Regione Lombardia

Provincia di Sondrio

Comune di Fusine

Comune di Cedrasco

Comune di Caiolo

Comune di Albosaggia

PGTI

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO INTEGRATO

CPU s.r.l. engineering

Sede a Orzinuovi (BS) Via Obici, 14
Tel. 030 941567 Fax. 030 944121
cpu.servizi@gmail.com www.cpuservizi.it

CPU ENGINEERING COMPOSTA DA

Arch. Alessandro Magli (Direttore Tecnico)

Arch. Giuliano Zani
Arch. Elvira Ambrogi
Avv. Luca Magli
Ing. Valentina lombardi
Urb. Roberta Arrigoni
Urb. Elena Aiazzi
Urb. Elisa Molari
Urb. Andrea Gavazzoni
Geom. Vittorio Saini
Urb. Matteo Capuzzi

E CON
Arch. Paola Ceriali
Arch. Daniela Marini
Arch. Michela Gadaldi

STUDIO TECNICO DI PROGETTAZIONE
OTTAVIO SALA
Via Roma 7, Castrezzato (BS)
Tel./Fax. 030 716495 @ salaottavio@libero.it

Arch. Ottavio Sala

CON

Geom. Maurizio Rocco
Urb. Alessandro Sala

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
Comune di Cedrasco

DOCUMENTO DI PIANO

DP - P1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Ottobre 2010

IL SINDACO

_____

IL SEGRETARIO

_____

ADOZIONE
Deliberazione C.C._____
del_____

APPROVAZIONE
Deliberazione C.C._____
del_____

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI 3
CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI 3
Art. 1 Principi e norme generali 3
Art. 2 Ambito di applicazione 3
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza 3
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano 4
Art. 5 Deroghe 5
CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO 5
Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT 5
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio 5
Art. 8 Risparmio energetico 7
Art. 9 Sistema informativo territoriale 7
TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 8
CAPO 1 - DOCUMENTO DI PIANO 8
Art.10. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT 8
Art 11 Consumo di suolo complessivo del PGT 10
CAPO 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE 11
Art.12 Direttive per il piano dei servizi 11
Art.13 Direttive per il piano delle regole 11
TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA 12
CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE 12
Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione 12
Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica 12
Art. 16 Indice massimo di edificabilità 12
Art. 17 Criteri per la pianificazione attuativa 12
CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 13
Art. 18 Campo di applicazione e classificazione 13
Art. 19 Comparto produttivo polifunzionale di trasformazione – D2 13
Art. 20 Attrezzatura sportiva privata convenzionata per il gioco del golf 15
Art. 21 Compensazione per la realizzazione dei servizi 16
Art. 22 Individuazione delle aree soggette a compensazione 17
Art. 23 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo 17
Art. 24 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 17
TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI 18
CAPO 1 - PIANI DI SETTORE 18
Art. 25 Riferimenti 18
Art. 26 Rapporti con il PUGSS 18
Art. 27 Contenuti prescrittivi dei piani di settore 18
CAPO 2 - PREMIALITÀ 19
Art. 28 Definizione 19
Art. 29 Applicazione degli indici premiali 19
Art. 30 Rinvio a disciplina attuativa 19
CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI 20
Art. 31 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico 20
Art. 32 Dotazione minima nei piani attuativi 20
CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI 21

Art. 33 Prevalenza normativa *21*
Art. 34 Rinvio ai principi informatori *21*
Art. 35 Discordanza tra elaborati *21*
Art. 36 Carattere prescrittivo del P.G.T *21*
Art. 37 P.G.T. e piani di settore *21*
Art. 38 Attuazione differita del documento di piano *21*
Art. 39 Varianti del documento di piano *21*
TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 23
CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI 23
Art. 40 Obiettivi specifici e prescrittivi *23*
Art. 41 Schedatura degli interventi *23*
Art. 42 Monetizzazione *23*
CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPENSAZIONE 24
Art. 43 Aree soggette a compensazione *24*
Art. 44 Ambiti soggetti al trasferimento dei diritti edificatori *24*
CAPO 3 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 26
Art. 45 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata *26*

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 Principi e norme generali

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.
Ai sensi dell'art. 10-bis della L.R. n. 12/2005, il Documento di piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili.
Il Documento di piano è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano regolano il governo del territorio del Comune di Cedrasco nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.
In particolare il Piano di Governo del Territorio comunale ha come principi fondamentali:

a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 Ambito di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.
Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.
La prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi o Piano delle regole).
Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art 3, costituiscono il Documento di piano:

ELABORATI PRESCRITTIVI	
DP - P1	Norme Tecniche di Attuazione
DP - P1a	Allegato Schede ambiti di trasformazione
DP – P2a	Carta dei vincoli 1:15.000
DP – P2b	Carta dei vincoli 1:5.000
DP – P3	Consumo di suolo
DP – P4a	Previsioni di piano 1:10.000
DP – P4b	Previsioni di piano 1:2.000
DP – P4c	Previsioni di piano – Fattibilità geologica
DP - P5	Classi di sensibilità paesistica (Carta del paesaggio)
ELABORATI CONOSCITIVI	
DP – C6	Relazione illustrativa del Documento di Piano
DP – C7	Inquadramento territoriale - sistema della mobilità
DP – C8	Sistema della mobilità -ortofoto
DP – C9	Sistema della mobilità-dettaglio comunale
DP – C10	Base dati geografica CT10- fonte Regione
DP – C11	Uso del suolo- fonte DUSAF
DP – C12	Mosaico dei piani 1: 25.000- fonte Regione
DP – C13	PRG vigente
DP – C14	Proposte di inserimento + Vincoli + Prg
DP – C15	Individuazione dei nuclei antichi ed evoluzione sistema insediativo
DP – C16	Assetto e caratteri del tessuto urbano edificato
DP – C17	Pianificazione sovra-comunale: Estratti PTCP – Recepimento PTCP
DP – C18a	Carta Rilevanze Paesistiche - 1: 15.000
DP – C18b	Carta Rilevanze Paesistiche - Cedrasco - 1: 10.000-1: 5.000
DP–C18b/bis	Confronto delle componenti individuate dal PTCP

DOCUMENTO DI PIANO – VAS

ELABORATI PRESCRITTIVI	
VAS 1	Rapporto ambientale
	Sintesi non tecnica
	Tav. Criticità e sensibilità
	Tav. Previsioni di piano

VIC	Studio di Valutazione incidenza

DOCUMENTO DI PIANO – COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

ELABORATI PRESCRITTIVI	
Tavola 3	Tavola 3 : Carta delle pericolosità sismica locale
Tavola 4	Tavola 4 : Carta di sintesi e vincoli
Tavola 5	Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano
Tavola 6	Carta del dissesto con legenda unificata PAI
ELABORATI CONOSCITIVI	
Relazione	Relazione descrittiva e allegati (dati meteo-climatici e nivologici, dati geologici e geomorfologici, idrogeologia, macrozonizzazione e microzonizzazione per l'indagine sismica, indagine sui terreni)
Tavola 1	Carta geologica e geomorfologica
Tavola 2	Carta idrologica e idrogeologica

Art. 5 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.
La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.
La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.
Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.
La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.
Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma. La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche coperti.

Art. 8 Risparmio energetico

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano la realizzazione di distanze sufficienti a garantire una corretta esposizione delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo, muri di Trombe.
Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

Art. 9 Sistema informativo territoriale

II Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.
Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
CAPO 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Art.10. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella

OBIETTIVI QUANTITATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE - Cedrasco

			AGGIUNTIVO	**RICONFERMATO**	
			Superficie territoriale (mq)		
PRODUTTIVO	**D2**	D2	10.070		**10.070**
			10.070		
SERVIZI E VIABILITA'					**217.712**
strada variante comunale				6.579	
S4- parcheggio vicino alla scuola				365	
S4 -parcheggio vicino secam				2.091	
S4 produttivo-parcheggio strada provinciale orobica				395	
S4 -parcheggio strada provinciale orobica				396	
S4 -parcheggio strada provinciale orobica				213	
S4 -parcheggio strada provinciale orobica				150	
S4 -parcheggio vicino municipio			157		
S4 -parcheggio vicino al bar			528		
strada statale				12.030	
S3 - Servizi tecnologici				9.502	
S2 - campo da golf			185.306		
			185.991	31.721	
		totale mq	**196.061**	**31.721**	**227.782**

OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

	St	volumetria	abitanti
B	8556	13.690	68

DATI RIASSUNTIVI AMBITI PRODUTTIVI

	RC = 55%	
	sup. coperta	servizi(in caso di P.A.)
D2	5.539	1.500

ABITANTI AMBITI "B" RESIDENZIALI	**N. 68**
TOTALE ABITANTI EQUIVALENTI DI PIANO	**N. 68**

Il numero massimo teorico di abitanti insediabili (n. **68** equivalenti) è variabile in ragione dell'utilizzazione del carattere residenziale prevalente del comparto B, significando che una quota di volumetria potrebbe avere diversa destinazione (infatti i parametri urbanistici prevedono che almeno il 60% della capacità edificatoria andrà destinato all'abitazione). Pertanto il numero massimo insediabile di abitanti equivalenti potrebbe avere, teoricamente, una ulteriore flessione in riduzione.
Tuttavia, seppure il dato teorico potrebbe diminuire per le ragioni sopra esposte, il valore di riferimento per la dotazione di servizi pubblici è calcolata sul massimo potenziale di n. **68** ab.

Art 11 Consumo di suolo complessivo del PGT

Stima convenzionale di consumo di suolo						
				Rif.	Calcolo	Dati
Situazione demografica del decennio di riferimento[1]		Popolazione residente	Inizio decennio			500
			Fine decennio			454
		Famiglie residenti	Inizio decennio			183
			Fine decennio			187
		Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio			2,73
			Fine decennio			2,43
Consumo di suolo[2]	Suolo urbanizzato	Convenzionale[3]	mq	1		302.939
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	mq	2		
		Complessivo	mq	3	1+2	302.939
	Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)	mq	4		
		In essere (residuo del Prg previgente) Strada Statale SS38	mq	4		12.030
		In essere (residuo del Prg previgente) provinciale	mq	4		6.579
		Aggiuntivo (nuovo PGT) ambiti di trasf., viabilità comunale e servizi	mq	5		10.070
		Aggiuntivo (nuovo PGT) golf -servizio sovracomunale	mq	5		206.259
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	mq	6		
		Complessivo	mq	7	4+5+6	228.359
		Standard arretrato[4]	mq	8		13.112
		Convenzionale[5]	mq	9	4+5-8	215.247

[1] Per decennio di riferimento si intende il decennio che termina il 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano (es. 1993-2003 se il piano è stato adottato nel 2004).

[2] I dati del consumo di suolo sono riferiti al 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano.

[3] Suolo urbanizzato convenzionale - Suolo già edificato, comprensivo delle principali infrastrutture (strade/ferrovie), o interessato da permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano, coincidente con le zone omogenee A, B, C, D, F del DM 2 aprile 1968. Sono escluse le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali e territoriali.

[4] Standard arretrato - Aree del Prg previgente destinate al soddisfacimento dello standard di legge e non ancora attuate alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano. Tali aree potranno essere confermate in termini quantitativi dal nuovo Prg senza generare consumo di suolo, pertanto non dovranno essere individuate graficamente sulla tavola.

[5] Suolo urbanizzabile convenzionale - Suolo da edificare per effetto delle previsioni confermate del Prg previgente qualora non ancora interessate da permessi di costruire e delle previsioni aggiuntive del nuovo Prg. Per previsoni del Prg previgente e del nuovo Prg si intendono le zone omogenee A, B, C, D, F come definite dal DM 2 aprile 1968 (compresi i lotti liberi). Sono esclusi dal suddetto calcolo gli standard destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali e territoriali.

CAPO 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

Art.12 Direttive per il piano dei servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obbiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
b. limitazione del ricorso alla procedura espropriativa e promozione della realizzazione dei servizi da parte dei privati mediante convenzionamento e/o accreditamento delle attrezzature.

Inoltre il Piano dei Servizi:

c. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.
d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obbiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Art.13 Direttive per il piano delle regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obbiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione;
b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

c. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità;
d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obbiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE

Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del successivo Capo 2.

Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.
Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. 10, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche. Il mantenimento della volumetria esistente, quando superiore all'indice di zona, negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.
Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione–tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

Art. 16 Indice massimo di edificabilità

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione, compensazione e premialità urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, è attribuito un indice di edificabilità anche predeterminato come indice massimo di trasformazione del suolo a cui può essere aggiunta la capacità edificatoria aggiuntiva premiale del 15% (in presenza di piani attuativi) e alternativamente, l'incentivazione urbanistica del 15% per interventi diretti (permesso di costruire/DIA). Tale premialità o incentivazione nelle schede operative dei singoli ambiti di trasformazione può essere assoggettata a prioritari obiettivi in funzione del recupero dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione qualora tali diritti siano a disposizione sul mercato edilizio.

Art. 17 Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:
a. la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano;
b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata (art. 10);
c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obbiettivi di cui al presente titolo nonché determinati delle Schede operative del Titolo 5;
d. la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative di cui al Titolo 5 e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;

f. il rispetto delle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: le trasformazioni ricomprese nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi della DGR n. 11045/2002 (PTPR) sono soggette alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;
g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia : zone di intersezione";
i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi;
l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.
Le norme di cui ai punti b), c), d), f) e g) dovranno essere rispettate in presenza dei permessi di costruire/DIA qualora non siano state verificate in sede di piano attuativo.

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 18 Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'ari. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.
Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

Tessuto urbano di nuova trasformazione controllata

D – AMBITI PRODUTTIVI
D2 - ambito produttivo polifunzionale di trasformazione

AMBITI PER SERVIZI SOVRACOMUNALI
S2 – attrezzatura sportiva privata convenzionata per il gioco del golf

Art. 19 Comparto produttivo polifunzionale di trasformazione – D2

a. *Definizione e principi*

E' costituito da ambiti di trasformazione con destinazione artigianale, industriale, direzionale, commerciale e ricettivo come individuati dagli elaborati del Documento di piano, a potenziamento del tessuto produttivo locale e per il trasferimento di attività esistenti nel tessuto edilizio consolidato.

b. Modalità di intervento

L'ambito è assoggettato intervento diretto (DIA/permesso di costruire) e alternativamente alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 17.
Potranno essere ammessi più comparti attuativi funzionali, anche in ragione delle diverse proprietà, rispetto l'ambito perimetrato in cartografia.
Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione.
Sono ammesse residenze (aventi superficie utile nei limiti del 30% Slp produttiva), nonchè uffici e laboratori al servizio dell'attività.
E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della suddetta dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e comunque della dotazione prevista, salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.
In sede di pianificazione attuativa nonché in sede di edificazione diretta dovranno rispettarsi le fasce di rispetto dagli elettrodotti esistenti.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

II Documento di piano all'Art. 10 fissa la capacità edificatoria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.
I parametri di ambito sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

RC	Rapporto di copertura territoriale (massimo)	%	55
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	9,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della Slp produttiva	**x**	
Att. Primarie	Agricoltura		**x**
Att. Secondarie	Industrie e artigianato	**x**	
	Artigianato di servizio	**x**	
	Depositi e magazzino	**x**	
	Logistica > mq. 2.000	**x**	
	Produttivo insalubre di prima classe		**x**
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		**x**
Att. terziarie	Ricettivo	**x**	
	Esercizio di vicinato	**x**	
	Medie strutture di vendita	**x** fino a mq. 1.500	
	Grandi strutture di vendita		**x**
	Centro commerciale		**x**
	Uffici direzionali (a servizio attività)	**x**	
	Laboratori (a servizio attività)	**x**	
Att. Private	Attrezzature private	**x**	
	Impianti tecnologici	**x**	
Att. Pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	**x**	
	Residenza pubblica		**x**

d. Prescrizioni tipo - morfoloqiche

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

e. *Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico*

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione misti ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di Slp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di Slp per le destinazioni produttive secondarie.

f. Premialità

Con piano attuativo è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva premiale fino al massimo del 15% nel rispetto delle modalità di cui alle presenti norme ed agli eventuali obiettivi prioritari previsti nella Scheda operativa di cui al Titolo 5.

Nell'ambito D2, all'interno della quota premiale, è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori per effetto della compensazione di aree da cedersi gratuitamente alla pubblica amministrazione.

Negli ambiti residenziali D2, con permesso di costruire/DIA è consentita una incentivazione urbanistica all'interno dei limiti e con le stesse finalità di qualità della quota premiale del 15% della capacità edificatoria.

Art. 20 Attrezzatura sportiva privata convenzionata per il gioco del golf

La previsione della attività sportiva privata per Campo da Golf è considerata un servizio di interesse pubblico di rilevanza sovra comunale.

Tale area è destinata ad attrezzature sportive private da convenzionarsi con l'Amministrazione comunale.

Gli edifici e le strutture di servizio, da realizzarsi mediante intervento diretto al di fuori delle fasce A e B del PAI, dovranno essere conformi e rispettose dei vincoli paesaggistici ed ambientali esistenti, nonché prevedere opere di mitigazione ambientale anche esterne al comparto di intervento, da stabilirsi in sede di convenzionamento con l'Amministrazione comunale.

Indici e parametri urbanistici ed edilizi per il Campo da Golf e strutture annesse di servizio

It	Indice di fabbricabilità territoriale (uffici, ristoro-esercizi di vicinato, ricettivo, ed attrezzature di servizio)	predeterminato	mc. 2.000 (duemila)
It	Indice di fabbricabilità territoriale (alloggi di custodia)	predeterminato	mc. 600 (seicento)
Tali indici territoriali sono da calcolarsi separatamente			
H	Altezza massima	ml.	6,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

Art. 21 Compensazione per la realizzazione dei servizi

Nelle aree private individuate come servizi pubblici o ad uso pubblico di iniziativa pubblica negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e di cui al Capo 2 del Titolo 5 delle presenti norme, ancorché non già assoggettate all'uso pubblico e al di fuori degli ambiti di trasformazione controllata e dei piani attuativi di iniziativa privata, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.
Sono attribuiti, a compensazione della cessione al Comune delle suddette aree, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste nell'Ambito di trasformazione soggetti a piano attuativo.
Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo ovvero convenzione specifica che l'Amministrazione comunale può richiedere..
La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private, per le quali è prevista l'acquisizione mediante procedura espropriativa, destinate a servizi e/o destinate alla viabilità, non comprese all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa, una capacità edificatoria (o SLP) teorica che si traduce in diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I proprietari privati, detentori dei diritti edificatori, hanno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria.
In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.
In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria, previo accordo con i proprietari dei comparti.
Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione–tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

Art. 22 Individuazione delle aree soggette a compensazione

Sono prioritariamente soggette allo strumento della compensazione mediante attribuzione di diritti edificatori, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- strada variante comunale
- S4- parcheggio vicino alla scuola
- S4 -parcheggio vicino secam
- S4 produttivo-parcheggio strada provinciale orobica
- S4 -parcheggio strada provinciale orobica
- S4 -parcheggio strada provinciale orobica
- S4 -parcheggio strada provinciale orobica
- S4 -parcheggio vicino municipio
- S4 -parcheggio vicino al bar

Aree relative al verde di connessione e fasce di rispetto stradale ritenute idonee e congrue dall'Amministrazione comunale anche su proposta del proprietario, da definirsi puntualmente in sede di pianificazione attuativa o particolareggiata;

- Tutte le aree soggette a vincolo espropriativo per le quali è stato previsto un indice edificatorio di compensazione.

Per l'individuazione degli indici e delle aree calcolate ai fini della compensazione si rimanda alle tabelle e schede operative di cui al Titolo 5.

Art. 23 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo

Sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :
-strada variante comunale
S4- parcheggio vicino alla scuola
S4 -parcheggio vicino secam
S4 produttivo-parcheggio strada provinciale orobica
S4 -parcheggio strada provinciale orobica
S4 -parcheggio strada provinciale orobica
S4 -parcheggio strada provinciale orobica
S4 -parcheggio vicino municipio
S4 -parcheggio vicino al bar

Art. 24 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purchè ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.
Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti e piani di governo del territorio.

TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI

CAPO 1 - PIANI DI SETTORE

Art. 25 Riferimenti

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale o fa riferimento anche ai seguenti piani di settore :

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e relativo Regolamento di attuazione, del Nuovo Codice della Strada e di disposizioni normative UNI/CEI;
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992;
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Piano del commercio e delle autorizzazioni commerciali ai sensi del D.Lgs 114/1998 e L.R. n. 30/2003;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/1999, D.Lgs 170/2001 e DCR 549/2002;
- Piano di lotta all'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 17/2000.

Accompagnano ed integrano il presente PGT, i seguenti piani di settore :

- studio del reticolo idrico minore.

Art. 26 Rapporti con il PUGSS

Il PUGSS predisposto per pianificare l'utilizzo del sottosuolo stradale, è un elaborato integrativo del Piano dei servizi.
Il Piano dei servizi deve essere integrato con il PUGGS nei termini indicati dal Regolamento regionale 28.2.2005, n. 3.

Art. 27 Contenuti prescrittivi dei piani di settore

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

CAPO 2 - PREMIALITÀ

Art. 28 Definizione

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dimesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.

Art. 29 Applicazione degli indici premiali

Negli ambiti di trasformazione C, è attribuito, in aggiunta all'indice di zona, l'incremento della capacità edificatoria volumetrica, nella misura massima del 15% come incentivazione premiale ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005.
L'incentivazione premiale negli ambiti C è prioritariamente ammessa per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi, sempre che ve ne sia la libera disponibilità sul mercato edilizio.
Inoltre, al fine di incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio consolidato esistente A, B, e D1, è attribuita l'incentivazione premiale nella misura massima del 15%, per ogni singolo intervento (previo piano attuativo), con le modalità e condizioni di cui al successivo articolo.
Le presenti NTA del Documento di piano all' Art. 10 riservano una quota della volumetria massima di piano, ai fini della incentivazione premiale.
Negli ambiti di trasformazione C, con permesso di costruire/DIA, alternativamente alla quota di cui ai commi precedenti, è consentita una incentivazione urbanistica del 15% della capacità edificatoria all'interno dei limiti e con le stesse finalità di qualità della quota premiale ammessa.

Art. 30 Rinvio a disciplina attuativa

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire attraverso un Regolamento le modalità attuative della incentivazione premiale e urbanistica di cui al presente Capo 3. Sino all'approvazione del suddetto Regolamento, fermo restando l'incentivazione per gli ambiti A/AR (nucleo storico) e per i Piani esecutivi per la riqualificazione del tessuto edilizio consolidato, la Giunta Comunale valuterà l'applicazione dell'art. 30, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia e di interesse pubblico rilevante, in particolare per l'acquisizione di aree per servizi soggette a compensazione; a tal fine possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008).

CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI

Art. 31 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso. Per quanto, non espresso, si rinvia al Piano dei servizi.

Art. 32 Dotazione minima nei piani attuativi

La dotazione minima dei servizi pubblici di cui agli ambiti di trasformazione C è predeterminata nelle schede di cui al Cap. 5, e comunque dovrà essere rapportata alle diverse destinazioni d'uso presenti negli ambiti con destinazioni miste o polifunzionali, da quantificarsi in sede di piano attuativo, fermo restando il minimo predeterminato, con riferimento alla seguente tabella delle dotazioni minime, in coerenza con le NTA del Piano delle regole.
Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato i piani attuativi, negli ambiti/zone A e B, potranno prevedere per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediati, con possibilità di monetizzazione.
La dotazione minima nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
C	Predeterminata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie (artigianato di servizio) e ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali
Tessuto edilizio consolidato (A, AR, B , e aree E e S)	Determinata in 18 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10 SLP per destinazioni secondarie ≥e 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali
D1	Predeterminata e comunque≥ 10 SLP per destinazioni secondarie ≥e 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali

CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI

Art. 33 Prevalenza normativa

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali, anche sopravvenute, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. I contenuti delle presenti norme che possano produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli devono essere confermati dalle norme del Piano delle regole.

Art. 34 Rinvio ai principi informatori

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici ed ambientale.

Art. 35 Discordanza tra elaborati

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di piano prevalgono :

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le N.T.A., quest'ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., prevale la previsione contenuta nel Piano dei servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di piano, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 36 Carattere prescrittivo del P.G.T

Gli obiettivi, indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi salvo dove espressamente indicato il carattere orientativo e di indirizzo.

Art. 37 P.G.T. e piani di settore

In caso di difformità tra previsioni di P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

Art. 38 Attuazione differita del documento di piano

Ai fini del contenimento del consumo di suolo in ragione della validità quinquennale delle previsioni del Documento di piano, e' facoltà dell'Amministrazione comunale, per i nuovi ambiti di trasformazione, prevedere modalità di attuazione temporale e cronologica delle aree da attuare, sulla scorta di parametri e modalità da stabilirsi in un apposito Regolamento che tenga conto dell'apporto propositivo, realizzativo e qualitativo dei piani attuativi proposti.

Art. 39 Varianti del documento di piano

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005.
Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico-catastale e

dei confini di proprietà, nonché le modifiche ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi degli ambiti di trasformazione predeterminati dal Documento di piano.

TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI

Art. 40 Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri planovolumetrici riportati nelle schede dei cui al presente Titolo 5, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole, hanno valore prescrittivo e conformativo dell'uso del suolo, ad eccezione dei dati relativi alle superfici territoriali che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi, fermo restando la capacità edificatoria predeterminata come obiettivo quantitativo del Documento di Piano. Gli obiettivi quantitativi e i parametri edificatori riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo. Diversamente hanno valore di indirizzo le previsioni di massima od orientative appositamente evidenziate come tali nelle schede. Hanno valore di indirizzo la delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la localizzazione (quando presente) delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie (schede operative) che sono sempre modificabili, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di intervento diretto o di pianificazione attuativa.

Art. 41 Schedatura degli interventi

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede operative che contengono oltre che i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie e le prescrizioni particolari per ambito o singolo comparto. In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planovolumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.

Art. 42 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.
I casi in cui la monetizzazione non è consentita sono espressamente individuati dalle norme di zona del PGT e dalle schede operative di cui al presente Titolo 5.

CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPENSAZIONE

Art. 43 Aree soggette a compensazione

Il presente Documento di piano individua le seguenti aree, destinate a servizi pubblici, soggette a compensazione, mediante attribuzione di diritti edificatori, per effetto della loro cessione gratuita. Alle aree così individuate è applicabile il relativo indice di compensazione (Ic) differenziato tenuto conto del valore di posizione e strategico in relazione al tipo di servizio :

SCHEDA	AMBITO	SERVIZIO	COLLOCAZIONE ECONOMICA	GRADO PRIORITA'	IMPORTI
SP	S4	parcheggio vicino alla scuola mq 365	INIZIATIVA PUBBLICA	2	€ 14.600
SP	S4	parcheggio vicino secam mq 2.091	INIZIATIVA PUBBLICA	1	€ 125.460
SP	S4	parcheggio strada provinciale mq 395	INIZIATIVA PUBBLICA	1	€ 23.700
SP	S4	parcheggio strada provinciale mq 396	INIZIATIVA PUBBLICA	2	€ 23.760
SP	S4	parcheggio strada provinciale mq 213	INIZIATIVA PUBBLICA	2	€ 12.780
SP	viabilità	parcheggio strada provinciale mq 150	INIZIATIVA PUBBLICA	1	€ 9.000
SP	S4	parcheggio vicino municipio mq 157	INIZIATIVA PUBBLICA	1	€ 9.420
SP	S4	parcheggio vicino al bar mq 528	INIZIATIVA PUBBLICA	1	€ 31.680
TOTALE					**€ 250.400**

Art. 44 Ambiti soggetti al trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori in volumetria (mc) possono venire utilizzati attraverso la capacità volumetrica aggiuntiva all'interno del 15% di premialità o di incentivazione urbanistica. La domanda e la capacità di assorbimento dei diritti edificatori negli ambiti interessati risulta inferiore all'offerta dei diritti edificatori provenienti dalle aree soggette a compensazione, comunque l'allocazione dei diritti non potrà superare l'effettiva disponibilità predeterminata negli ambiti di trasformazione, ciò al fine di stimolare una domanda concorrenziale degli stessi diritti.
Le tabelle seguenti individuano gli ambiti in cui è consentito detto trasferimento, e le relative capacità edificabili di assorbimento al lordo della eventuale quota premiale.

Ambiti polifunzionali

Ambiti polifunzionali	ST sup. territ. (mq)	Superficie coperta	Indice premiale	sup. coperta premiale
D2	10.070	5.539	15%	831

CAPO 3 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 45 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata

Il presente Documento di piano individua i seguenti ambiti e comparti di ambito, soggetti a trasformazione controllata, mediante intervento diretto e/o piano attuativo di iniziativa privata, la cui dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata :

	RC = 55%	
	sup. coperta	servizi(in caso di P.A.)
D2	5.539	1.500

Per ogni ambito è riportata una scheda operativa di dettaglio in cui vengono definiti i parametri urbanistici, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti e delle opere di viabilità principale.
* E' ammessa nei piani attuativi, negli ambiti residenziali, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di mq. 6,00/abitante.