e s. m. e i.

**8.2. DEFINIZIONI**

Ai sensi dell'art. 4, comma 1 del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 (riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n.59) valgono le seguenti definizioni e prescrizioni:

- a) per **commercio all'ingrosso**, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per **commercio al dettaglio**, l'attività svolta da chiunque 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;
- c) per **superficie di vendita** di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- d) per **esercizi di vicinato** quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per **medie strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq. nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per **grandi strutture di vendita** gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per **centro commerciale**, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per **forme speciali di vendita al dettaglio**:
  - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
  - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
  - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
  - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

Per contro il medesimo D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114 non si applica a:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n. 475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n. 362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;

- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n. 1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n. 1074, e successive modificazioni;*
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n. 622, e successive modificazioni;*
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n. 125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n. 59, e successive modificazioni;*
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n. 1303, e successive modificazioni. Per vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto-legge 26 ottobre 1970, n. 745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n. 1034, e successive modificazioni, e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;*
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n. 443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;*
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti simili;*
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;*
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;*
- j) l) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;*
- k) m) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.*

Oltre alle definizioni delle categorie elencate è necessario far riferimento alla D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054 (modalità applicative del Programma Triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006-2008) per ciò che concerne le modalità di autorizzazione, apertura e modifica dell'attività come di seguito specificato:

*L'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale deve essere richiesta, qualora si configuri una media o una grande struttura di vendita ai sensi dell'art. 4 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e successive disposizioni regionali, per l'apertura o per la modificazione di un esercizio commerciale esistente.*

*Si intende per:*

- a) **apertura**: la costituzione di un esercizio commerciale realizzata mediante nuova superficie di vendita;*

- b) **modificazione**: la variazione di un esercizio commerciale esistente mediante variazione del settore merceologico, ampliamento, accorpamento, concentrazione, trasferimento e rilocalizzazione;

e quindi per

- *variazione del settore merceologico*: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
- *ampliamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
- *ampliamento eccessivo*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita in misura superiore al doppio della stessa;
- *accorpamento*: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
- *concentrazione*: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
- *trasferimento*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune;
- *rilocalizzazione*: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale in un ambito sovra comunale.

Ancora ai sensi della D.g.r. 4 luglio 2007, n. 8/5054 si definisce:

La **superficie di vendita di un esercizio commerciale** è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra).

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

Ai soli fini della valutazione della domanda di autorizzazione di cui agli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114, la superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione, viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.

La **superficie di vendita di merci ingombranti**, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, tipologie simili alle precedenti) è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Nei casi di vendita non autoiizzata di merci diverse, e applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.

Per i predetti insediamenti, nel Piano di Governo del Territorio i Comuni forniscono indicazioni relativamente alle quantità di parcheggi e di aree destinate a verde pubblico.

### 8.3. DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI CONSENTITE DAL PGT

Tra le destinazioni d'uso classificate nel precedente capitolo delle presenti norme sono consentite dal PGT le seguenti destinazioni:

- C1 ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo alimentare ed extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a 150 mq con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi);
- C5 PUBBLICI ESERCIZI (ristoranti, pizzerie, bar, etc. con i relativi spazi di supporto);
- C6 ATTIVITÀ RICETTIVE (alberghi, pensioni, locande, residence, costituiti sia dalle parti ricettive vere e proprie -stanze, mini appartamenti, etc.- sia delle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo -cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale di riunione e di ritrovo, etc.-);
- C7 TEMPO LIBERO, RICREATIVE, SPORTIVE, DI SPETTACOLO E SIMILARI;
- C9 COMMERCIO ALL'INGROSSO (magazzini e depositi per i settori alimentare ed extra-alimentare, con i relativi spazi di supporto).
- C10 COMMERCIO DI BENI INGOMBRANTI (esercizi per attività commerciali al dettaglio di tipo ingombrante extra-alimentare con superficie di vendita non superiore a mq 1.200 con esclusione dal computo della superficie delle aree destinate a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi).

### 8.4. ESERCIZI DI VICINATO (FINO A MQ 150 DI SUPERFICIE DI VENDITA)

Tali esercizi, come definiti dalla normativa vigente e più indietro richiamata, sono consentiti nelle aree specificamente individuate come compatibili in base alla destinazione della singola zona urbanistica.

### 8.5. MEDIE SUPERFICI (FINO A MQ 1.500 DI SUPERFICIE DI VENDITA)

Il Piano di Governo del Territorio non prevede Ambiti di Trasformazione Commerciale.

## Capitolo 9. Vincoli e classi di fattibilità geologica, idrogeologica e sismica

Il PGT definisce l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio ed individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, oltre alle norme e alle prescrizioni a cui le aree stesse sono assoggettate.

Il PGT recepisce come parte integrante e sostanziale gli studi della componente geologica idrogeologica e sismica dei territori comunali, in quanto essenziali nella definizione della normativa d'uso del territorio.

Gli elaborati e le normative contenuti negli studi della componente geologica idrogeologica e sismica dei territori comunali sono prescrittive ed integrano le presenti Norme Tecniche di Attuazione; in caso di contrasto tra le prescrizioni di tali elaborati della componente geologica idrogeologica e sismica e le relative indicazioni riportate nel presente Documento di Piano le prime prevalgono sempre sulle seconde.

## **TITOLO II DISPOSIZIONI PER LA PIANIFICAZIONE**

### **Capitolo 10. Esame paesaggistico dei progetti**

Il P.G.T. si identifica come un atto a specifica valenza paesistica di maggior definizione rispetto alla pianificazione vigente. La ricognizione delle peculiarità paesaggistiche esistenti sarà tradotta nella tavola della carta della sensibilità paesistica del PdR e nelle NTA dello stesso PdR, dove il territorio verrà suddiviso, in base ad una valutazione morfologica - strutturale, vedutistica e simbolica di livello locale e sovra locale, in cinque classi:

1 → classe di sensibilità paesistica molto bassa

2 → classe di sensibilità paesistica bassa

3 → classe di sensibilità paesistica media

4 → classe di sensibilità paesistica alta

5 → classe di sensibilità paesistica molto alta

Ai sensi del vigente PTR, gli interventi sugli edifici che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame paesistico sotto il profilo del loro inserimento nel contesto; sono soggetti al suddetto esame anche gli interventi di trasformazione dell'assetto vegetazionale sui parchi e giardini tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004, ovvero definiti di interesse storico e/o ambientale dal PTCP e dal presente PGT.

Contestualmente all'elaborazione del progetto, il progettista provvede, quindi, agli adempimenti previsti dalle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", contenuti nella D.G.R. 8.11.2002 n.VII/11045, adottando la metodologia prevista dalle Linee Guida Regionali.

Le classi di sensibilità paesistica da adottare per l'esame paesistico dei progetti sono da considerarsi vincolanti ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico.

### **Capitolo 11. Definizione delle prescrizioni, delle direttive e degli indirizzi**

Le prescrizioni sono le norme vincolanti a cui è obbligatorio attenersi a causa della loro importanza strategica. La modifica di queste prescrizioni comporta la variante del Documento di Piano.

Le direttive rappresentano, in termini generali, le politiche che, anche grazie alle analisi di dettaglio, i piani devono porre in atto.

Gli indirizzi sono l'insieme organico di particolari e precisazioni puntuali che illustrano nel dettaglio gli obiettivi di ogni singolo intervento; di tali peculiarità sarà necessario tener conto in sede di elaborazione e progettazione delle azioni di piano.

### **Capitolo 12. Documento di Piano: prescrizioni**

#### **12.1. PREMESSA**

Il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nel Documento di Piano è da considerarsi obbligatorio, a meno che non sia espressamente indicato il contrario nella presente normativa; l'insieme di queste disposizioni si riferisce infatti alla specificità territoriale cui il governo del territorio

medesimo si rivolge rappresentandone la strategia globale per il conseguimento degli obiettivi prestabiliti.

La modifica di tali prescrizioni, come già esposto, comporterà necessariamente la redazione di una variante del Documento di Piano.

In particolare vengono definite strategiche per il Documento di Piano le scelte-obiettivo riportate ai paragrafi che seguono.

## **12.2. INTERVENTI IN PROSSIMITÀ ALLE AREE AD ELEVATO RISCHIO IDROGEOLOGICO**

La gestione e la messa in sicurezza delle aree a maggiore rischio idrogeologico e sismico che comportano limitazioni e particolari attenzioni nella definizione dello sviluppo insediativo e infrastrutturale è attuata mediante l'incremento e la diffusione delle conoscenze sul rischio idrogeologico e sismico, anche tramite tecniche innovative di monitoraggio del rischio stesso.

L'utilizzo degli studi sul rischio idrogeologico e sismico, pertanto, può essere inteso come strumento a supporto dell'attività di pianificazione degli Enti Locali.

Oltre alle prescrizioni dettate dalla normativa geologica, idrogeologica e sismica contenute nello specifico studio approntato per il PGT (componente geologica), per alcuni elementi di previsione del Documento di Piano (ambiti di trasformazione) è prescritta la necessità di provvedere preventivamente alla predisposizione di studi maggiormente approfonditi a causa della loro localizzazione. Tali prescrizioni, quando necessarie, sono contenute nelle schede degli ambiti di intervento presenti in questo documento.

## **12.3. CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO**

Il contenimento del consumo di suolo negli interventi per le infrastrutture e negli interventi a destinazione residenziale e produttiva viene perseguito tramite la riutilizzazione dei territori degradati e delle aree dimesse, razionalizzando e recuperandone le volumetrie disponibili.

Nei pressi delle grandi infrastrutture di collegamento è d'uopo operare un sistema di controllo dell'urbanizzazione e di mitigazione dell'espansione urbana grazie alla creazione di sistemi verdi e di protezione delle aree peri-urbane, e, nelle nuove ipotesi di intervento, attuare un processo che favorisca il mantenimento della superficie pedonale.

L'obiettivo viene considerato raggiunto quando le nuove edificazioni e i volumi esistenti recuperati non gravano sulle aree di pertinenza al di sopra degli indici previsti dalle schede normative; in tal modo è possibile esercitare una forma di controllo diretto sulla attuazione delle previsioni di piano favorendo gli insediamenti minimi in rapporto ai costi di realizzazione.

## **12.4. QUALITÀ PAESAGGISTICA**

L'incremento della qualità paesaggistica si attua mediante il sostegno di azioni integrate di valorizzazione delle risorse territoriali, con il coinvolgimento di differenti settori di intervento.

Inoltre, la promozione della qualità paesaggistica come fattore di attrazione e competitività nel settore turistico passa attraverso il potenziamento di programmi di sviluppo dei sistemi turistici.

La qualità del progetto viene pertanto estesa all'assetto paesaggistico del territorio interessato come strumento di ricomposizione ambientale, favorevole alla qualità di vita delle comunità coinvolte nell'ambito della progettazione infrastrutturale e nella riqualificazione degli ambiti degradati. La valorizzazione paesaggistica delle esistenze territoriali (anche degradate) come scopo è il punto di riferimento per l'integrazione delle diverse politiche di tutela nella riqualificazione degli incolti, delle aree prossime ai boschi, alle ripe dei corsi d'acqua e ai giardini storici (pubblici e privati).



Il Documento di Piano dispone, a questo scopo, diverse forme di tutela a cui attenersi negli interventi previsti d agli ambiti di trasformazione prescrivendo differenti modalità di attenzione tra le norme puntuali e le prescrizioni di carattere paesaggistico.

### **12.5. RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO**

Il Piano di Governo del Territorio incentiva gli ambiti da individuare con i piani attuativi predisposti in attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi (riferibili ad operazioni di recupero, valorizzazione, riutilizzo e nuova destinazione compatibile del patrimonio edilizio esistente) favorendo il ricorso agli strumenti urbanistici finalizzati alla limitazione del consumo del suolo quali Piani di Recupero, Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma, etc..

A tale proposito viene stabilito che la tariffa degli oneri concessori per le operazioni di recupero e riuso del volume esistente, deliberata dall'organo comunale competente, dovrà essere sensibilmente inferiore alla tariffa delle nuove costruzioni.

### **12.6. RISPARMIO ENERGETICO**

Contenere i consumi energetici nei trasporti, nell'industria, nel terziario e nell'edilizia è possibile attraverso il ricorso al teleriscaldamento e alla promozione di combustibili a basso impatto ambientale, incentivando l'innovazione e l'utilizzo delle nuove tecnologie energetiche.

Di seguito le azioni che possono essere messe in atto con lo scopo di promuovere e contenere il risparmio energetico:

- promuovere politiche energetiche per gli edifici pubblici (favorendo il ricorso diffuso alla cogenerazione);
- favorire il recupero energetico delle biomasse e dei reflui animali nelle aziende agricole;
- promuovere investimenti per l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale delle imprese;
- promuovere l'incremento della capacità di generazione energetica degli impianti;
- garantire l'efficienza energetica di infrastrutture, edifici, processi produttivi, mezzi di trasporto, sistemi energetici pubblici;
- promuovere l'edilizia a basso consumo energetico (domotica, risparmio energetico e risparmio idrico, architettura bioclimatica e bioedilizia);
- promuovere l'utilizzo di componenti e prodotti per l'edilizia eco-compatibili e finalizzati al risparmio energetico degli edifici;
- incentivare l'utilizzo di apparecchiature e attrezzature ad elevata efficienza presso i consumatori domestici, del terziario e dell'illuminazione pubblica.

Le direttive elencate dovranno essere necessariamente poste a base della stesura delle norme in materia di contenimento dei consumi e miglioramento della capacità di utilizzo delle fonti energetiche da prevedersi nel Regolamento Edilizio.

### **12.7. CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI**

Il contenimento dei consumi idrici viene perseguito tramite la promozione del riciclo/riuso delle acque e passa attraverso l'introduzione di un cambiamento culturale volto alla progressiva responsabilizzazione degli utenti, mediante la predisposizione di azioni indirizzate alla diffusione della cultura dell'acqua a partire dall'ambito scolastico (campagne di valorizzazione dell'acqua, corsi formativi per insegnanti, percorsi didattici tenuti da esperti, etc.), passando per il luogo familiare e maggiormente presso gli enti locali in modo di conseguire la sensibilizzazione della società nella sua interezza ad un attento utilizzo della risorsa.

La rete idrica dovrà pertanto essere tutelata e la sua gestione finalizzata alla riduzione delle perdite idriche (nei settori civile, industriale ed agricolo) utilizzando, per esempio, le acque reflue urbane, dopo il trattamento previsto dalle disposizioni vigenti, a fini irrigui; riqualificando le infrastrutture irrigue; individuando tempestivamente nella stessa rete la eventuale presenza di sostanze pericolose e adottando tutte le misure utili a contenerle ed eliminarle.

Così come per la risorsa energetica il Regolamento Edilizio, tenendo conto degli indirizzi esposti, dovrà quindi prevedere le varie modalità di utilizzazione della risorsa idrica nelle attività umane svolte sul territorio comunale.

#### **12.8. SITO DI INTERESSE COMUNITARIO ZPS IT2080701**

Per quanto concerne la Zona di Protezione Speciale ZPS IT2080701 “Po da Albaredo Arnaboldi ad Arena Po”, nella fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione sarà necessario tenere conto dell’esistenza di tale ZPS in prossimità del confine settentrionale del territorio comunale prendendo atto delle specificazioni e delle disposizioni legislative nonché delle risultanze delle Valutazione di Incidenza.

#### **12.9. ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Per quanto concerne l’impatto acustico sul territorio, nella fase di attuazione degli Ambiti di Trasformazione sarà necessario tenere conto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 142/2004 a norma dell’art. 11 della L. 447/1995 e successive modificazioni ed integrazioni nonché della normativa comunale in materia.

### **Capitolo 13. Piano delle Regole: direttive ed indirizzi**

#### **13.1. AMBIENTE E PAESAGGIO**

##### ***Migliorare la qualità dell’aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti***

- razionalizzare e migliorare il sistema di trasporto pubblico
- disincentivare l’utilizzo del mezzo privato, anche attraverso la regolamentazione degli accessi nelle aree congestionate

##### ***Mitigare il rischio di esondazione***

- rinaturalizzare le aree di pertinenza dei corsi d’acqua
- promuovere modalità di uso del suolo negli ambiti urbani che ne riducano al minimo l’impermeabilizzazione, anche attraverso forme di progettazione attente a garantire la permeabilità dei suoli
- vietare la costruzione in aree a rischio di esondazione
- attivare forme assicurative obbligatorie per gli insediamenti situati in aree a rischio di esondazione

##### ***Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d’acqua***

- recuperare e salvaguardare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche delle fasce di pertinenza fluviale e degli ambienti acquatici
- tutelare gli ambiti di particolare pregio con specifica attenzione alla tutela e/o ricomposizione dei caratteri paesaggistici
- gestire le aree ad elevato rischio idrogeologico che comportano limitazioni e particolari attenzioni nella definizione dello sviluppo insediativo e infrastrutturale

- migliorare la gestione delle reti fognarie e dei depuratori
- promuovere la riduzione dei carichi di fertilizzanti e antiparassitari utilizzati in agricoltura

***Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico***

- incrementare e diffondere le conoscenze sul rischio idrogeologico e sismico
- monitorare il rischio idrogeologico e sismico anche tramite tecniche innovative
- mettere in sicurezza le aree a maggiore rischio idrogeologico e sismico
- utilizzare gli studi del rischio idrogeologico e sismico come strumento a supporto dell'attività di pianificazione degli Enti Locali
- sviluppare la prevenzione attraverso la pianificazione urbanistica, secondo la l.r. 12/05
- attuare il Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Po
- definire il nuovo modello organizzativo e normativo in materia di difesa del suolo

***Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli***

- contenere il consumo di suolo negli interventi per infrastrutture e nelle attività edilizie e produttive
- ridurre il grado di impermeabilizzazione dei suoli e promuovere interventi di rinaturalizzazione degli
- spazi urbani non edificati

***Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate***

- conservare gli habitat non ancora frammentati
- sviluppare una pianificazione finalizzata ad azioni di recupero e di riqualificazione della naturalità ed alla protezione delle specie floristiche e faunistiche autoctone
- consolidare e gestire il sistema delle aree naturali protette, allo scopo di promuovere in maniera integrata la tutela e la valorizzazione del patrimonio naturale, anche favorendo iniziative strategiche per la fruizione sostenibile di tali aree e la delocalizzazione delle attività incompatibili

***Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale***

- valorizzare e potenziare la rete ecologica regionale, i parchi interregionali, i collegamenti ecologici funzionali fra le aree di Rete Natura 2000
- scoraggiare le previsioni urbanistiche e territoriali che possano compromettere la valenza della rete ecologica regionale
- ripristinare e tutelare gli ecosistemi - in modo particolare nei grandi fondovalle - anche attraverso l'innovazione nella progettazione delle infrastrutture con forme che tengano conto, ad esempio, dei corridoi per la fauna
- concentrare in aree di ridotta rilevanza dal punto di vista ambientale gli interventi compensativi, non
- strettamente finalizzati alla qualità ambientale dei luoghi

***Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto***

- sostenere azioni integrate di valorizzazione delle risorse territoriali, con il coinvolgimento di differenti settori di intervento
- promuovere la qualità paesaggistica come fattore di attrazione e competitività nel settore turistico

- favorire programmi di sviluppo dei sistemi turistici
- promuovere la qualità del progetto estesa all'assetto paesaggistico del territorio interessato come strumento di ricomposizione ambientale favorevole alla qualità di vita delle comunità interessate nell'ambito della progettazione infrastrutturale e nella riqualificazione degli ambiti degradati
- promuovere la valorizzazione paesistica come riferimento per l'integrazione delle diverse politiche di tutela nella riqualificazione dei corsi d'acqua

### **13.2. PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO**

***Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili***

- incentivare e/o promuovere specifiche azioni locali: processi di Agenda 21, Contratti di quartiere, Piani integrati di intervento, Costruzione di sistemi verdi agro-forestali, costituzione di nuovi PLIS, piani di settore dei Parchi
- promuovere a livello regionale azioni e programmi con una logica di sistema, specificamente rivolti alla riqualificazione ambientale e ricomposizione paesaggistica di ambiti altamente degradati,
- compromessi e destrutturati, di rilevanza regionale (Contratti di fiume, programmazione negoziata, ...)
- individuare ed attivare specifici progetti d'ambito
- promuovere politiche di recupero residenziale dei nuclei e borghi storici minori in aree svantaggiate

***Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, ecc.) siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica***

- ideare e valorizzare itinerari di turismo culturale, con attenzione al pubblico giovanile e alla popolazione scolastica
- qualificare i sistemi culturali territoriali (grazie a studi, ricerche e promozione di modelli innovativi di gestione)
- valorizzare i circuiti teatrali e musicali
- promuovere azioni di valorizzazione e marketing dei poli espositivi e degli eventi culturali ricorrenti di impatto territoriale
- incentivare la creazione di sistemi turistici e il ricorso a programmi di sviluppo turistico che accrescano l'attrattività del territorio, valorizzando in materia integrata le risorse economiche, sociali, culturali, paesaggistiche e ambientali

### **13.3. TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO**

***Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano***

- riutilizzare e di riqualificare il patrimonio edilizio esistente e degli spazi collettivi
- recuperare le aree dismesse per il miglioramento e la riqualificazione complessiva dell'ambito urbano
- fare ricorso alla programmazione integrata

- qualificare paesaggisticamente le aree produttive e commerciali
- creare sistemi verdi nei contesti urbani e a protezione delle aree periurbane

***Contenere il consumo di suolo***

- recuperare i territori degradati e le aree dismesse
- razionalizzare, riutilizzare e recuperare le volumetrie disponibili
- controllare l'urbanizzazione nei pressi delle grandi infrastrutture di collegamento
- mitigare l'espansione urbana grazie alla creazione di sistemi verdi e di protezione delle aree periurbane

***Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti***

- promuovere la teleclimatizzazione mediante tecnologie a basso impatto ambientale
- utilizzare fonti energetiche rinnovabili
- sviluppare tecnologie innovative a basso impatto
- sviluppare e incentivare tecnologie di bioedilizia e architettura bioclimatica
- promuovere il risparmio energetico e l'isolamento acustico in edilizia
- promuovere interventi di formazione agli Enti Locali e criteri per la qualità paesistica e ambientale degli interventi

**13.4. SETTORI PRODUTTIVI*****Migliorare la competitività del sistema agroalimentare e le politiche di innovazione***

- sviluppare il capitale umano delle imprese agricole
- sostenere la ricerca e il trasferimento dell'innovazione
- sostenere le imprese di giovani agricoltori
- adeguare i servizi alle imprese
- sviluppare e qualificare il patrimonio infrastrutturale per l'accessibilità, con attenzione alla qualità
- paesistica e ambientale
- migliorare la fornitura di energia e nell'uso delle risorse idriche

**13.5. COMMERCIO E TURISMO*****Incentivare uno sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica, che valorizzi le risorse nell'ottica del turismo sostenibile, favorendo la convergenza negli obiettivi e nell'attuazione degli interventi***

- promuovere azioni di sostegno all'imprenditoria locale con particolare riferimento alla conservazione della natura e al recupero dei beni storici e del patrimonio diffuso; alla fruizione delle risorse naturali, culturali e del paesaggio; alle attività eco-compatibili
- incentivare la costituzione di sistemi turistici che attuino programmi di sviluppo che accrescano l'attrattività del territorio, valorizzando in modo integrato le risorse economiche, sociali, culturali, paesaggistiche e ambientali

***Potenziare lo sviluppo turistico sostenibile su tutto il territorio lombardo ed in particolare nelle aree protette e di Rete Natura 2000***

- integrare l'offerta turistica
- promuovere la funzione turistico - ricreativa dei corsi d'acqua
- valorizzare le specificità e la qualità dell'offerta, anche al fine di destagionalizzare l'affluenza
- ricercare soluzioni gestionali sostenibili per i servizi al turismo
- migliorare l'accoglienza e la ricettività

- promuovere marchi d'area e di certificazione ambientale delle imprese
- promuovere azioni di educazione e sensibilizzazione
- ricorrere allo strumento dei Programmi di sviluppo dei sistemi turistici

### **13.6. AGRICOLTURA E ZOOTECNIA**

#### ***Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale***

- promuovere l'integrazione tra iniziative di conservazione delle risorse naturali e paesaggistiche e le pratiche agricole
- promuovere attività agricole in grado di valorizzare l'ambiente e di tutelare la salute umana, contenendo l'inquinamento atmosferico, idrico e dei suoli
- incentivare e assistere le imprese agricole multifunzionali
- promuovere i corridoi rurali anche in funzione del completamento della rete ecologica regionale

#### ***Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto***

- promuovere e sostenere le produzioni tipiche e le denominazioni protette
- promuovere le produzioni biologiche e maggiormente compatibili nelle aree protette
- valorizzare il sistema turistico in un'ottica di sostenibilità
- salvaguardare i territori agricoli con carattere di alta produttività e/o di specializzazione colturale

#### ***Sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola, in particolare di carattere intensivo***

- promuovere misure agro-ambientali
- monitorare gli effetti anche in relazione alla vulnerabilità dei suoli, prevedendo il monitoraggio delle funzioni ambientali attraverso la definizione di opportuni indicatori sullo stato dell'ambiente e sulla sua evoluzione nel tempo
- incentivare forme di agricoltura a basso impatto ambientale (agricoltura integrata, agricoltura ambientale e biologica), non solo nelle aree che necessitano di attenzione per valenze ambientali, paesistiche e insediative, ma programmando interventi per ambiti specifici come aree di frangia urbana, aree di rispetto di ambiti naturalistici, ecc.
- razionalizzare l'uso dell'acqua per irrigazione, incoraggiando il contenimento dei consumi e l'utilizzo plurimo delle acque
- incentivare l'introduzione e lo sviluppo di pratiche colturali rispettose dell'ambiente e della salute dell'uomo e di misure tendenti a ridurre gli effetti inquinanti dell'agricoltura intensiva

## **Capitolo 14. Piano dei Servizi: direttive ed indirizzi**

### **14.1. AMBITI PUBBLICI E IMPIANTI TECNOLOGICI**

#### ***Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurre l'emarginazione***

- concentrare i servizi di ordine superiore nei poli di maggiore importanza

- garantire una corretta distribuzione dei servizi capillari, pubblici e privati, attraverso, ad esempio, l'innovazione e sviluppo dell'e-commerce, il controllo della tendenza alla desertificazione commerciale, il presidio di servizi di base

***Contenere i costi ambientali e sociali nei processi di infrastrutturazione del sottosuolo***

- individuare metodologie per la pianificazione del sottosuolo urbano
- definire le specifiche per l'omogenea mappatura delle reti tecnologiche del sottosuolo
- definire un atlante per l'impiego di tecnologie innovative per l'individuazione e l'accesso alle infrastrutture senza effrazione del suolo
- definire standard di interoperabilità per l'attivazione di flussi informativi tra gestori, EELL e Regione

***Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento***

- implementare i sistemi informativi per la conoscenza e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali anche attraverso il Sistema Informativo Territoriale Integrato e mettere a sistema le conoscenze
- sviluppare specifiche linee d'azione per il paesaggio, anche con riferimento a studi sistematici volti ad individuare e valutare i paesaggi locali, tenendo conto del valore attribuito dalle popolazioni interessate
- identificare e attivare Piani d'area in ambiti di particolare criticità per l'entità degli interventi programmati e in ambiti territoriali di significativa importanza culturale, turistico culturale e paesaggistica

***Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento***

- valorizzare il sistema museale della Lombardia con il riconoscimento da parte della Regione anche dei musei e delle raccolte minori e la costituzione, con le Province, dei sistemi museali tematici e territoriali
- consolidare e sviluppare il sistema delle biblioteche
- sviluppare e promuovere il sistema degli archivi storici
- valorizzare e tutelare gli ambiti territoriali connessi alla viabilità storica (via Francigena, via Romea, via del Sale ecc.)

***Sensibilizzare rispetto ai temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedure di partecipazione del pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra i cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale***

- promuovere programmi di formazione ed educazione destinati ai professionisti del settore pubblico e privato, ma estesi anche ai programmi scolastici e universitari, coinvolgendo differenti settori di intervento
- promuovere specifiche iniziative di formazione degli operatori pubblici e azioni di diffusione della conoscenza dei valori paesaggistici locali e sovralocali, tenendo presente l'evoluzione della società verso forme multietniche che comportano una maggiore complessità formativa

***Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini***

- favorire un'equilibrata dotazione e distribuzione dei servizi sul territorio e all'interno dei Comuni
- promuovere lo sviluppo di processi di programmazione dei servizi su base sovracomunale

- promuovere una progettazione integrata degli interventi edilizi in modo da prevedere un mix funzionale
- innovare e sviluppare l'e-commerce
- controllare la tendenza alla desertificazione commerciale
- diffondere la conoscenza e l'informazione sui rischi nei luoghi di lavoro presso datori di lavoro e dipendenti

***Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro..)***

- sostenere azioni di formazione per facilitare l'accesso alle reti tecnologiche da parte di tutta la popolazione giovanile
- individuare spazi da destinare all'espressione della progettualità/creatività giovanile
- favorire specifiche iniziative di formazione e azioni di diffusione della conoscenza dei valori paesaggistici locali e sovralocali rivolte ai giovani con metodi e linguaggi consoni al target
- ideare e valorizzare itinerari di turismo culturale rivolti al pubblico giovanile e alla popolazione scolastica

## **14.2. MOBILITÀ URBANA ED EXTRAURBANA**

***Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate***

- mettere in atto politiche di razionalizzazione e miglioramento del servizio di trasporto pubblico (in termini di efficienza e di sostenibilità)
- incrementare la qualità e l'efficienza degli itinerari stradali, anche agendo sulla gerarchia della rete viaria
- trasformare gradualmente i comportamenti e gli approcci culturali nei confronti delle modalità di trasporto (mezzo pubblico vs mezzo privato)
- promuovere studi e la progressiva attuazione di politiche dei "tempi della città" per consentire una migliore utilizzazione dei servizi di trasporto
- valorizzare la mobilità dolce come importante complemento per la mobilità quotidiana di breve raggio, realizzando idonee infrastrutture protette
- realizzare una rete ciclabile regionale continua sia per scopi ricreativi sia per favorire la mobilità essenziale di breve raggio

***Garantire l'accesso alle reti tecnologiche e delle nuove telecomunicazioni a tutto il territorio, in particolare alle aree meno accessibili***

- garantire l'infrastrutturazione capillare del territorio e individuare le tecnologie più appropriate in funzione del contesto territoriale e ambientale e della domanda
- promuovere azioni di formazione e per la riduzione del digital divide
- promuovere la pianificazione integrata delle reti tecnologiche nel sottosuolo e con le altre reti infrastrutturali contenendone l'impatto sul territorio

***Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali***

- incentivare modalità di progettazione e mitigazione/compensazione degli impatti che coinvolgano attivamente il ruolo dell'agricoltura, della forestazione e del paesaggio come elemento di rinaturalizzazione e di valorizzazione
- considerare, nella progettazione di infrastrutture stradali, il loro ruolo di principale e dinamico punto di vista nei confronti del paesaggio attraversato
- garantire il rispetto dell'esigenza prioritaria della sicurezza nella progettazione, costruzione ed esercizio delle infrastrutture stradali e ferroviarie



- incentivare modalità di progettazione innovative che prevedano l'interramento delle reti tecnologiche in particolare negli ambiti più delicati paesaggisticamente e naturalisticamente

***Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali***

- integrare le politiche di sviluppo commerciale e con la pianificazione territoriale, ambientale e paesistica
- ridurre la tendenza alla desertificazione commerciale
- ripensare le politiche di distribuzione nei piccoli centri, soprattutto situati in montagna, per contenere il disagio della popolazione residente e la tendenza all'abbandono

***Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile***

- Realizzare un sistema di mobilità ciclistica, in connessione con la rete ciclabile regionale, che consenta gli spostamenti su brevi distanze favorendo l'uso della bicicletta per i collegamenti casa-lavoro, casa-studio, casa-svago

***Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato***

- favorire azioni per la sicurezza stradale, quali la promozione di un centro di guida sicura e la preparazione pratica alla guida degli scooter, con particolare attenzione al target giovani
- ampliare la conoscenza dei flussi di traffico per una migliore gestione dello stesso
- incentivare l'utilizzo del mezzo pubblico
- attuare un programma di sensibilizzazione e responsabilizzazione pubblica in materia di sicurezza stradale, con particolare attenzione al target giovani

***Aumentare la sicurezza e la salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro***

- pianificare interventi specifici riguardo alle malattie professionali
- ampliare la conoscenza e l'informazione in materia attraverso la definizione di un metodo di raccordo delle informazioni disponibili e la conseguente valutazione degli interventi possibili

### **14.3. RISORSE IDRICHE ED ENERGIA**

***Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli***

- contenere i consumi idrici, sia attraverso un cambiamento culturale volto alla progressiva responsabilizzazione degli utenti, sia mediante la promozione del riciclo/riuso delle acque
- predisporre azioni volte alla diffusione della cultura dell'acqua in ambito scolastico (campagne di valorizzazione dell'acqua, corsi formativi per insegnanti, percorsi didattici tenuti da esperti, ecc.) e negli enti locali in modo da sensibilizzare la società ad un attento utilizzo della risorsa
- gestire la rete idrica in maniera mirata alla riduzione delle perdite idriche, nei settori civile ed agricolo
- utilizzare le acque reflue urbane a fini irrigui
- riqualificare le infrastrutture irrigue
- individuare e controllare la presenza di sostanze pericolose e misure per contenerle ed eliminarle

- tutelare e gestire correttamente i corpi idrici

***Realizzare interventi per la promozione, anche a livello prototipale, di esperienze per lo sfruttamento di energie rinnovabili e pulite e dei combustibili a basso impatto ambientale, per diffonderne più capillarmente l'impiego sul territorio e per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici in campo energetico***

- ricorrere al teleriscaldamento
- promuovere i combustibili a basso impatto ambientale
- promuovere politiche energetiche per gli edifici pubblici (favorendo il ricorso diffuso alla cogenerazione)
- favorire il recupero energetico delle biomasse e dei reflui animali nelle aziende agricole
- promuovere investimenti per l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale delle imprese

***Riorganizzare il sistema energetico lombardo tenendo conto della salvaguardia della salute della cittadinanza e degli aspetti sociali, occupazionali, di tutela dei consumatori più deboli e migliorare l'informazione alla cittadinanza sul tema energetico***

- promuovere la sostenibilità degli insediamenti
- intervenire sulle compensazioni ambientali previste
- razionalizzare la rete distributiva
- razionalizzare la localizzazione degli impianti
- incentivare l'efficienza produttiva

***Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione***

- incrementare la capacità di generazione energetica degli impianti
- garantire l'efficienza energetica di infrastrutture, edifici, processi produttivi, mezzi di trasporto, sistemi energetici
- incentivare l'innovazione e l'utilizzo delle nuove tecnologie energetiche
- contenere i consumi energetici nei trasporti, nell'industria, nel terziario e nell'edilizia
- promuovere l'edilizia a basso consumo energetico (domotica, risparmio energetico e risparmio idrico, architettura bioclimatica e bioedilizia)
- promuovere la produzione di componenti e prodotti per l'edilizia ecocompatibili e finalizzati al risparmio energetico degli edifici
- incentivare l'utilizzo di apparecchiature e attrezzature ad elevata efficienza presso i consumatori domestici, del terziario e dell'illuminazione pubblica
- incentivare la diffusione di comportamenti virtuosi tesi al risparmio energetico presso i consumatori domestici

#### **14.4. RUMORE**

***Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico***

- promuovere azioni per favorire gli interventi di contenimento ed abbattimento del rumore, attraverso la definizione e l'attuazione di piani e programmi anche allo scopo, nelle situazioni di sofferenza, di rientrare entro tempi determinati e certi nei limiti stabiliti dalla normativa vigente
- promuovere azioni per il monitoraggio del rumore prodotto dalle infrastrutture di trasporto

- prevedere, fin dalla fase progettuale delle infrastrutture, adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico avente origine dall'esercizio delle infrastrutture aeroportuali, ferroviarie e delle linee metropolitane di superficie e stradali
- assicurare la compatibilità tra sorgenti e recettori, elemento essenziale per la qualità della vita nelle dimensioni economica, sociale e ambientale, attraverso la classificazione e la mappatura acustica del territorio

#### **14.5. RACCOLTA E SMALTIMENTO RIFIUTI**

##### ***Migliorare i servizi di gestione e di recupero dei rifiuti, senza pregiudicare la qualità dell'ambiente***

- migliorare le conoscenze connesse ai flussi di rifiuti e al loro smaltimento
- realizzare un parco impiantistico adeguato ai fabbisogni regionali e opportunamente distribuito sul territorio regionale
- minimizzare il ricorso al conferimento in discarica
- incrementare la raccolta differenziata
- riciclare gli imballaggi
- ottimizzare il recupero delle materie e del potenziale energetico dei rifiuti, in una logica che vede il rifiuto come una risorsa
- incentivare l'adozione dei sistemi di gestione ambientale nelle imprese che trattano rifiuti

##### ***Ridurre la produzione e la nocività dei rifiuti, in particolare alla fonte***

- incentivare l'allungamento del ciclo di vita dei prodotti
- incentivare interventi volti alla riduzione degli imballaggi anche nei negozi al dettaglio e per i generi alimentari, compatibilmente con le norme igienico - sanitarie
- agire sulla coscienza civica verso bisogni individuali di ordine superiore (fruizione conservativa del patrimonio naturale collettivo)

#### **14.6. ELETTRODOTTI, OLEODOTTI, GASDOTTI ED IMPIANTI RADIO BASE**

##### ***Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso***

- raggiungere gli obiettivi di qualità previsti dalla normativa vigente in materia di protezione della popolazione all'esposizione di campi elettromagnetici generati dagli elettrodotti
- predisporre i criteri per la localizzazione di nuovi elettrodotti e degli impianti per le telecomunicazioni e le radiotelevisioni che, in accordo con la legislazione nazionale, tendono a minimizzare l'esposizione ai campi elettromagnetici da parte della popolazione
- tutelare dall'inquinamento luminoso, con particolare attenzione alle aree di pregio naturalistico e ambientale
- predisporre criteri a supporto della pianificazione comunale per la redazione dei Piani d'illuminazione

Nell'ambito territoriale sono presenti diverse linee di distribuzione dell'energia elettrica in linea aerea e sotterranea. . Dovrà essere quindi perseguito l'obiettivo strategico dell'interramento di tutte le reti per il trasporto dell'energia.

Sono inoltre presenti oleodotti e gasdotti di portata superiore alla normale distribuzione del gas per uso domestico che risultano totalmente interrati.

Per ciò che concerne la presenza di impianti radio base, emittenti radio e radiotelevisive, dovranno essere individuati siti adeguati al loro posizionamento; tale individuazione sarà necessariamente preceduta da studi scientifici di carattere oggettivo al fine di escludere in modo pieno, entro i limiti

delle attuali conoscenze scientifiche, qualsiasi ricaduta negativa, diretta o indiretta, sugli esseri umani in primo luogo e sull'ambiente in generale.

## **TITOLO III DISCIPLINA DELLE AREE**

## Capitolo 15. ATE g92

Si tratta di zone già assoggettate a Piano Cave Provinciale per le quali il piano urbanistico stesso è già stato adottato e/o approvato o in corso di approvazione.

In queste zone gli interventi sono regolati dai piani urbanistici esecutivi stessi adottati e/o approvati e dalle relative norme.

Ad avvenuta scadenza, dopo aver ottemperato a tutte le previsioni convenzionate e a collaudo effettuato, conferiranno le aree nel tessuto previsto dal Piano delle Regole.

## Capitolo 16. ATR: Ambiti di Trasformazione Residenziale

### 16.1. DISPOSIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI

#### 16.1.1. Caratteristiche

Si tratta di ambiti previsti per la prevalente destinazione residenziale. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone del tessuto consolidato, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

#### 16.1.2. Obiettivi

In queste zone si persegue l'obiettivo di creare nuovi insediamenti con funzioni residenziali e compatibili con lo scopo principale di ricucire il tessuto esistente laddove si fossero prodotti vuoti e sconnessioni. Si tratta quindi di aree intercluse e limitrofe all'edificato.

#### 16.1.3. Modalità di attuazione

Le previsioni si attuano generalmente con la modalità del piano attuativo utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

Nell'ipotesi in cui, per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo le previsioni in questo contenute saranno realizzate tramite intervento diretto ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

#### 16.1.4. Modalità di intervento

Previo approvazione del piano attuativo nella zona è ammessa la modalità di intervento della nuova costruzione così come definita dall'articolo specifico delle presenti norme.

#### 16.1.5. Destinazioni ammesse e vietate

R1	residenza in genere	sì	minimo 70%
----	---------------------	----	------------

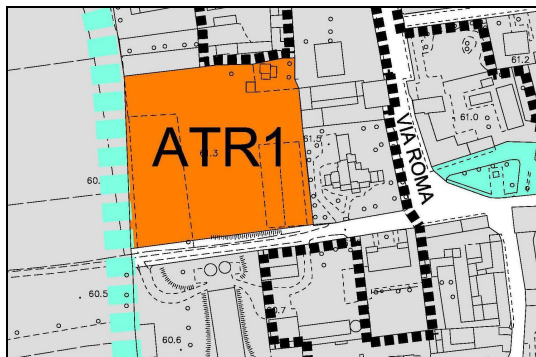
R2	residenza ex agricola	no	
P1	industria in genere	no	
P2	artigianato in genere	no	
P3	artigianato di servizio	sì	massimo 30%
P4	distribuzione e logistica	no	
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	no	
P6	depositi a cielo aperto	no	
D1	uffici e studi professionali	sì	massimo 30%
C1	esercizi commerciali di vicinato	sì	massimo 30%
C2	medie strutture di vendita	no	
C3	grandi strutture di vendita	no	
C4	centri commerciali	no	
C5	pubblici esercizi	sì	massimo 30%
C6	attività ricettive	sì	massimo 30%
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	sì	massimo 30%
C8	attrezzature per il campeggio	no	
C9	commercio all'ingrosso	no	
C10	commercio di beni ingombranti	sì	massimo 30%
PU1	istruzione e formazione	sì	massimo 30%
PU2	istituzionali e amministrative	sì	massimo 30%
PU3	spazi espositivi e fieristici	sì	massimo 30%
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	sì	massimo 30%
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	sì	massimo 30%
PU6	attrezzature cimiteriali	no	
PU7	attrezzature religiose	no	
PU8	attrezzature per il verde	no	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	no	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	no	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	sì	massimo 30%
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	no	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	no	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	no	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	no	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	no	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	no	
A4	locali per la vendita dei prodotti	no	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	no	
A6	attrezzature agrituristiche	no	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	sì	vedi PdS
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	sì	vedi PdS
S3	attrezzature per gli animali	no	

--	--	--	--



## 16.2. ATR-1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE N. 1

### 16.2.1. Scheda descrittiva dell'Ambito



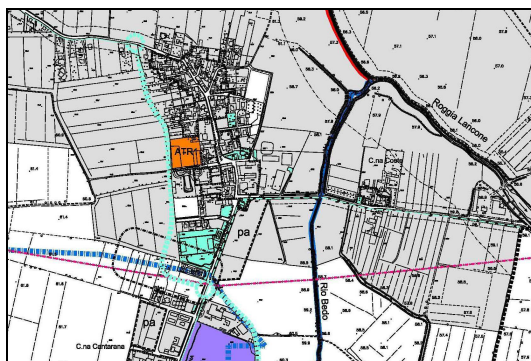
STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



IMMAGINE DELL'AREA



IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

### 16.2.2. Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- It = 0,80 mc/mq
- H = 9,50 m
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:  
secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade  
ovvero lungo la fascia di rispetto stradale  
ovvero m 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
10,00 m
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
metà dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00 oppure a confine
- SPp = 1 mq ogni 10 mc di costruzione
- SVp = superficie minima pari a 1/10 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- If = stabilito dal Piano Attuativo
- Rc = stabilito dal Piano Attuativo
- Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo

- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n. 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.

#### **16.2.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche**

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 5,50
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

#### **16.2.4. Prescrizioni particolari per le aree private**

Recinzioni verso le aree private esterne :	verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)
Pitturazioni delle facciate:	è prescritto l'utilizzo di tinte da reperire nella gamma delle terre chiare

#### **16.2.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico**

- L'edificazione dovrà essere prevista in modo tale che la collocazione degli edifici sia il più possibile contigua con l'edificato esistente tanto da favorire gli insiemi compatti riservando alla cessione le aree prossime alle zone agricole esterne al comparto.
- Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale registro dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
- Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

#### **16.2.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico**

- Classe di fattibilità geologica 3b - È prescritta l'indagine di fattibilità geologica preliminare estesa a tutto il comparto e da allegare obbligatoriamente alla documentazione del piano attuativo; nelle successive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni dovranno essere redatte le necessarie indagini approfondite relative alle aree interessate dalle infrastrutture e dai fabbricati; l'analisi comparata delle indagini preliminari e di quelle approfondite sarà decisiva per la localizzazione definitiva sia delle infrastrutture, sia dei fabbricati.

## Capitolo 17. ATP: Ambiti di Trasformazione Produttivi

### 17.1. DISPOSIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTI GLI AMBITI

#### 17.1.1. Caratteristiche

Si tratta di ambiti previsti per la prevalente destinazione produttiva. Queste zone, non ancora edificate, sono poste in aree limitrofe alle zone del tessuto consolidato, hanno collegamenti diretti con i servizi esistenti e sono facilmente urbanizzabili. In esse si persegue l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a prevalente destinazione produttiva insieme con le opere di urbanizzazione primaria e gli standard urbanistici ad essi necessari.

#### 17.1.2. Obiettivi

In queste zone si persegue l'obiettivo di creare nuovi insediamenti con funzioni produttive e compatibili. Gli insediamenti che si intende realizzare sono ritenuti necessari per un potenziamento delle attività ai fini del consolidamento della conversione in atto ed anche a nuove situazioni in zone adatte allo svolgimento di attività produttive.

#### 17.1.3. Modalità di attuazione

Le previsioni si attuano generalmente con la modalità del piano attuativo utilizzando gli indici e parametri previsti in questa zona.

Nell'ipotesi in cui, per motivi diversi, non si ritenga opportuna l'attuazione del singolo ambito di trasformazione tramite un unico strumento attuativo, è possibile prevederne la partizione in due o più porzioni per ognuna delle quali si procederà all'attuazione per mezzo di piani attuativi esclusivamente dedicati; in tal caso dovrà essere presentato dal proponente e approvato dall'Amministrazione Comunale un apposito programma di inquadramento atto a regolare gli aspetti principali (temporali, urbanistici, gestionali, etc.) dei piani di riferimento.

Successivamente all'approvazione del piano attuativo le previsioni in questo contenute saranno realizzate tramite intervento diretto (attraverso Denuncia di Inizio Attività, Permesso di Costruire semplice) ai sensi della legislazione statale e regionale vigenti.

#### 17.1.4. Modalità di intervento

Previa approvazione del piano attuativo nella zona è ammessa la modalità di intervento della nuova costruzione così come definita dall'articolo specifico delle presenti norme.

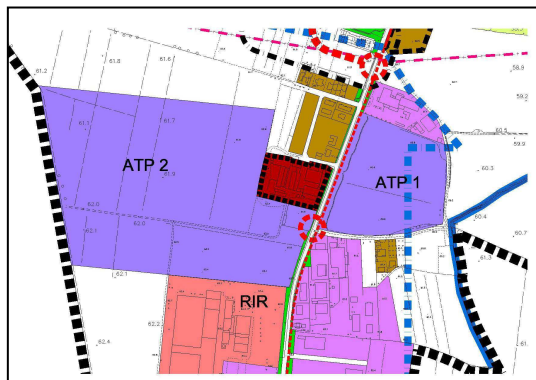
#### 17.1.5. Destinazioni ammesse e vietate

R1	residenza in genere	sì	vedi parametri
R2	residenza ex agricola	no	
P1	industria in genere	sì	fino al 100%
P2	artigianato in genere	sì	fino al 100%
P3	artigianato di servizio	sì	fino al 100%
P4	distribuzione e logistica	sì	fino al 100%
P5	depositi di automezzi per il trasporto di merci e persone	sì	fino al 100%
P6	depositi a cielo aperto	sì	fino al 100%

D1	uffici e studi professionali	sì	vedi parametri
C1	esercizi commerciali di vicinato	no	
C2	medie strutture di vendita	no	
C3	grandi strutture di vendita	no	
C4	centri commerciali	no	
C5	pubblici esercizi	no	
C6	attività ricettive	no	
C7	tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e similari	no	
C8	attrezzature per il campeggio	no	
C9	commercio all'ingrosso	sì	fino al 100%
C10	commercio di beni ingombranti	no	
PU1	istruzione e formazione	no	
PU2	istituzionali e amministrative	no	
PU3	spazi espositivi e fieristici	no	
PU4	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
PU5	attrezzature per lo spettacolo e la cultura	no	
PU6	attrezzature cimiteriali	no	
PU7	attrezzature religiose	no	
PU8	attrezzature per il verde	no	
PU9	attrezzature per lo sport e il tempo libero	no	
PU10	parcheggi a raso e attrezzati	no	
PR1	sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e similari	no	
PR2	attrezzature sociali, assistenziali e sanitarie	no	
T1	attrezzature tecnologiche in genere	no	
V1	attrezzature per la mobilità' meccanizzata	no	
V2	mobilità' pedonale e ciclo-pedonale	no	
A1	residenza dell'imprenditore e dei dipendenti	no	
A2	strutture per la conduzione dei fondi	no	
A3	stalle e strutture connesse all'allevamento di animali	no	
A4	locali per la vendita dei prodotti	no	
A5	serre e locali di coltivazione protetti	no	
A6	attrezzature agrituristiche	no	
S1	stazioni di servizio e distributori di carburante	sì	vedi PdS
S2	impianti con emissioni elettromagnetiche	sì	vedi Pds
S3	attrezzature per gli animali	no	

## 17.2. ATP-1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA N. 1

### 17.2.1. Scheda descrittiva dell'Ambito



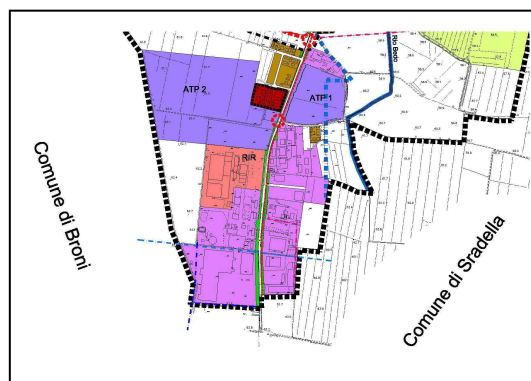
STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



IMMAGINE DELL'AREA



IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

### 17.2.2. Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- Ut = 0,50 mq/mq di St
- H = ~~12,00~~ 14,00 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:  
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- Uf = stabilito dal Piano Attuativo
- Rc = stabilito dal Piano Attuativo
- Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo

- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n., 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
- Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.

#### **17.2.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche**

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 5,50
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

#### **17.2.4. Prescrizioni particolari per le aree private**

Recinzioni verso le aree private esterne:	verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)
---	---

#### **17.2.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico**

- Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale regesto dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
- Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di

provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area con scopi di mascheramento.

- Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.
- Poiché l'ambito di trasformazione si colloca in contiguità con il tessuto edificato residenziale in aggiunta (e non in sostituzione) alle piantumazioni eventualmente realizzate ai sensi del punto precedente, nella fase di stesura della proposta di piano attuativo dovrà esser tenuto in grande considerazione l'impatto visuale e formale delle previsioni in questo contenute con l'ambiente costruito esistente: per tali motivazioni è prescritta la realizzazione di un'area verde piantumata quale filtro ambientale tra le aree utilizzate a scopo produttivo e quelle residenziali esistenti attestare sulla strada a ovest dell'ATP-1; nell'ambito di tale zona assumeranno funzione di schermo le specie vegetali arboree d'alto fusto per cui il numero e la varietà saranno concordate, anche sulla base della normativa complessiva del PGT, con la locale Commissione Paesaggistica.

#### **17.2.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico**

- Classi di fattibilità geologica 3b-3c - È prescritta l'indagine di fattibilità geologica preliminare estesa a tutto il comparto e da allegare obbligatoriamente alla documentazione del piano attuativo; nelle successive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni dovranno essere redatte le necessarie indagini approfondite relative alle aree interessate dalle infrastrutture e dai fabbricati; l'analisi comparata delle indagini preliminari e di quelle approfondite sarà decisiva per la localizzazione definitiva sia delle infrastrutture, sia dei fabbricati.

**~~17.3. ATP-2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA N. 2~~****~~17.3.1. Scheda descrittiva dell'Ambito~~**

<del>STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE</del>	<del>IMMAGINE DELL'AREA</del>
<del>IMMAGINE AEREA</del>	<del>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</del>

**~~17.3.2. Parametri ed indici da utilizzare~~**~~Per tutti gli interventi:~~

- ~~\* Ut = 0,50 mq/mq di St~~
- ~~\* H = 10,00 m per gli edifici~~
- ~~\* H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.~~
- ~~\* Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H/2 con un minimo di m. 5,00~~
- ~~\* Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:  
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00~~
- ~~\* Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00~~
- ~~\* SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento~~
- ~~\* SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp~~
- ~~\* Uf = stabilito dal Piano Attuativo~~
- ~~\* Rc = stabilito dal Piano Attuativo~~
- ~~\* Ds Dc Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo~~



- ~~\* Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n. 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.~~
- ~~\* Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.~~
- ~~\* Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.~~
- ~~\* Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.~~

#### **17.3.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche**

Larghezza minima marciapiedi: \_\_\_\_\_ ml 1,50

Larghezza minima delle strade: \_\_\_\_\_ ml 5,50

Recinzioni verso aree pubbliche: \_\_\_\_\_ sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto \_\_\_\_\_

#### **17.3.4. Prescrizioni particolari per le aree private**

Recinzioni verso le aree private esterne: \_\_\_\_\_ verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)

#### **17.3.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico**

- ~~\* Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale registro dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.~~
- ~~\* Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.~~
- ~~\* Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di~~

~~provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area con scopi di mascheramento.~~

- ~~\* Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASI competente.~~
- ~~\* Poiché l'ambito di trasformazione si colloca parzialmente in contiguità con il tessuto edificato residenziale in aggiunta (e non in sostituzione) alle piantumazioni eventualmente realizzate ai sensi del punto precedente, nella fase di stesura della proposta di piano attuativo dovrà esser tenuto in grande considerazione l'impatto visuale e formale delle previsioni in questo contenute con l'ambiente costruito esistente: per tali motivazioni è prescritta la realizzazione di un'area verde piantumata quale filtro ambientale tra le aree utilizzate a scopo produttivo e quelle residenziali esistenti attestata a ovest della propaggine settentrionale del ATP 2; nell'ambito di tale zona assumeranno funzione di schermo le specie vegetali arboree d'alto fusto per cui il numero e la varietà saranno concordate, anche sulla base della normativa complessiva del PGT, con la locale Commissione Paesaggistica.~~

#### **~~17.3.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico~~**

- ~~\* Classi di fattibilità geologica 3b-3c - È prescritta l'indagine di fattibilità geologica preliminare estesa a tutto il comparto e da allegare obbligatoriamente alla documentazione del piano attuativo; nelle successive fasi di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle costruzioni dovranno essere redatte le necessarie indagini approfondite relative alle aree interessate dalle infrastrutture e dai fabbricati; l'analisi comparata delle indagini preliminari e di quelle approfondite sarà decisiva per la localizzazione definitiva sia delle infrastrutture, sia dei fabbricati.~~

**~~17.4. ATP-3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA N. 3~~****~~17.4.1. Scheda descrittiva dell'Ambito~~**

<del>STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE</del>	<del>IMMAGINE DELL'AREA</del>
<del>IMMAGINE AEREA</del>	<del>INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE</del>

**~~17.4.2. Parametri ed indici da utilizzare~~**~~Per tutti gli interventi:~~

- ~~\* Ut = 0,50 mq/mq di St~~
- ~~\* H = 10,00 m per gli edifici~~
- ~~\* H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.~~
- ~~\* Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H/2 con un minimo di m. 5,00~~
- ~~\* Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:  
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00~~
- ~~\* Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00~~
- ~~\* SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento~~
- ~~\* SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp~~
- ~~\* Uf = stabilito dal Piano Attuativo~~
- ~~\* Rc = stabilito dal Piano Attuativo~~
- ~~\* Ds Dc Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo~~

- ~~\* Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n. 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.~~
- ~~\* Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.~~
- ~~\* Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.~~
- ~~\* Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.~~

#### **17.4.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche**

Larghezza minima marciapiedi: \_\_\_\_\_ ml 1,50

Larghezza minima delle strade: \_\_\_\_\_ ml 5,50

Recinzioni verso aree pubbliche: \_\_\_\_\_ sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto \_\_\_\_\_

#### **17.4.4. Prescrizioni particolari per le aree private**

Recinzioni verso le aree private esterne: \_\_\_\_\_ verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)

#### **17.4.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico**

- ~~\* Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale registro dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.~~
- ~~\* Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.~~
- ~~\* Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di~~

~~provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area con scopi di mascheramento.~~

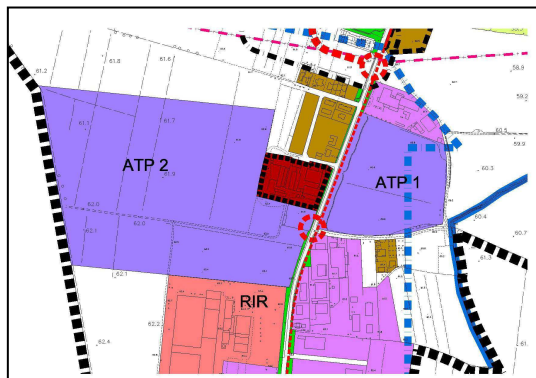
- ~~\* Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASI competente.~~

#### ~~17.4.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico~~

- ~~\* Classe di fattibilità geologica 2 – Si vedano le norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica.~~

## 17.5. ATP-4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA N. 2

### 17.5.1. Scheda descrittiva dell'Ambito



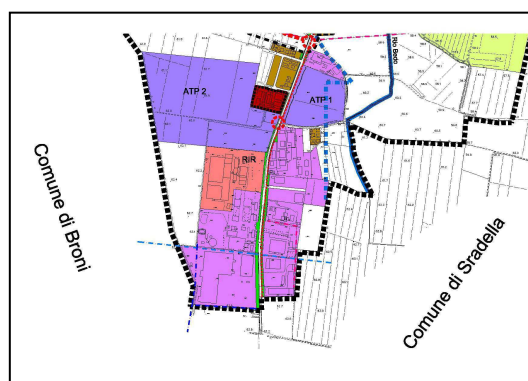
STRALCIO DALLA TAVOLA DI DISCIPLINA DELLE AREE



IMMAGINE DELL'AREA



IMMAGINE AEREA



INDIVIDUAZIONE TERRITORIALE

### 17.5.2. Parametri ed indici da utilizzare

Per tutti gli interventi:

- Ut = 0,50 mq/mq di St
- H = ~~12,00~~ 14,00 m per gli edifici
- H = 20,00 m per torri di lavorazione, serbatoi ecc.
- Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H/2 con un minimo di m 5,00
- Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo:  
secondo gli allineamenti esistenti, ovvero con un minimo di m. 5,00
- Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:  
H edificio più alto con un minimo di m. 10,00
- SPp = 5 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento
- SVp = superficie minima pari a 1/20 della Sf, con un albero ogni 40 mq di SVp
- Uf = stabilito dal Piano Attuativo
- Rc = stabilito dal Piano Attuativo
- Ds-Dc-Df = distanze interne al Piano Attuativo stabilite dal medesimo

- Gli interventi di nuova costruzione realizzati in attuazione del presente Ambito di Trasformazione rientrano nei casi previsti dall'art. 43, comma 2bis della LR n., 12/2005 poiché sottraggono superfici agricole nello stato di fatto e sono di conseguenza assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dal comune entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
- Le quantità di aree a standard urbanistico saranno calcolate sulla base delle prescrizioni regionali vigenti facendo salve le prescrizioni contenute nel Piano dei Servizi.
- Nei singoli lotti di intervento le abitazioni sono ammesse con un massimo di 1 alloggio per complessivi mq 150 di superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. Le abitazioni possono essere esclusivamente adibite dal titolare dell'azienda o di persona dipendente, addetta alla custodia degli impianti. La superficie lorda di pavimento di tali alloggi è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.
- Nei singoli lotti di intervento gli uffici di pertinenza sono ammessi fino a un massimo del 50% della superficie lorda di pavimento per ogni unità produttiva. La superficie lorda di pavimento di tali uffici è da considerarsi compresa in quella complessiva relativa all'intervento e pertanto deve essere conteggiata nelle verifiche urbanistiche.

#### **17.5.3. Prescrizioni particolari per le aree pubbliche**

Larghezza minima marciapiedi:	ml 1,50
Larghezza minima delle strade:	ml 5,50
Recinzioni verso aree pubbliche:	sono consentite recinzioni con zoccolatura e superiore cancellata a giorno con caratteristiche di omogeneità nel comparto

#### **17.5.4. Prescrizioni particolari per le aree private**

Recinzioni verso le aree private esterne:	verso le aree destinate all'agricoltura sono vietate le recinzioni con zoccolatura realizzata in materiali di qualsiasi tipo; è consentito l'utilizzo di recinzioni in rete metallica ed eventuale cortina arbustiva interna nonché altre tipologie in materiali naturali (legno, siepe viva, etc.)
---	---

#### **17.5.5. Prescrizioni di carattere paesaggistico**

- Il progetto di piano attuativo dovrà contenere l'inventario grafico puntuale e circostanziato delle essenze arboree ed arbustive presenti nell'ambito delle aree interessate dal piano stesso; tale registro dovrà essere redatto in scala adeguata al territorio esaminato; eventuali esistenze vegetali considerate importanti dalla locale Commissione Paesaggistica dovranno obbligatoriamente essere salvaguardate.
- Per la sistemazione dei suoli prossimi ai limiti esterni del comparto, quando ci si trovasse in presenza di eventuali preesistenze naturali, sarà obbligatorio procedere con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.
- Qualora la tipologia delle nuove costruzioni appartenesse alla categoria dei capannoni prefabbricati, è fatto obbligo, nell'ambito del tappeto erboso di cui ai commi precedenti, di

provvedere alla realizzazione di cortine arboree ad alto fusto poste lungo il perimetro dell'area con scopi di mascheramento.

- Le attività produttive ammesse nella zona non devono essere moleste né inquinanti e non devono essere comprese nell'elenco delle industrie insalubri del D.M. 2.3.1987 e successive modificazioni ed integrazioni relativo alla classificazione delle industrie insalubri o che comunque siano causa di inconvenienti o di disturbo di qualsiasi tipo per le residenze limitrofe, salvo eventuale deroga concessa dal sindaco su parere conforme dell'ASL competente.
- Poiché l'ambito di trasformazione si colloca parzialmente in contiguità con il tessuto edificato residenziale in aggiunta (e non in sostituzione) alle piantumazioni eventualmente realizzate ai sensi del punto precedente, nella fase di stesura della proposta di piano attuativo dovrà esser tenuto in grande considerazione l'impatto visuale e formale delle previsioni in questo contenute con l'ambiente costruito esistente: per tali motivazioni è prescritta la realizzazione di un'area verde piantumata quale filtro ambientale tra le aree utilizzate a scopo produttivo e quelle residenziali esistenti attestate a nord della propaggine orientale del ATP-42; nell'ambito di tale zona assumeranno funzione di schermo le specie vegetali arboree d'alto fusto per cui il numero e la varietà saranno concordate, anche sulla base della normativa complessiva del PGT, con la locale Commissione Paesaggistica.

#### **17.5.6. Prescrizioni di carattere idraulico, geologico, idrogeologico e sismico**

- Classe di fattibilità geologica 2 – Si vedano le norme tecniche della componente geologica, idrogeologica e sismica.

#### **17.5.7. Prescrizioni di sicurezza**

- Poiché l'ambito si colloca a ridosso di un comparto su cui insiste un insediamento industriale classificato R.I.R., dalla fase di progettazione preliminare urbanistica e fino alla attuazione delle previsioni edilizie/insediative, sarà necessario consultare e attenersi alle cautele e alle prescrizioni dell'E.R.I.R. allegato al PGT.



▪ TITOLO IV      CAPACITÀ INSEDIATIVA TOTALE

## Capitolo 18. Tabelle delle superfici ed indici urbanistici

RIF. TABELLE RILIEVO PdR	LOCALITA'	DdP-PdR	SUPERFICI PREVISTE DAL PGT in mq
--------------------------	-----------	---------	----------------------------------

	Ambiti di Trasformazione Residenziale 1	DdP	8.081
	Ambiti di Trasformazione Produttiva 1	DdP	51.647
=	<del>Ambiti di Trasformazione Produttiva 2</del>	<del>DdP</del>	<del>36.069</del>
=	<del>Ambiti di Trasformazione Produttiva 3</del>	<del>DdP</del>	<del>27.386</del>
	Ambiti di Trasformazione Produttiva 4-2	DdP	179.000 <del>116.273</del>
2000	tessuto urbano consolidato di completamento e PL vigenti zone D	PdR	250.311 <del>253.286</del>
1000	tessuto storico e degli ambiti di antica formazione	PdR	94.446 <del>104.219</del>
2000	tessuto urbano consolidato di completamento e PL vigenti zone B	PdR	94.064 <del>95.606</del>

RIF. TABELLE RILIEVO PdR	LOCALITA'	DdP-PdR	INDICI DI EDIFICABILITA' PREVISTI DAL PGT in mc/mq
--------------------------	-----------	---------	--

	Ambiti di Trasformazione Residenziale 1	DdP	0,80
	Ambiti di Trasformazione Produttiva 1-2-3-4	DdP	0,50
1000	tessuto storico e degli ambiti di antica formazione	PdR	esistente
2000	tessuto urbano consolidato di completamento e PL vigenti	PdR	1,00

## Capitolo 19. Calcolo della capacità insediativa totale

RIF. TABELLE RILIEVO PdR	LOCALITA'	DdP-PdR	QUANTITA' EDIFICABILI in mc
--------------------------	-----------	---------	--------------------------------

	Ambiti di Trasformazione Residenziale 1	DdP	6.464
	Ambiti di Trasformazione Produttiva 1-2- <del>3-4</del>	DdP	=
1000	tessuto storico e degli ambiti di antica formazione	PdR	esistente
2000	tessuto urbano consolidato di completamento e PL vigenti	PdR	94.064 <del>95.606</del>

~~102.070~~

**100.528**

NUMERO ABITANTI INSEDIABILI **IN ATR-1** (con 150 mc/ab teorico)

**43**

ABITANTI INSEDIATI AL 31.12.2017

**488** ~~528~~

CAPACITA' INSEDIATIVA TOTALE

**531** ~~571~~

INCREMENTO COMPLESSIVO PREVISTO

**43**

PARI AL

**8,81%** ~~8,14%~~

L'analisi delle tabelle precedenti mostra una capacità insediativa complessiva di **531** ~~571~~ abitanti che, rispetto alla presenza attuale di **488** ~~528~~, rappresenta un fattore di crescita attesa intorno al **8,81%** ~~8,14%~~, che rappresenta di fatto una percentuale di mantenimento.