



Comune di Montodine

Provincia di Cremona

Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

DdP

Documento di Piano

Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

Norme Tecniche

| | |
|-------------------|---|
| Adozione | Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 28/09/2009 |
| Approvazione | Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 15/03/2009 |
| Entrata in vigore | il 01/09/2010 |
| Pubblicazione | B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. 35 del 01/09/2010 |

| | |
|-------------------|--|
| Aggiornamenti | Variante n.1, adottata con delibera di C.C. n. 41, del 26/09/2013 Variante n. 1, approvata con delibera di C.C. n.3, del 28/01/2014 |
| Entrata in vigore | il |
| Pubblicazione | B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. del |

L'Estensore

Dott. Ing. S. Borlenghi

Il Sindaco

O. Bragonzi

Il Segretario Comunale

Dott. F. Ruggeri



Elaborazione di dati informatizzati (SIT) e grafici a cura di:



NOTA BENE

Nessuna modifica è stata apportata al testo del documento originale, tranne che per il codice dell'ambito di recupero **PR_05** che è stato sostituito dai codici **PR_05a** e **PR_05b**.



Comune di Montodine

Provincia di Cremona

Piano di Governo del Territorio (PGT)

Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

DdP

Documento di Piano

Art.8 Legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni

Documento

Norme Tecniche

Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni - Delibera di Approvazione del C.C. num. 12 del 15/03/2010

| | |
|-------------------|---|
| Entrata in vigore | il 01/09/2010 |
| Pubblicazione | B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi N. 35 del 01/09/2010 |
| Approvazione | Deliberazione del Consiglio Comunale num. 12 del 15 / 03 / 2010 |
| Controdeduzioni | Deliberazione del Consiglio Comunale num. 12 del 15 / 03 / 2010 |
| Adozione | Deliberazione del Consiglio Comunale num. 58 del 28 / 09 / 2009 |

L'Estensore

Dott. Ing. S. Borlenghi

Il Sindaco

O. Bragonzi

Il Segretario Comunale

Dott. F. Ruggeri



Elaborazione di dati informatizzati (SIT) e grafici a cura di:

HS Engineering S.r.l. (Pian. Terr. Marco Antonelli)

H.S. engineering s.r.l.
Sede in Via Enrico Mattei, 8 - 26013 Crema CR Italia
Tel. +39037385353 Fax +390373255406
Settore civile: strutture@hsengineering.it
Settore ambiente: ambiente@hsengineering.it
www.hsengineering.it





COMUNE DI MONTODINE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

(ART. 8 L.R. 11/03/2005 N. 12)

NORME TECNICHE

MARZO 2010

*Elaborato modificato in accoglimento alle Osservazioni
(Delibera di Approvazione del C.C. num. 12 dell' 15/03/2010)*

ESTENSORE:

DOTT. ING. SILVIO BORLENGHI

HS ENGINEERING S.R.L.:

DOTT. PIAN. TERR. MARCO ANTONELLI

Nota Bene:

il carattere corsivo evidenzia il testo modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni

INDICE

| | |
|---|-----------|
| <i>Art. 1.00 - Contenuti e finalità del Documento di Piano</i> | <i>5</i> |
| <i>Art. 2.00 - Efficacia del Documento di Piano.....</i> | <i>5</i> |
| <i>Art. 3.00 - Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe</i> | <i>6</i> |
| <i>Art. 4.00 - Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole</i> | <i>6</i> |
| <i>Art. 5.00 - Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.....</i> | <i>7</i> |
| <i>Art. 6.00 - Componenti Geologica, Idrogeologica e Sismica</i> | <i>7</i> |
| <i>Art. 7.00 - Valenza paesistica del Documento di Piano</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 8.00 - Ambiti di trasformazione</i> | <i>8</i> |
| <i>Art. 9.00 - Compensazione.....</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 10.00 - Perequazione negli ambiti di trasformazione</i> | <i>13</i> |
| <i>Art. 11.00 - Incentivazione.....</i> | <i>14</i> |
| <i>Art. 12.00 - Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del nuovo PGT e secondo il vecchio PRG (nei casi di piani attuativi già approvati)</i> | <i>15</i> |
| <i>Art. 13.00 - Destinazione d'uso</i> | <i>16</i> |
| <i>Art. 14.00 - Parametri ed indici edilizi.....</i> | <i>18</i> |

Art.1.00 - Contenuti e finalità del Documento di Piano

1.01. Il Documento di Piano (acronimo DdP) definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale del Comune di Montodine, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi (acronimo PdS) e del Piano delle Regole (acronimo PdR);
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

1.02. Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della Legge regionale n 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, il DdP non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'approvazione:

- del Piano dei Servizi;
- del Piano delle Regole;
- dei Piani Attuativi che interessano gli ambiti di trasformazione, sia interni sia esterni ai comparti, individuati nella cartografia del DdP.

Art. 2.00 - Efficacia del Documento di Piano

2.01 Hanno valore di **prescrizione** le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli ambiti di trasformazione sia a fini residenziali che produttivi, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi e nelle schede specifiche allegate alla relazione del DdP;
- le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli, e che dovranno essere recepite dagli altri atti del Piano di Governo del Territorio: Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

2.02. Hanno valore **indicativo o di indirizzo** le seguenti disposizioni:

- le perimetrazioni dei comparti riportati in cartografia;
- le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici;
- le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Art.3.00 - Prevalenza delle disposizioni, difformità tra disposizioni diverse, deroghe

3.01. Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme si rinvia:

- agli altri atti costituenti il PGT e cioè: al PdS ed al PdR, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- ai piani di settore di livello sovracomunale;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia sanitaria.

3.02 In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- le prescrizioni;
- le indicazioni o gli indirizzi.

Art. 4.00 - Indirizzi per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

4.01. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della Legge regionale n 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al PdS di:

- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

4.02. Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole di:

- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del centro storico e dei nuclei di antica formazione;

- recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo del tessuto consolidato (ambiti edificati);
- indicare le modalità operative per il completamento dei Piani Attuativi secondo il vecchio PRG, riconfermati dal Documento di Piano.

Art.5.00 - Rapporto tra il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole

5.01 In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;
2. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;
3. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.6.00 - Componenti Geologica, Idrogeologica e Sismica

6.01 Il DdP recepisce lo Studio geologico di supporto alla redazione del PGT, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico di supporto alla redazione del PGT.

6.02 Le norme e le indicazioni contenute nello Studio geologico del territorio comunale sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

6.03 Per gli Ambiti di Trasformazione che ricadono in Classe di Fattibilità 3 (tre) è obbligatorio un approfondimento delle problematiche idrogeologiche ed idrauliche. Tale approfondimento dovrà essere inserito nella Relazione Geotecnica da presentarsi al momento della richiesta del Permesso di Costruire a cura dello stesso richiedente.

Art.7.00 - Valenza paesistica del Documento di Piano

7.01 Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel DdP e negli atti da questo coordinati (PdS e PdR), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

7.02 Alle componenti paesistiche ambientali si applicano le disposizioni relative alla tutela contenute nel Piano delle Regole. *In particolare si richiamano le disposizioni contenute nel Titolo IV “Quadro del Paesaggio” con particolare sottolineatura di quanto esposto al punto 11 del sottoparagrafo “Luoghi della memoria e della leggenda” dell’Art. 30.*

Art.8.00 – Ambiti di trasformazione

8.01. Il Documento di Piano individua tutti gli ambiti di trasformazione, sia a destinazione residenziale sia a destinazione produttiva e riporta le aree destinate a servizi pubblici.

Le specifiche di utilizzo degli ambiti di trasformazione, in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e vietate, alla volumetria o superficie lorda di pavimento (SLP) o superficie coperta massima ammissibile, alle attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel singolo ambito di trasformazione all'interno del comparto sono indicate nelle schede specifiche e nell'allegato alla Relazione Illustrativa del DdP denominato "Determinazioni di Piano" e *si intendono qui interamente riportate facendo quindi parte integrante Normativa Tecnica del DdP.*

8.02. Ad ogni ambito di trasformazione viene attribuita una capacità edificatoria (di base) in termini di volume edificabile per gli ambiti residenziali e di superficie copribile nell'ambito produttivo, in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo e della complessità del comparto (se previsto) in cui ricade l'ambito .

La capacità edificatoria (di base) assegnata **dovrà** essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito trasferendo la volumetria necessaria per raggiungere la capacità edificatoria di progetto (indicata sempre

nelle schede specifiche allegata alla Relazione Illustrativa del DdP) da ambiti di trasformazione destinati a servizi e ad infrastrutture sia interni sia esterni al comparto.

Per garantire la funzionalità dei comparti, prima di trasferire eventuale volumetria proveniente dalla cessione gratuita al Comune di aree destinate a servizi recuperate fuori dai comparti di appartenenza degli ambiti di trasformazione dovranno necessariamente essere cedute le aree destinate a servizi e ad infrastrutture interne alla perimetrazioni dei comparti.

Quanto indicato è previsto dall'istituto delle Compensazioni.

La capacità edificatoria di progetto potrà essere ulteriormente aumentata (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi) ricorrendo all'istituto dell'Incentivazione, con l'applicazione dei *bonus urbanistici* che gli operatori potranno richiedere ed ottenere a fronte sia del miglioramento della qualità ambientale all'interno dell'ambito sia per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica e/o prati stabili di valore paesaggistico sia per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

I *bonus urbanistici* vengono concessi all'interno degli ambiti di trasformazione sia residenziali che produttivi:

- 1) per la migliore qualità ambientale degli interventi (3% se residenziali, 5% se produttivi);
- 2) per la realizzazione di fasce boscate, siepi di riconnessione ecologica o avente funzione di filtro o fascia tampone, prati stabili e/o per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi (12% se residenziali, 5 % se produttivi).

8.03. Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi di Costruire Convenzionati. I Piani Attuativi o i Permessi di Costruire Convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali solo se compatibili con la realizzazione e la funzionalità del comparto. Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata; tuttavia, in difetto dell'intervento privato

e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

Per l'ambito di trasformazione produttiva il Piano Attuativo può essere di iniziativa sia privata sia pubblica.

La presentazione della richiesta di Piano Attuativo negli ambiti di trasformazione estesa all'intero comparto di appartenenza (se previsto) deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende avvalersi dell'istituto dell'incentivazione e richiedere i *bonus urbanistici*, per quali tipologie di *bonus* ed i relativi massimali.

A tale scopo, alla documentazione di inizio della procedura, dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne al comparto finalizzate ad attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato e/o le opere per la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.

La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo. La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità dell'attribuzione dei *bonus urbanistici*, sia l'entità degli stessi (fino ad un massimo del 15% del volume di progetto se residenziali e fino ad un massimo del 10% della superficie coperta se produttivi), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai *bonus urbanistici*.

8.04 La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se saranno verificate le seguenti condizioni, senza il rispetto delle quali non sarà possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non devono pregiudicare l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del Piano Attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito;
- se l'ambito di trasformazione è inserito in un comparto, dovrà essere garantita la funzionalità dello stesso.

8.05 E' facolta' dell'Amministrazione Comunale, inserire all'interno degli Ambiti di Trasformazione (anche nei Piani di Recupero perimetrati dal Documento di Piano) una quota del 10% del volume assentito, da destinarsi ad edilizia convenzionata.

8.06 *Per le nuove costruzioni ricadenti in ambiti di trasformazione residenziale posti a meno di 200 m. da strade provinciali sarà necessario verificare, in fase di presentazione dello strumento attuativo, l'opportunità di inserire barriere al rumore sul ciglio stradale e/o dune vegetate sul confine di proprietà, in modo da mitigare l'impatto acustico proveniente dal traffico veicolare. Le opere di mitigazione rimarranno a carico dei proprietari lottizzanti (e/o degli intestatari del permesso di costruire convenzionato) ma dovranno essere realizzate su aree di proprietà pubblica messe a disposizione dell'ente proprietario della strada nel caso di barriere al rumore o su aree private che dovranno essere cedute al Comune, nel caso di dune vegetate.*

8.07 *In merito agli ambiti di trasformazione ATR01 E ATR02 che essendo in continuità con ambiti produttivi esistenti possono provocare contrasti in merito ai reciproci diritti di tutela si prescrive che la progettazione dello strumento attuativo sia completa delle misure di mitigazione adeguate (eventuali barriere al rumore, fasce filtro vegetate, siepi e macchie boscate).*

8.08 *In merito alla viabilità riferita agli Ambiti di Trasformazione PR-04, PR-05, PR_05a e PR_05b, PR-10 e AT.S02*

- 1. al fine di migliorare le condizioni di sicurezza stradale, le modalità di vodagione degli ambiti dovranno essere studiate ed analizzate, in fase di progettazione esecutiva, per consentire una riorganizzazione e razionalizzazione degli accessi laterali presenti lungo la ex S.S. n. 591 a servizio degli ambiti medesimi;*
- 2. la nuova piazza prevista nell'ambito AT.S02 non dovrà avere accessi diretti a raso dalla ex S.S. n. 591.*

8.09 *In merito alla viabilità riferita agli Ambiti di Trasformazione AT.A01a, AT.A01b e AT.A02*

- 1. ambiti AT.A01a (Comparto 6) ed AT.A01b (Comparto 7):
preventivamente e/o contestualmente all'attuazione di uno qualsiasi tra gli ambiti, dovrà essere realizzato l'allargamento della banchina pavimentata in lato Est dell'intersezione tra la ex S.S. n. 591 e la S.C. "Via Giuseppe Garibaldi"; le caratteristiche tecnico-geometriche dell'intervento dovranno essere preventivamente concordate ed autorizzate dal Servizio Autorizzazioni e Concessioni della Provincia di Cremona;*
- 2. ambito AT.A02:
la vodagione dell'ambito sulla viabilità provinciale dovrà avvenire esclusivamente mediante l'esistente S.C. "Via Giuseppe Garibaldi", senza alcun accesso diretto dalla ex S.S. n. 591; conseguentemente, eventuali accessi esistenti all'ambito dalla provinciale dovranno essere chiusi e definitivamente dismessi utilizzando idonei dispositivi e sistemi (esempio: guard-rail).*

8.10 *In merito agli Ambiti di Trasformazione AT.R03, PR-09, PR-06 e PR-12, che risultano in parte inseriti nelle fasce di rispetto degli allevamenti di bovini, la Pianificazione Attuativa dei Piani di Recupero dovrà prevedere il rispetto della distanza minima di 50 metri misurata dalla prima abitazione alle strutture zootecniche, mentre, per le nuove costruzioni dell'AT.R03 dovrà prevedere, nelle aree a distanza inferiore a 100 metri da strutture di allevamento in essere, spazi di pertinenza alla residenza quali parcheggi, viabilità e fasce boscate.*

Art.9.00 - Compensazione

9.01 Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

9.02 Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

9.03 I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

Art.10.00 - Perequazione negli ambiti di trasformazione

10.01 L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

10.02 La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

10.03 Il volume edificabile o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, sommati ai volumi trasferiti per la cessione di aree destinate a servizi pubblici ed aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei bonus urbanistici, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o tra gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

Art.11.00 - Incentivazione

11.01 L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica anche con la rimozione di manufatti o elementi architettonici incongrui e/o la realizzazione di attrezzature pubbliche per il gioco lo sport e le aree verdi.
- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bio-climatica, di adozione di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

11.02 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus urbanistico*", ci si deve rifare a quanto elencato nel precedente **art. 8 Ambiti di trasformazione**, ed, in particolare, ai punti 8.02. e 8.03.

11.03 Per poter richiedere di ottenere il "*bonus economico*", alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento, dovrà essere allegata una dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, tale miglioramento espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia

l'ammissibilità al "bonus economico", che l'entità dello stesso, in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto.

Art. 12.00 – Pianificazione attuativa in esecuzione alle azioni del nuovo PGT e secondo il vecchio PRG (nei casi di piani attuativi già approvati)

12.01 Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite Piani Attuativi comunque denominati ed il permesso di costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

12.02 Il completamento delle opere previste nei Piani Attuativi del vecchio PRG, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

12.03 Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, varianti che non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

12.04 I Piani Attuativi redatti con le prescrizioni del vecchio P.R.G. e approvati dal Consiglio Comunale ma per i quali non sia stata firmata la Convenzione (Vd. Art. 8 PdR) sono da ritenersi scaduti e pertanto dovranno essere ripresentati e resi conformi alle nuove normative.

In particolare per il Piano di Lottizzazione a fini residenziali sito in Via G. Falcone – Via P. Neruda dovranno essere mantenuti i seguenti parametri urbanistici:

St.= 6.602 mq.

It =1,00 mc/mq

Rapporto Copertura 55 %

Altezza massima 7,50 m.

Aree standard (di base) = 1.749,00 mq.

Aree standard da cedere internamente = 504,00 mq.

Aree standard da monetizzare = 1.245,00 mq

Art. 13.00 - Destinazione d'uso

13.01 Al fine dell'applicazione dell'art. 51 "Disciplina urbanistica" della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili, e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

13.02 Nell'allegato alla Relazione Illustrativa del Documento di Piano denominato "Determinazioni di Piano" sono indicate per ogni ambito di trasformazione le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

13.03 Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli ambiti di trasformazione deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

13.04 È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione, passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la dotazione dei servizi prevista per l'ambito, anche con monetizzazione.

13.05 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano dei Servizi determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

13.06 Definizione delle destinazioni d'uso:

Residenziale: comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza);

rientrano nella categoria residenziale anche gli spazi per l'esercizio delle attività professionali quando svolte in ambienti promiscui con la residenza.

Attività agricola: comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la

conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico;

rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.

Attività produttiva: comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenti, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria;

rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate; la residenza per il titolare o per il custode, annessa all'attività produttiva, per ogni attività effettivamente insediata, può essere realizzata fino alla superficie massima di 150 mq, determinati mediante la tabella ministeriale per il calcolo del contributo dovuto sul costo di costruzione di cui al D.M. 10.05.1997 (incluso nel conteggio anche i box di pertinenza dell'abitazione).

Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano, per poter essere esercitate, fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri di 1^A classe e rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del Regio Decreto n 1265/1934.

Attività terziarie: rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi, con i fabbricati propri e le relative pertinenze; le attività terziarie sono considerate alla stregua della residenza e, salva l'integrazione delle aree a parcheggio per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Attività commerciali: rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico; le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a m² 150,00 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza e, salva l'integrazione delle

aree a standard per l'eventuale maggior peso insediativo, non sono soggette a particolari disposizioni.

Parametri per gli esercizi commerciali

esercizio di vicinato: un esercizio avente una superficie di vendita inferiore a 150,00 m²;

media struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m² 151 e m² 1.500;

grande struttura di vendita: un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m²;

centro commerciale: una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 - n. 3;

superficie di vendita: l'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici e servizi.

Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione rientrano nella categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Art. 14.00 – Parametri ed indici edilizi

14.01 La trasformazione dei suoli eseguita tramite l'edificazione di manufatti edilizi è regolata dall'applicazione dei parametri di cui appresso si danno le indicazioni. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno recepire queste indicazioni ed assegnare i relativi indici di utilizzo.

14.02 Superficie territoriale (St), è la superficie totale dell'area compresa all'interno del perimetro comparto o dell'ambito soggetto all'obbligo della redazione di un piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato, comprende tutte le aree del comparto o dell'ambito e viene valutata in m².

14.03 Superficie fondiaria (Sf), è la superficie destinata all'edificazione dei manufatti edilizi all'interno del comparto o dell'ambito in attuazione, al netto delle aree occupate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (strade ed aree per standard urbanistici) e viene valutata in m².

14.04 Superficie coperta (Sc), è la superficie derivante dalla massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo dei corpi sporgenti con collegamento a terra (pilastri). Non vengono considerati agli effetti del calcolo le gronde, i balconi e le pensiline non collegate verticalmente tra loro o a terra, purché lo sbalzo non superi i m 1,50; non viene computata nella superficie coperta quella occupata dai corpi accessori, staccati dall'edificio principale (autorimesse pertinenziali e locali accessori) e con copertura piana, la cui altezza, valutata sulla quota del marciapiedi più prossimo o della strada se in assenza di marciapiedi, non superi i cm 140 all'estradosso della copertura. La superficie coperta viene valutata in m².

14.05 Altezza dei fabbricati (Hf), è l'altezza dei corpi di fabbrica emergenti dal terreno, computata dal piano di spiccato all'intradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile o del sottotetto che risulti comunque accessibile; in tal caso viene computata l'altezza media del fabbricato valutata sul solaio inclinato.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede (o della strada in mancanza di marciapiedi) per gli edifici in fregio alle strade o a distanza minore di m 10,00, mentre per gli edifici che distano m 10,00 o più dal ciglio della strada il piano di spiccato è quello del terreno naturale di campagna antecedente a qualunque intervento di scavo o di accumulo di terreno.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza deve intendersi riferita al piano di scorrimento del carro ponte, se si prevede la sua realizzazione.

L'altezza dei fabbricati definisce l'altezza massima consentita per le costruzioni ed è espressa in m.

14.06. Volume (V), il volume viene computato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato. Dal computo dei volumi si esclude il volume dei piani terreni a portico, se la superficie porticata è oggettivamente destinata ai

solli movimenti pubblici o di uso pubblico. Sono altresì da escludere dal computo dei volumi i porticati annessi ad edifici, purché la loro superficie non superi il 20% (venti per cento) della superficie *lorda di pavimento (Slp)* ~~eoperta dell'edificio~~ a cui sono annessi, e siano rispettate le distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici preesistenti (tale volume è computato al fine del conteggio degli oneri di urbanizzazione e la superficie è considerata s.n.r. ai fini del calcolo del contributo sul costo di costruzione). Qualora la superficie dei porticati superi tale parametro, nel com-puto dei volumi si dovranno includere i porticati, per la parte eccedente.

Le autorimesse pertinenziali poste al piano terreno di un edificio e quelle poste sulle aree libere di pertinenza dell'edificio medesimo, con altezza interna (anche media) di m 2,50 massima, non saranno computate nel volume edificabile, fino alla concorrenza del rapporto di 1,00 m² di superficie ogni 10,00 m³ di volume residenziale. ~~, e comunque fino ad un massimo di 30 m² di superficie di autorimessa per ogni unità immobiliare residenziale.~~ Il volume di un fabbricato è espresso in m³.

14.07. Superficie lorda di pavimento (Slp), è la superficie del fabbricato, valutata al netto dei muri portanti perimetrali e per tutti i piani dell'edificio, quindi comprensiva delle partiture interne. La superficie lorda di pavimento viene valutata in m².

Per gli ambiti produttivi la superficie lorda di pavimento, valutata su tutti i piani, indica la superficie massima edificabile.

Per gli edifici residenziali, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla sicurezza o per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Per gli edifici produttivi, dalla superficie lorda di pavimento, sono esclusi:

- gli spazi ed i manufatti per gli impianti di depurazione e per gli impianti tecnologici (centrali termiche e cabine elettriche); o i serbatoi esterni; o gli spazi occupati dalle scale di sicurezza e dagli impianti di sollevamento realizzati all'esterno dei fabbricati e per l'ottemperanza delle norme sulla

sicurezza dei luoghi di lavoro o per l'eliminazione delle barriere architettoniche

14.08. Superficie di vendita (Sdv), è la superficie occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

In caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili dall'acquirente e a consegna differita, la superficie di vendita è valutata nella misura di ~~4/10~~ 1/8 della superficie lorda di pavimento se questa è inferiore o uguale a m²1.500,00 e nella misura di 1/4 se la superficie lorda di pavimento è superiore a m²1.500,00. La superficie di vendita viene valutata in m². *nel caso in cui sia previsto l'esercizio congiunto la superficie di vendita va considerata pari al 50% dalla s.l.p. dell'edificio*

14.09. Indice di fabbricabilità territoriale (It), indica la volumetria massima territoriale edificabile all'interno di ciascun ambito perimetrato. L'indice di fabbricabilità territoriale è espresso in m³/m².

14.10 Indice di fabbricabilità fondiaria (If), indica la volumetria massima fondiaria edificabile all'interno di ciascun lotto edificabile. L'indice di fabbricabilità fondiaria è espresso in m³/m².

14.11 Rapporto di copertura (Rc), indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è il risultato del rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf) e si esprime in termini percentuali.

14.12 Rapporto di permeabilità (Rp), indica la superficie massima che può essere occupata da superfici impermeabili (coperture di fabbricati, porticati e terrazze pavimentate, viali e vialetti pavimentati con materiale non drenante, ecc.), è il risultato del rapporto tra la somma delle superfici impermeabili e la superficie fondiaria del lotto, ed è espresso in termini percentuali.

14.13 Distanze (Dx), rappresentano la dimensione minima in lunghezza da osservare nell'edificazione o nell'ampliamento di un manufatto edilizio, qualunque sia la sua destinazione funzionale, dai confini di proprietà, dalle strade

esistenti o previste nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione, dagli altri fabbricati esistenti o previsti, tra le varie pareti prospicienti di un singolo corpo di fabbrica con pianta articolata, e si determinano misurando orizzontalmente la distanza delle superfici esterne delle murature perimetrali del manufatto edilizio, al netto dei corpi aggettanti con sbalzo inferiore o uguale a m 1,50 dai riferimenti suddetti (confini, cigli stradali, fabbricati e pareti prospicienti di uno stesso fabbricato).

Le distanze sono valutate in m e si riferiscono a quanto appresso indicato:

1 distanza dal confine (Dc), viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione ed i confini del lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al confine medesimo;

2 distanza dalle strade (Ds), viene individuata misurando la distanza fra l'edificio in questione e le strade pubbliche o private soggette al pubblico transito prospicienti il lotto a cui questo è asservito, nel punto più prossimo al ciglio stradale come definito dal Dlgs n 285/92 e successive modifiche ed integrazioni; l'allineamento fra l'edificio in questione e gli altri edifici prospicienti il ciglio stradale è ammesso nel caso abbia il fine di mantenere la cortina stradale esistente (il cosiddetto caso dell'allineamento precostituito);

3. distanza tra i fabbricati (Df), viene individuata misurando la distanza tra le pareti, sia finestrate che cieche, fronteggianti per più di m 1,00, siano esse di un unico edificio o più di edifici, sia che questi insistano su un unico lotto o su più lotti edificabili; non viene considerata distanza, o distacco, il rientro nello stesso corpo di fabbrica quando la sua profondità non supera i 2/3 della sua lunghezza, e comunque la profondità non deve essere superiore a m 4,00.