



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	.....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

Progettisti	Consulenti
<p><b>Dott. Arch. ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'</b></p> <p><b>Prof. Avv. EMANUELE BOSCOLO</b></p>	<p>-Dott. Arch. Urbanista BRUNO GRILLINI</p> <p>-Dott. Magistrale in Scienze Naturali SARA BRESCIANI</p> <p>-Dott. in Valutazione Controllo Ambientale SIMONE COLOMBO</p> <p>-Arch. JOSE' MANUEL BORZONE</p> <p>-Arch. Junior ROBERTA BELLO</p>
Estensore del Rapporto Ambientale	
Prof. Avv. EMANUELE BOSCOLO	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
<p><b>NORME TECNICHE AGGIORNATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTTATO</b></p>	<p><b>DdP19</b></p>

Data	Aggiornamenti	Scala
FEBBRAIO 2010		

**DOCUMENTO DI PIANO**

studio brusa pasquè  
ARCHITETTI  
Anna Manuela Brusa Pasquè  
Elena Brusa Pasquè

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

Via Rainoldi 27 - 2110 Varese  
Tel 0332236317  
Fax 0332284350  
info@brusapasque.it

**DOCUMENTO DI PIANO**

**NORME TECNICHE**

**AGGIORNATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO DELLE**

**OSSERVAZIONI AL PIANO ADOTTATO**

**INDICE GENERALE**

<b>1. DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano.....	4
1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni .....	4
1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi.....	4
1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	5
1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica .....	5
1.6. Registro dei diritti edificatori.....	6
1.7. Criterio dell'incentivazione.....	6
1.8. Criterio della premialità.....	6
1.9. trasferimento volumetrico .....	7
<b>2. DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>8</b>
2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	8
2.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie .....	10
2.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere .. .....	11
<b>3 - DEFINIZIONI E INDICI.....</b>	<b>12</b>
3.1 Definizione degli interventi edilizi.....	12
3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....	12
3.2.1. St = Superficie territoriale (mq) .....	12
3.2.2. Sf = Superficie fondiaria (mq).....	12
3.2.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq) .....	12
3.2.4. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq).....	12
3.2.5. If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) .....	12
3.2.6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	12
3.2.7. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq) .....	12
3.2.8. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq).....	12
3.2.9. Sc = Superficie coperta (mq) .....	13
3.2.10. Rc = Rapporto di copertura (%).....	13
3.2.11. Sp = Superficie permeabile (mq) .....	13
3.2.12. P = Rapporto di permeabilità (%).....	13
3.2.13. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq) .....	13
3.2.14. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria.....	15
3.2.15. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria.....	15
3.3. Distanze.....	15
3.3.1. Disposizioni generali per le distanze .....	15
3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml) .....	15
3.3.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml).....	16
3.3.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml).....	16
3.4. Aree di pertinenza.....	17

3.5. Altre definizioni .....	17
<b>4. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>21</b>
4.1. prescrizioni generali .....	21
4.2. Incentivazione.....	21
4.3 Gli ambiti di trasformazione a indirizzo residenziale .....	22

## **1. Disposizioni generali**

### **1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano dichiara gli obiettivi generali da perseguire per l'assetto del territorio comunale in coerenza al territorio esteso e definisce le strategie efficaci per il conseguimento dei medesimi.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le previsioni attinenti ad aree private ivi riportate, pertanto, divengono efficaci in termini di conformazione dei diritti privati, attraverso il Piano dei Servizi ed il Piano delle regole, ovvero mediante gli atti di programmazione negoziata o piani attuativi approvati ai sensi di legge o permessi di costruire convenzionati.

Le norme del documento di Piano riguardano:

- indicazioni urbanistiche di carattere generale;
- disposizioni di indirizzo e per il coordinamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- disposizioni per gli strumenti attuativi del PGT;
- disposizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati.

Il Documento di Piano ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile.

### **1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni**

La disciplina di materie di governo del territorio non trattata dalla presenti norme è rinviata a:

- gli altri strumenti che compongono il PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti comunali di pianificazione di settore, ai regolamenti comunali;
- gli strumenti sovracomunali di pianificazione per le materie di specifica competenza;
- i piani sovracomunali di settore;
- le disposizioni di leggi statali e regionali.

In caso di incompatibilità tra le norme del Documento di Piano e disposizioni legislative statali e regionali si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra i contenuti degli elaborati grafici del PGT e le presenti norme si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza di Piani di Settore si considerano prevalenti quelle di maggiore specializzazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in documenti diversi del PGT prevalgono quelle contenute nel Piano dei Servizi stante il carattere di pubblica utilità delle medesime.

In caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle regole prevalgono le disposizioni contenute nel Piano delle Regole stante il carattere conformativo delle medesime.

### **1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi**

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Sono da intendersi come "prescrizioni" le definizioni della destinazione d'uso, i parametri e gli indici di edificazione previsti per gli ambiti di trasformazione e riportati nel Documento di Piano che devono essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole degli ambiti

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano. Sono direttive per esempio i criteri di perequazione, di compensazione di incentivazione e di trasferimento volumetrico, le direttive di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

Indirizzi: sono l'insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Sono da intendersi tali gli indirizzi di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

#### **1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Come previsto dall'art. 25 del PTRP, in tutto il territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

#### **1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica" secondo DGR n. 8/1556 del 22.12.2005) che definisce gli assetti del territorio a tale riguardo e, pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite dal Documento di Piano in quanto vengono adottate in pari data al PGT e costituiscono parte integrante del medesimo.

Le norme tecniche di attuazione geologiche, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

## **1.6. Registro dei diritti edificatori**

Come previsto dal comma 4 dell'art. 11 dalla l.r.12/05 l'amministrazione istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori che dovrà essere sempre aggiornato e reso pubblico, mediante annotazione degli atti unilaterali sopra disciplinati.

Alla richiesta del titolo abilitativo per ogni intervento si dovrà dimostrare:

- la titolarità dei diritti edificatori per cui si chiede l'edificazione;

Alla richiesta di titolo abilitativo l'Amministrazione comunale registra:

- le pertinenze fondiari dell'edificio su apposito registro delle aree;
- i diritti edificatori utilizzati su apposito registro dei diritti edificatori;
- le aree divenute prive di diritti edificatori per avvenuta cessione degli stessi;

Solo in caso di decadenza del titolo abilitativo non utilizzato, la pertinenza territoriale ed i diritti edificatori tornano ad essere utilizzabili.

## **1.7. Criterio dell'incentivazione**

Gli interventi che presenteranno, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia che offrano rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SLp fino ad un massimo del 15%, ma nei limiti dell'indice fondiario massimo prescritto o, in alternativa, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 50%.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico, impiego di fonti di energia rinnovabile oltre gli obblighi di legge, interventi di edilizia bio-climatica si attribuisce un incremento fino al 10%;
- per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici, si prevede un incremento fino al 5%;

Gli interventi nei quali verranno utilizzati tali incentivi dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo e dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi da entrambe le parti, e dove si concorderà la presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'adempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente

## **1.8. Criterio della premialità**

Negli ambiti ricadenti nel perimetro dell'urbano consolidato, sono previsti incrementi volumetrici, che comunque dovranno essere contenuti entro il limite di edificabilità massimo fondiario, per:

- a) interventi tesi al miglioramento dell'ambiente costruito, mediante la demolizione di modesti manufatti pertinenziali (e quindi ai sensi del successivo art. 3.5: legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli ecc... preesistenti alla data di adozione del PGT). In tal caso il volume demolito calcolato vuoto per pieno), maggiorato del 20% può essere utilizzato per il complemento del fabbricato principale.
- b) interventi che prevedono la realizzazione di spazi a parcheggio da asservire ad uso pubblico, direttamente accessibili da viabilità aperta a pubblico transito (e quindi esterni ad eventuali recinzioni) in misura superiore almeno del 25% del minimo

prescritto dalla apposita disciplina (art...1.14) con arrotondamento automatico alla unità superiore.

In tale caso il volume fondiario di competenza del lotto edificabile viene incrementato del 5%;

- c) in caso d'interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali di vicinato e pubblici esercizi) negli ambiti del tessuto consolidato, con esclusione del centro storico:

in tale caso il volume fondiario o la Slp di competenza del lotto edificabile viene incrementato del 10% subordinatamente all'impegno di mantenere la destinazione per un periodo non inferiore ai 5 anni;

- d) in caso d'interventi che prevedono il recupero, la ristrutturazione o l'apertura di piccole attività economiche (artigianali di servizio, professionali, commerciali e pubblici esercizi) nell'ambito del tessuto del centro storico:

in tale caso, potranno usufruire di una riduzione degli oneri di urbanizzazione fino al 50%.

La premialità non può riferirsi a manufatti per i quali sia stata accertata la costruzione abusiva.

Gli interventi nei quali verrà utilizzato tali premialità dovranno essere attuati mediante rilascio di Permesso di Costruire subordinato alla trascrizione di un atto unilaterale avente i contenuti di cui all'allegato schema tipo e dove verranno esplicitati tutti gli impegni presi, da entrambe le parti e dove si concorderà sulla presentazione di una polizza fidejussoria "a prima richiesta" a garanzia dell'adempimento degli impegni assunti dal privato.

In caso d'adempimento, che costituisca irregolarità edilizia, la polizza medesima è a garanzia dell'assolvimento della conseguente sanzione pecuniaria e/o ablativa, ove l'irregolarità stessa non venga rimossa volontariamente.

### **1.9. trasferimento volumetrico**

Viene incentivato il programma di creazione di "spazi liberi " nell'edificato (all'interno del perimetro dell'urbano consolidato) mediante:

- assenso al trasferimento in altra area edificabile del volume esistente e/o comunque di competenza di un'area,

a fronte della apposizione su quest'ultima di un vincolo non edificandi, con obbligo di demolizione dell'eventuale fabbricato preesistente e di mantenimento di destinazione a verde piantumato,

oppure, in via alternativa,

a fronte della cessione gratuita al Comune di questa ultima area, previa demolizione (a cura e spese del proprietario cedente) dell'eventuale preesistente fabbricato.

## **2. Destinazioni d'uso**

### **2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni**

II PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.

II mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni non ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le sei funzioni descritte nel presente articolo.

Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, in quanto queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale

II PGT può definire proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.

Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte.

#### **R- residenza**

Abitazioni (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale-lavorativo, con SLP non superiore al 70% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 80 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

#### **A-attività agricola**

E' definita agricola l'attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

##### ***A1 - residenza connessa all'agricoltura***

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

##### ***A2 - attività agricola di allevamento***

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

**A3 - attività agricola di coltivazione**

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

**I- attività produttive del settore secondario**

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

**I1- attività industriali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

**I2- attività artigianali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

**I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto**

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci immagazzinate salvo le concessionarie di autoveicoli.

**I4- attività artigianale di servizio**

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima.

**T- attività terziarie**

Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze.

**T1 - attività terziarie di contesto**

Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150mq.

**T2 - medie attività terziarie**

Attività terziarie (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese) di medie dimensioni con  $150 < SLP < 500$

**T3 - grandi attività terziarie**

Attività terziarie di grandi dimensioni con  $SLP > 500mq$ .

**C- attività commerciali**

Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:

- a. alimentare
- b. non alimentare

**C1 - esercizi commerciali di vicinato**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita  $S < 150$  (mq).

**C2 - medie strutture di vendita**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita  $150 < S < 1500$  (mq).

**C3 - grandi strutture di vendita**

Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita  $S_v > 1500mq$ .

**C4 - centri commerciali**

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

**C5 - attività di commercio all'ingrosso**

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.Lgs.114/98).

**C6 - pubblici esercizi di contesto**

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, centri di attività per il benessere fisico e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

**C7 - impianti di distribuzione del carburante**

Attività di distribuzione del carburante per autotrazione, con servizi e vendite connesse, in osservanza alla normativa nazionale e regionale vigente.

**RA- attività turistico ricettive**

Attività di pubblico esercizio specifiche quali alberghi, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, centri di attività per il benessere fisico e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.

**S- funzioni di servizio**

**S1 -funzioni di servizio pubblico**

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta come definite dal Piano dei Servizi e dal medesimo conteggiati.

**S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale**

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

**S3 - impianti tecnologici**

Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.

**S4 - residenza pubblica**

Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica sovvenzionata come definite nel Piano dei servizi

**2.2. Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie**

I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole, e alla normativa igienico sanitaria non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.lgs 42/04 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, anche se non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono autorizzati tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere

### **2.3. Fabbisogno d'aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere**

Il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e quelle compatibili ammesse, per ciascuna zona, è sempre possibile nei limiti indicati nelle presenti norme.

I mutamenti di destinazioni d'uso in adeguamento alla destinazione principale in aree a prevalenza residenziale soggette ad intervento diretto non comportano incrementi al fabbisogno di dotazione di servizi.

Comportano invece incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP;
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali escluse le attività commerciali di vicinato. In tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito nella misura di (100 mq) ogni 100 mq di SLP.

b) attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato. In tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito nelle norme indicate nel precedente paragrafo a).

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

### **3 - DEFINIZIONI E INDICI**

#### **3.1 Definizione degli interventi edilizi**

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo.

#### **3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi**

##### **3.2.1. St = Superficie territoriale (mq)**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo, e comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

##### **3.2.2. Sf = Superficie fondiaria (mq)**

E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, effettivamente utilizzabile ai fini dell'edificazione e che viene attuata a mezzo di intervento edilizio diretto; non comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone pubbliche la Sf è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico.

##### **3.2.3. It = Indice territoriale di zona (mc/mq)**

L'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

##### **3.2.4. Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

##### **3.2.5 If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)**

Esprime il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

##### **3.2.6. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

##### **3.2.7. IfM= Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)**

Esprime il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

##### **3.2.8. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq)**

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

### **3.2.9. Sc = Superficie coperta (mq)**

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, semprechè abbiano una profondità non superiore a m. 1,50.

Negli insediamenti diversi da quelli abitativi, serbatoi ed impianti tecnologici all'aperto, nonché le scale di sicurezza aperte ma esterne all'edificio non concorrono al calcolo della superficie coperta

### **3.2.10. Rc = Rapporto di copertura (%)**

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf). Espresso in percentuale

### **3.2.11. Sp = Superficie permeabile (mq)**

Superficie che deve essere lasciata libera e scoperta anche serbatoi ed impianti tecnologici, per consentire il drenaggio delle acque nel sottosuolo. In base all'art. 3.0.0 del Regolamento di Igiene Tipo, è possibile, con l'ottenimento di una deroga dal parte del responsabile del Servizio n. 1, adottare delle soluzioni particolari che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati in termini di permeabilità; in particolare le superfici pavimentate con "prato armato", se non adibite per la sosta delle auto, possono essere considerate parzialmente permeabili in base alla superficie drenante lasciata dal modello utilizzato ; è possibile inoltre considerare drenanti i manti in copertura vegetale delle solette dei piani interrati quando sia stato organizzato un sistema di convogliamento delle acque nel terreno naturale, utilizzando canali drenanti posti ad adeguata distanza dai manufatti al fine di garantire la salubrità del manufatto stesso

### **3.2.12. P = Rapporto di permeabilità (%)**

Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

### **3.2.13.- S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)**

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie lorda di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sottotetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Sono escluse dal calcolo della SLP:

- Per i fabbricati residenziali:

- a) le superfici dei portici e/o porticati aperti o meno al pubblico transito, logge ed androni passanti;
- b) gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;
- c) le superfici dei vani scala e ascensore a servizio di più alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani comuni;
- d) le superfici degli ambienti sottostanti i tetti, semprechè non accessibili da scale fisse, con altezza media ponderale, calcolata ai sensi dell'art. 63 comma 6) della L.R.12/2005, inferiore a m 2,00;
- e) le superfici strettamente necessarie alla collocazione degli impianti tecnologici, cioè i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature

degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie;

- f) per i soli edifici aventi oltre due piani fuori terra e costituiti da più di quattro alloggi, gli spazi destinati a deposito carrozzine, biciclette, compresi i relativi spazi d'accesso fino ad un massimo di mq. 2 per unità abitativa.
- g) le superfici destinate a cantine e/o locali di sgombero interrati o seminterrati aventi altezza non superiore a m. 2,40 con superficie non superiore a mq. 4.00 per unità abitativa.

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- 1. gli spazi coperti a parcheggio eccedenti al minimo previsto dalle presenti norme
- 2. le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati aventi altezza netta interna non superiore a m. 2,40;
- 3. le superfici degli ambienti sottostanti i tetti aventi caratteristiche diverse da quelle di cui alla lettera d) precedente ma non eccedenti all'altezza media ponderale, calcolata ai sensi dell'art. 63 comma 6) della L.R.12/2005, di m. 2.40

- per gli insediamenti industriali e commerciali:

- a) gli spazi per gli impianti di depurazione, per gli impianti termici, per gli impianti elettrici i serbatoi e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta;
- b) le superfici delle scale di sicurezza e degli impianti di sollevamento;
- c) gli spazi coperti a parcheggio fino alla concorrenza del minimo previsto dalle presenti norme;
- d) le superfici dei piani interrati o seminterrati adibiti a spazi di servizio magazzini e depositi che non comportino permanenza, neppure temporanea di persone, ed aventi un'altezza non superiore a m. 2.40
- e) le superfici di tettoie aggettanti di profondità non superiore a m. 2.00

Vengono calcolati limitatamente al 60%:

- 1. le superfici dei piani interrati o seminterrati aventi caratteristiche diverse da quelle indicate al precedente punto d);
- 2. le superfici di tettoie aventi caratteristiche diverse da quelle indicate al precedente punto e)

La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle previsioni.

### **Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc, logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

### **Superficie utile abitabile (Su)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

### **Volume (V)**

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale.  
Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

### **Altezza dei fabbricati (H) (m)**

Parametro volto a controllare il fronte dell'edificio nella sua dimensione reale, visibile; l'altezza delle costruzioni è misurata dal piano di spiccatto corrispondente alla quota più alta del marciapiede stradale che la fronteggia o dal piano di spiccatto del terreno naturale circostante alla quota più alta alla sommità dell'edificio, in caso di copertura piana alla sommità del parapetto della copertura, in caso di copertura inclinata alla sommità del colmo di copertura.

Per gli edifici le cui fronti prospettano su terreni aventi quote diverse, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote misurate dallo spiccatto del marciapiede stradale o del terreno naturale circostante.

### **SV(mq) - Superficie di vendita**

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP in base alla DGR n. 8/5054 del 4.07.07.

#### **3.2.14. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria**

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

#### **3.2.15. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria**

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

### **3.3. Distanze**

#### **3.3.1. Disposizioni generali per le distanze**

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

#### **3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml)**

La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 -D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire contemporaneamente e in aderenza;
- b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.14 rispettivamente al comma 2 ed comma 3.
- c. solo se a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrato per almeno tre lati non sono da computare al fine delle distanze.

Non esiste l'obbligo di rispetto delle distanze da altre linee e/o zone urbanisticamente diverse dalle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche.

### **3.3.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (ml)**

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale .

La distanza minima assoluta (Df) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal presente piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza minima di m. 10,00.

Possono essere costruiti edifici o parti di edifici, a distanze fra loro, minori di m. 10,00 con un minimo di 6,00 m., solo nel caso in cui entrambe le pareti prospicienti non siano finestrate e previa convenzione registrata fra le proprietà.

Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni previste nei Piani attuativi e nei Piani particolareggiati.

Le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili devono essere arretrate dai fabbricati almeno metri 3,00, oppure essere costruite in aderenza agli stessi.

### **3.3.4. Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml)**

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

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

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

### **3.4. Aree di pertinenza**

In tutti i casi in cui si proceda ad interventi edilizi che incidono sui parametri di edificabilità (nuova costruzione, ampliamento o demolizione e successiva ricostruzione), le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di utilizzazione edilizia, applicabili al momento della concretizzazione dell'efficacia del relativo procedimento.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici, anche se oggetto di un frazionamento ovvero di una alienazione, anche parziale, dell'area.

L'area asservita ai fini del calcolo della edificabilità consentita non può essere considerata libera ai fini di un successivo atto abilitativo all'esercizio dell'attività edilizia.

Pertanto dovrà essere redatta un atto contenente l'impegno del firmatario di rendere edotto del suo contenuto ogni suo avente causa, che dovrà essere trasmesso al Comune (a corredo della domanda di abitabilità e/o della relativa autocertificazione) per essere raccolto in un apposito registro in libera visione del pubblico; le risultanze del registro, se ricorrono i presupposti, dovranno poi essere riportate nel certificato.

L'atto deve indicare gli estremi catastali dell'area base di calcolo dell'edificabilità, la sua estensione espressa in metri quadrati, la superficie lorda di pavimento utilizzata, il relativo indice di densità di P.R.G. riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

In assenza di specifico atto di vincolo, l'area asservita di un edificio esistente si determina dividendo il volume esistente per l'indice di edificabilità vigente all'epoca del rilascio del titolo abilitativo, salvo quanto precisato al comma successivo.

Ove successive varianti di PRG, contemplino per l'area in oggetto condizioni più favorevoli al proprietario, a richiesta di questo ultimo, l'atto di impegno potrà essere variato in adeguamento alla sopravvenuta disciplina.

Per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della 765/67, può essere assunta, come area di pertinenza dell'edificio, quella corrispondente all'estensione del terreno necessaria, in base all'applicazione dell'indice di 1,0 mc/mq per gli edifici residenziali o dell'indice di copertura di 1/3 per gli edifici con altra destinazione a generare la volumetria insediata.

### **3.5. Altre definizioni**

- Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

- Ballatoio

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

- Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

- Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

- Edificio esistente

Ai soli fini dell'applicazione del PdR si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente;

- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo

La consistenza dell'edificio esistente potrà essere verificata con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili)."

Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;

- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,

- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

"Relativamente agli edifici in condizioni di fatiscenza e/o ai ruderi, si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui, di fatto, le murature e/o le porzioni residue delle stesse siano tali da poter individuare e "ricostruire" - perché agevolmente desumibile dalle tracce in sito - l'originario dimensionamento-ingombro dell'immobile (copertura ed aggetti esclusi)".

- Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

- Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura

- Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra caratterizzato da pilastri ed aperto almeno su due lati.

- Piano di campagna o quota zero

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

- Piano interrato

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano di campagna.

- Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.20.

- Piano sottotetto

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

- Piano terra o terreno

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

- Portico

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

- Soppalco

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

- Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

- Spazi residenziali primari e di servizio

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

- Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

- Tettoia

E' un corpo aggettante o sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto almeno su tre lati.

- Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

- Pertinenze

Sono così considerati quei manufatti esterni al fabbricato principale, di modesta entità quali legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli che non abbiano un'altezza superiore a m. 2,00, che singolarmente non coprano una superficie maggiore di mq. 9,00 e che nel complesso non superino la superficie coperta di mq. 30,00. Tali manufatti non sono considerati "nuove costruzioni", sono esclusi dal computo della Slp e sono ammessi con l'osservanza del Codice civile.

- Accessorio

Sono così considerati quei manufatti esterni al fabbricato principale, quali box e altre piccole strutture aventi dimensioni eccedenti a quelle che caratterizzano le pertinenze; in ogni caso per la residenza non dovranno superare l'altezza al colmo di m. 2,50, mentre per quelli a destinazione diversa l'altezza non dovrà essere superiore ai 3,00 metri. Con la sola esclusione delle autorimesse o degli spazi coperti a parcheggio, fino alla concorrenza del minimo prescritto dalle presenti norme, le superfici vengono computate come Slp al 60%.

- sagoma

La sagoma geometrica di una costruzione corrisponde al profilo esterno dell'insieme (copertura e pareti esterne, senza aggetti scoperti);

- tipologia edilizia

riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:

edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade;

edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;

edifici a schiera: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte

edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili

#### **4. Individuazione ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato o all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Detti Piani conterranno gli indici definitivi e le prescrizioni di dettaglio per l'attuazione degli interventi, recependo i contenuti del Documento di Piano, ma dovranno anche essere verificati in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'amministrazione intende conseguire.

#### **Negli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a piani - programmi:**

a) nell'ipotesi in cui è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, ma in ogni caso su aree definite - localizzate dalla Amministrazione:

- viene assegnato un indice territoriale (It) o (Ut) che potrà essere incrementato fino ad un massimo del 15% a seguito ricorso degli incentivi e viene indicato graficamente in quale area o parte di essa dovrà essere realizzata la volumetria consentita e di conseguenza quali saranno le residue aree che dovranno essere cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione dei servizi;

b) nell'ipotesi in cui non è prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale all'interno del perimetro dell'ambito di trasformazione o all'esterno, in quanto la loro definizione - localizzazione non è ritenuta opportuna dalla Amministrazione:

- viene prevista la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico;

#### **4.1. prescrizioni generali**

In sede di attuazione degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi previsti dal Documento di piano;
- il rispetto dei parametri dimensionali previsti nelle schede sopra riportate;
- il soddisfacimento degli standard all'interno o all'esterno dell'ambito, secondo le modalità previste dal Documento di Piano, non escludendo la possibilità dell'operatore di realizzare direttamente alcuni dei Servizi previsti dallo specifico Piano.

#### **4.2. Incentivazione**

Nell'ambito degli ambiti di trasformazione è prevista una disciplina di incentivazione per quegli interventi che contengono, in fase di progetto, la proposta di introdurre operazioni di riqualificazione urbanistica, ambientale o edilizia in grado di produrre rilevanti benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati dal Piano.

Tali interventi potranno usufruire di un incremento volumetrico o di SIp fino ad un massimo del 15%, dell'indice fondiario prescritto.

I criteri prevedono la seguente modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, in relazione agli obiettivi conseguibili:

- per gli interventi che prevedono la realizzazione di opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici, si prevede un incremento fino al 5%;
- per favorire gli interventi di edilizia bio-climatica e di risparmio energetico si attribuisce un incremento fino al 10%;

#### **4.3 Gli ambiti di trasformazione a indirizzo residenziale**

Tutti gli ambiti di trasformazione sono la conferma di piani attuativi già previsti dal PRG; in particolare gli ambiti di trasformazione ATR1 e ATR2 di tipo residenziale sono la riconferma dei Piani di Lottizzazione n. 57 e 59.

Il primo di questi (ATR1) aveva già avviato la procedura con la cessione delle aree pubbliche richieste, poi si era bloccato per decadenza dei termini d'attuazione; viene ora riproposto dal nuovo Piano, aggiornando il suo perimetro alle cessioni già avvenute, contenendo l'edificabilità complessiva, tenendo conto non solo del volume del rustico esistente da recuperare, ma anche della presenza dell'elettrodotto che inibisce l'edificazione su una cospicua parte dell'area.

Il secondo comparto (ATR2) viene riproposto con l'identica conformazione planimetrica dello strumento urbanistico vigente, in quanto la sua realizzazione è subordinata alla cessione di un'area da destinare a parcheggio e a verde pubblico al fine di completare il comparto destinato a centro sportivo; la volumetria assegnata viene determinata tenendo conto delle preesistenze.

In entrambi i casi si sottolinea il fatto che l'edificazione avverrà effettivamente in ambiti molto ristretti dei rispettivi ambiti, anche a causa della stessa presenza dell'elettrodotto. Il consumo di territorio sarà quindi di fatto estremamente limitato e del tutto in continuità con il tessuto consolidato esistente.

**Scheda riassuntiva delle compatibilità - Ambito ATR1:**

<b>Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:</b>	
<p>Trattasi di un comparto posto nella zona ovest del centro edificato tra il centro storico e la struttura produttiva "Mascioni". Risulta prevalentemente pianeggiante ed è limitato a sud da un sentiero caratterizzato da un muretto di sasso.</p> <p>La previsione di tale comparto nasce dalla necessità di dovere confermare una previsione di piano attuativo approvato e convenzionato, per il quale erano già state cedute alla Amministrazione alcune aree, ma che per difficoltà contingenti non era stato realizzato prima della scadenza dei termini.</p> <p>Pertanto l'ambito di trasformazione ATR1 riprende i contenuti del piano attuativo (PL. 57) già previsto nel PRG vigente.</p> <p>Il comparto coinvolge un'area di 13.120 mq di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ mq. 150 sono le aree che devono essere cedute alla Amministrazione per la realizzazione della bretella passante</li> <li>▪ mq. 3820 sono le aree da mantenere a verde privato in quanto ricadenti in ambito di rispetto elettrodotti</li> </ul>	
<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ricadente per una parte in area di rispetto dell'elettrodotto</li> </ul>
<b>Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano</b>	<p>Coerente con</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</li> <li>▪ riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi;</li> <li>▪ prevedere la creazione di una strada di collegamento diretto con il Comune di Cuveglio</li> </ul>
Superficie territoriale	13120 mq.
Superficie fondiaria	12970 mq.
Volume edificabile	8.500 mc
Incremento massimo volumetrico a seguito ricorso incentivi	+ 15%
Attrezzature pubbliche previste in cessione	--
Aree per attrezzature stradali interne previste in cessione	150 mq
n. piani	2/3
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	min. 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nel successivo art 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	Min. 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nel successivo art . 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00;</li> <li>- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;</li> <li>- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.</li> </ul>

Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	tutte le altre
n. utenti previsti	57
Determinazione quota cessione da monetizzare	1.510,50 mq

Nota: il volume realizzabile è al lordo di quello esistente

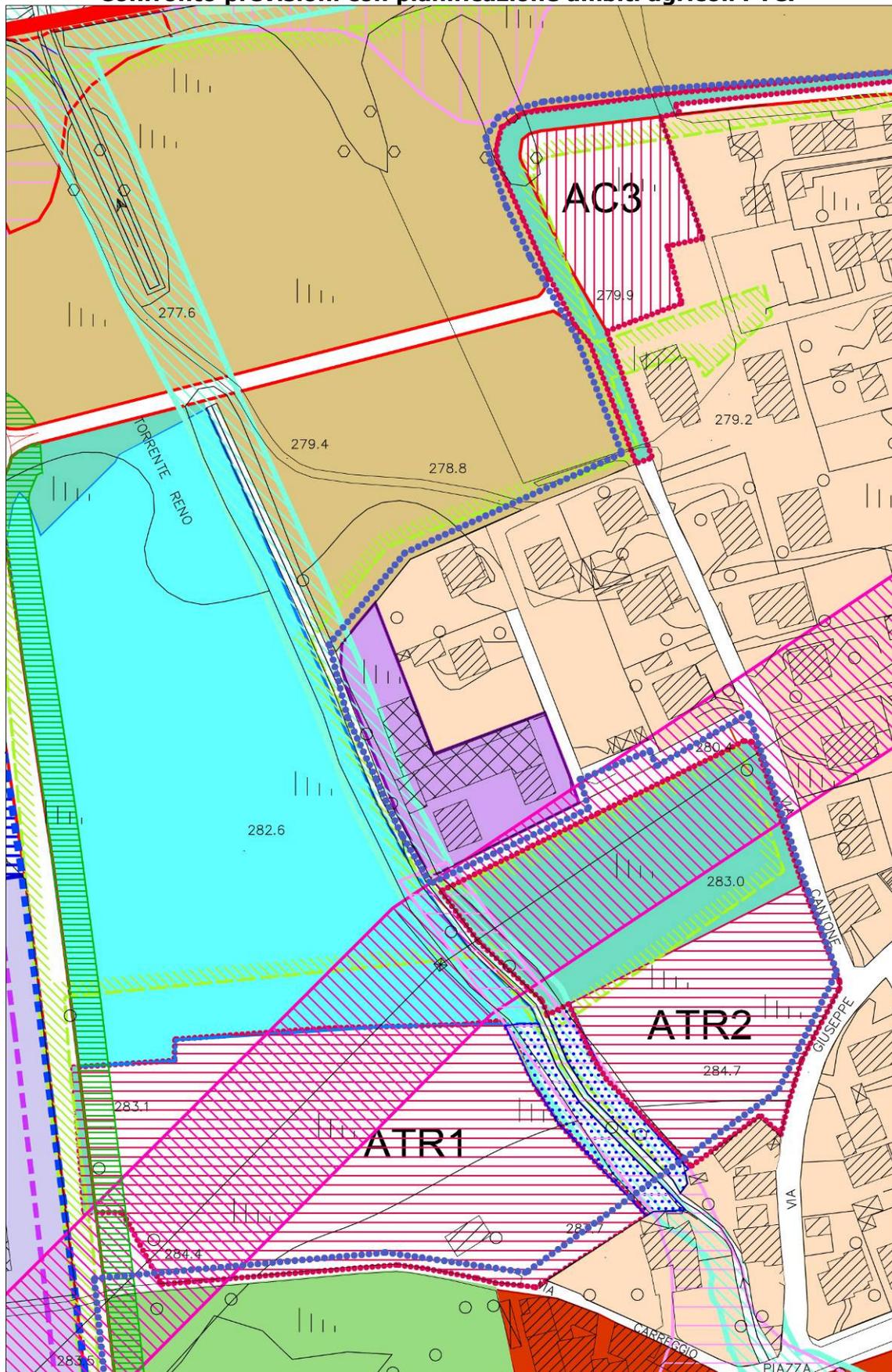
- Per gli aspetti **paesistici** quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti **ecologici** quanto previsto nella tavola PdR 06- "individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14. "norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico-ambientale".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente"
- L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto
- L'area ricade in parte in vicinanza di un elettrodotto di cui il PGT ha definito le DPA ,calcolate secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008 e individuate nella tavola "PdR05- Vincoli specifici"; pertanto il privato titolare dell'intervento dovrà richiedere al proprietario/gestore della linea, il calcolo esatto della fascia di rispetto al fine di consentire una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere ai sensi del DPCM 8/07/03 Dovrà essere rispettato oltre alle norme vigenti in materia, quanto previsto dall'art. 2.8 delle Norme tecniche. Nelle fasce di rispetto potranno essere realizzati aree a verde e parcheggi, al servizio delle residenze. Per quanto concerne inoltre la presenza di tale elettrodotto n. 070/2 "Mascioni-Creva A1" avente tensione paria 132 kV, si suggerisce che vengano condotti idonei approfondimenti ed indagini di dettaglio, in merito a possibili alternative impiantistiche (per esempio interrimento dei tratti interessati oltre al mantenimento della zona di rispetto a verde, lo spostamento della linea l'elevazione dei tralicci la riconfigurazione delle schema dei conduttori, l'aggiunta di circuiti di compensazione passiva.
- Poiché l'ambito si colloca in prossimità dell'insediamento industriale Mascioni Spa, vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L.Q. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/2001, di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativa alla realizzazione dei nuovi edifici residenziali. Inoltre in riferimento alla prevista realizzazione della strada di collegamento diretto tra i comuni di Cuvio e di Cuveglio sempre in base alla L.Q. 447/95 all'art. 8, si prevede l'obbligo di predisposizione della valutazione di impatto acustico , redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 2) del 8/03/2002, relativamente alla realizzazione modifica e potenziamento di infrastrutture stradali, con descrizione delle caratteristiche del tracciato stradale e del traffico previsti e l'indicazione delle modifiche sui flussi di traffico causate dalla nuova infrastruttura in corrispondenza da strade già in esercizio

- Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, ("Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione") viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità
- Deve essere inoltre considerata la presenza del torrente Broveda e del relativo corridoio fluviale che determina; prevedere quindi il suo mantenimento ed il suo consolidamento con la creazione di una fascia piantumata, con ampiezza non inferiore ai 20 m. misurati dal margine edificato sino all'asse dell'alveo del torrente da realizzare con essenze vegetali autoctone consone all'ambiente di ripa al fine di mantenere la funzionalità ecologica del tratto fluviale interessato.

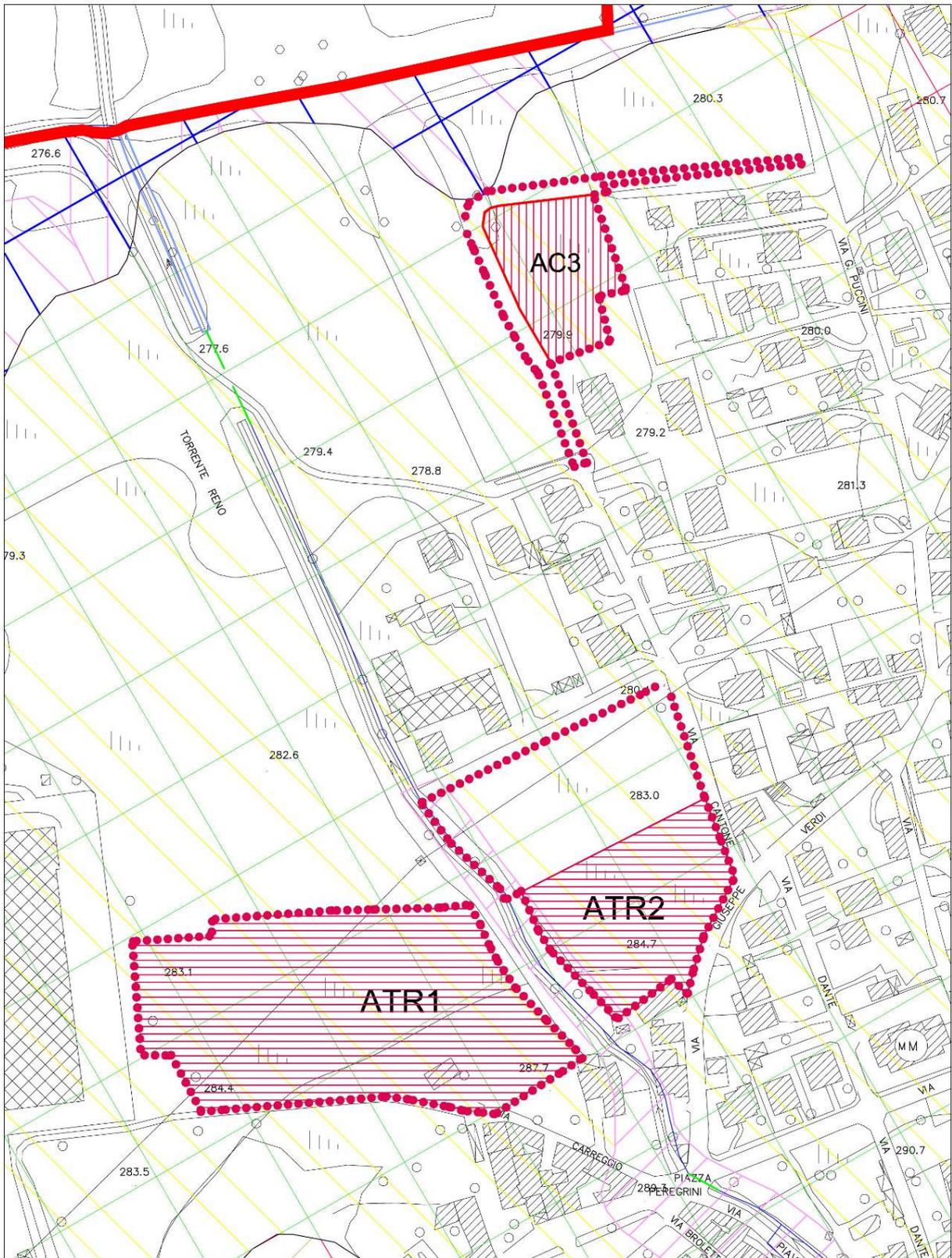
**Individuazione comparto su aerofotogrammetrico**



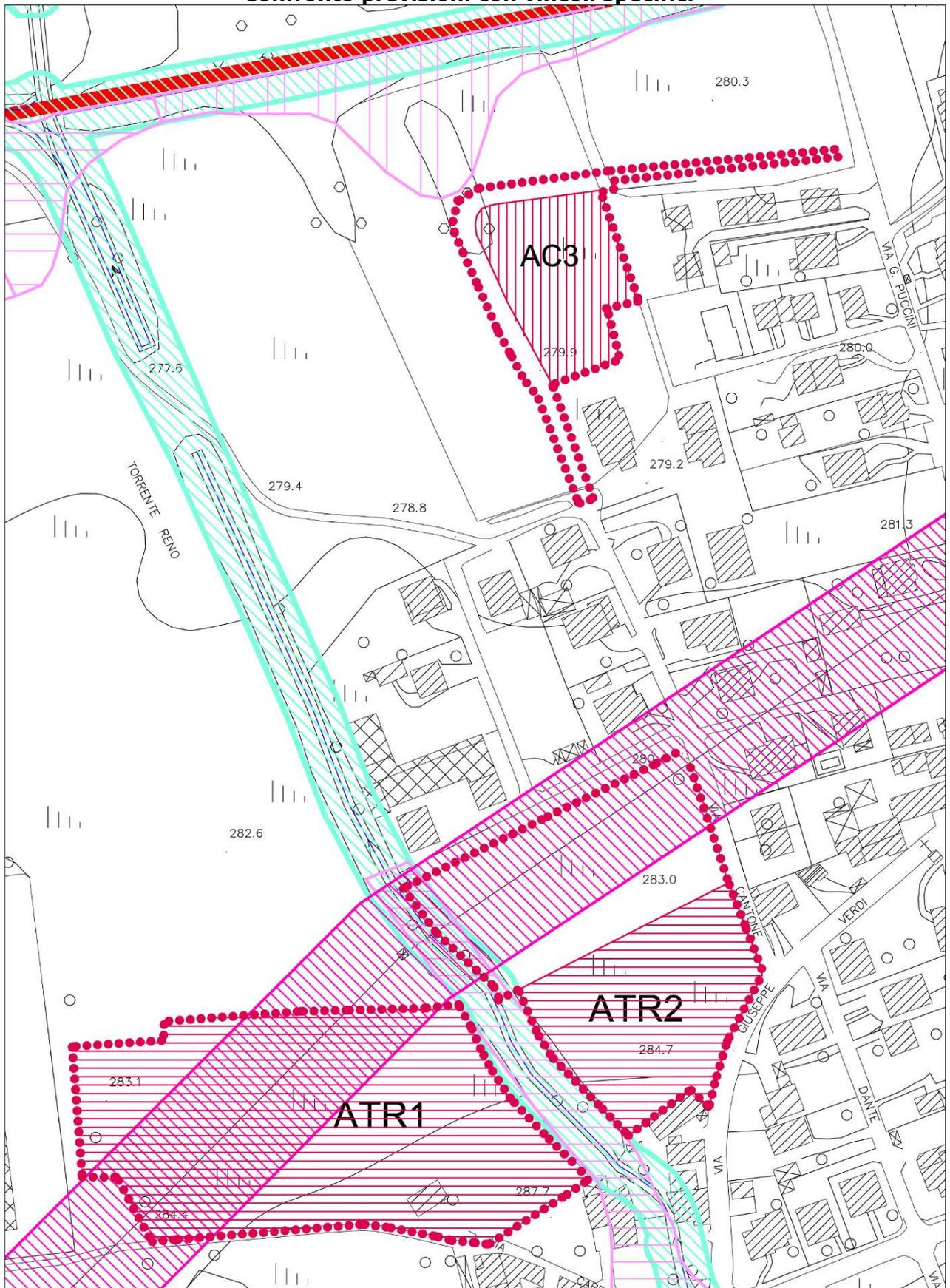
**Confronto previsioni con pianificazione ambiti agricoli PTCP**



**Confronto previsioni con fattibilità geologica e sismica**



**Confronto previsioni con vincoli specifici**



**Scheda riassuntiva delle compatibilità - Ambito ATR2:**

<b>Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:</b>	
<p>Trattasi di un comparto posto nella zona ovest del centro edificato a nord della Via Verdi con accesso anche da Via Cantone.</p> <p>Risulta prevalentemente pianeggiante ed è limitato a ovest da un percorso d'acqua.</p> <p>La previsione di tale comparto nasce dalla necessità di dovere confermare una previsione di piano attuativo al fine di acquisire alcune aree da destinare a parcheggio e a verde pubblico che renderebbe più fruibile la zona destinata a verde sportivo posta tra la Mascioni ed il centro edificato.</p> <p>Pertanto l'ambito di trasformazione ATR2 riprende i contenuti del piano attuativo (PL. 59) previsto nel PRG vigente e coinvolge un'area complessiva di 10.536 mq.</p> <p>L'intervento prevede la realizzazione di mc 5430 realizzabili con possibilità di incremento tramite utilizzo degli incentivi (max 15%) e la cessione per attrezzature pubbliche di mq. 5.670.</p>	
<b>Compatibilità con il PTCP</b>	La zona destinata ad attrezzature pubbliche ricade in ambito agricolo previsto dal PTCP
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non si segnalano incompatibilità
<b>Compatibilità con vincoli</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ricadente per una parte (zona per attrezzature pubbliche) in area di rispetto dell'elettrodotto</li> </ul>
<b>Coerenza rispetto agli obiettivi strategici individuati nonché alla definizione delle politiche di intervento e delle azioni specifiche di piano</b>	<p>Coerente con</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ riqualificare e potenziare la dotazione dei servizi;</li> <li>▪ ridurre il consumo del suolo, tramite l'utilizzo dei comparti liberi posti a margine dell'edificato;</li> </ul>
Superficie territoriale	10536 mq.
Superficie fondiaria	4866 mq.
Itz	0,5 mc/mq
Volume edificabile	5.430 mc
Incremento massimo volumetrico a seguito ricorso incentivi	+ 15%
Aree per attrezzature previste in cessione all'interno del comparto	5.670 mq
n. piani	2/3
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	50%
Distanza minima dai confini Dc	min. 5,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nel successivo art 3.3.2
Distanza minima dai fabbricati Df	Min. 10,00 m. ma nel rispetto di quanto previsto nel successivo art . 3.3.3
Distanza minima dalle strade Ds	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mt. 5,00 per strade di calibro inferiore a mt. 7,00;</li> <li>- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00 ;</li> <li>- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00 e per tutte le strade Provinciali.</li> </ul>
Destinazione d'uso principale	Residenziale e tutte quelle complementari e compatibili con la residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dalla norme del PdR
n. utenti previsti	36
Determinazione quota cessione da monetizzare	954,00 mq
<p>Nota:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Per gli aspetti <b>paesistici</b> quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.5- " esame dell'impatto paesistico dei progetti".</li> <li>▪ Per gli aspetti <b>ecologici</b> quanto previsto nella tavola PdR 06- " individuazione delle aree soggette a prescrizioni eco-ambientali" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.14."norme applicabili nelle aree soggette a prescrizione ecologico-ambientale ".</li> <li>▪ Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente</li> <li>▪ L'intervento deve prevedere a compensazione del consumo del suolo agricolo il mantenimento di una buona parte dell'area del lotto a verde; la superficie che dovrà essere considerata per tale fine, dovrà corrispondere al 40% della superficie permeabile da rispettare nel lotto</li> <li>▪ L'area ricade in parte in vicinanza di un elettrodotto di cui il PGT ha definito le DPA, calcolate secondo quanto previsto dal Decreto n. 32618 del 29 maggio 2008 e individuate nella tavola "PdR05- Vincoli specifici"; pertanto il privato titolare dell'intervento dovrà richiedere al proprietario/gestore della linea, il calcolo esatto della fascia di rispetto al fine di consentire una corretta definizione del volume di inedificabilità per la realizzazione di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere ai sensi del DPCM 8/07/03 Dovrà essere rispettato oltre alle norme vigenti in materia, quanto previsto dall'art. 2.8 delle Norme tecniche . Nelle fasce di rispetto potranno essere realizzati aree a verde e parcheggi, al servizio delle residenze. Per quanto concerne inoltre la presenza di tale elettrodotto n. 070/2 "Mascioni-Creva A1" avente tensione paria 132 kV, si suggerisce che vengano condotti idonei approfondimenti ed indagini di dettaglio, in merito a possibili alternative impiantistiche (per esempio interrimento dei tratti interessati oltre al mantenimento della zona di rispetto a verde, lo spostamento della linea l'elevazione dei tralicci la riconfigurazione delle schema dei conduttori, l'aggiunta di circuiti di compensazione passiva .</li> <li>▪ Considerato che trattasi si un intervento di nuova costruzione che sottrae superfici agricole e che rientra nelle perimetrazione definita dalla Regione, ("Applicazione del comma 2-bis dell'art. 43 della l.r. 12/05 in merito alla maggiorazione del contributo del costo di costruzione ") viene assoggettato ad una maggiorazione del 5 per cento del contributo di costruzione da destinare ad interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento di naturalità</li> <li>▪ Deve essere inoltre considerata la presenza del torrente Broveda e del relativo corridoio fluviale che determina; prevedere quindi il suo mantenimento ed il suo consolidamento con la creazione di una fascia piantumata , con ampiezza non inferiore ai 20 m. misurati dal margine edificato sino all'asse dell'alveo del torrente da realizzare con essenze vegetali autoctone consone all'ambiente di ripa al fine di mantenere la funzionalità ecologica del tratto fluviale interessato.</li> <li>▪ Gli interventi che saranno realizzati sull'area oggetto di cessione per attrezzature pubbliche, dovranno essere indirizzati, al mantenimento di una sufficiente quota d'area a verde per ridurre il più possibile l'impatto sull'ambito agricolo; gli</li> </ul>	

interventi progettuali dovranno essere pertanto coordinati tenendo conto del rapporto di permeabilità da rispettare nell'area dove saranno realizzati le costruzioni e dell'impegno di realizzare una fascia di 20 m. di profondità per la tutela del corridoio fluviale.

### **Valutazione di sintesi agronomica**

Il lotto in questione rientra in parte in ambito definito agricolo dal PTCP.

Tale ambito ricade in parte in ambito agricolo definito dal PTCP pertanto si riporta qui di seguito la sintesi dell'analisi del quadro conoscitivo agricolo relativa allo specifico ambito. Tale comparto nella valutazione di sintesi finale, è stato considerato a "**valore medio**" in quanto nelle analisi specifiche è risultato che:

- il valore intrinseco è molto elevato in quanto l'area ricade su macroclasse fertile secondo la valutazione di capacità d'uso del suolo e l'area ricade in parte in ambito agricolo riconosciuto dal PTCP;
- il valore socio-economico è elevato per le caratteristiche di accessibilità elevata, attività produttiva a seminativo semplice ed acclività praticamente nulla;
- il valore ambientale è basso in quanto non ricade in alcuna fascia ad elevata naturalità (core area effettiva o potenziale) ricade in minima parte in fascia tampone secondaria mentre in prevalenza in fascia tampone primaria, non presenta un ruolo significativo, ai fini della rete ecologica;
- valore paesistico è medio l'area ricade nella classe di sensibilità paesistica media

**FATTIBILITA' DELLE AZIONI DI PIANO**

FATTIBILITA' IIa  
FATTIBILITA' IIIa  
FATTIBILITA' IIIb  
FATTIBILITA' IIIc  
FATTIBILITA' IIId  
FATTIBILITA' IIIe  
FATTIBILITA' IIIf  
FATTIBILITA' IIIg  
FATTIBILITA' IV a  
FATTIBILITA' IV c  
FATTIBILITA' IV e  
FATTIBILITA' IV g  
FATTIBILITA' IV i  
FATTIBILITA' IV b  
FATTIBILITA' IV d  
FATTIBILITA' IV f  
FATTIBILITA' IV h

**Scenari di pericolosità sismica locale**

Z1a  
Z1c  
Z2  
Z3a  
Z3b  
Z4a  
Z4B  
Z4c  
Z5

**LEGENDA**

**RIFERIMENTI TERRITORIALI**

CONFINI COMUNALI  
PERIMETRO PARCO REGIONALE CAMPO DEI FIORI  
NUOVO PERIMETRO REGIONALE PARCO CAMPO DEI FIORI  
ZONA PARCO FORESTALE (P.F.)  
MONUMENTO NATURALE - SORGENTE DEL FAGGIO  
ZONA PARCO FORESTALE AGRICOLO (P.F.A.)  
RISERVA NATURALE ORIENTATA "TORBIERA DEL CARECC" (ZONA R02.4) PARCHI NATURALI (L. 394/91)  
ZONA INIZIATIVA COMUNALE ORIENTATA (I.C.O.)  
RISERVA NATURALE PARZIALE DEL MONTE CAMPO DEI FIORI (ZONA R01.1) PARCHI NATURALI (L. 394/91)

**TESSUTO DELL' URBANIZZATO**

PERIMETRO DELL' URBANO CONSOLIDATO  
AREE VERDI PRIVATE  
TESSUTO STORICO  
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE  
TESSUTO AD ALTA DENSITA'  
TESSUTO A MEDIA DENSITA'  
TESSUTO PRODUTTIVO  
TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO  
PIANO ATTUATIVO IN ITINERE  
TESSUTO PRODUTTIVO IN FASE DI ATTUAZIONE  
TESSUTO TERZIARIO CONSOLIDATO

**PIANO DEI SERVIZI**

ATTREZZATURE RESIDENZIALI PUBBLICHE ESISTENTI  
ATTREZZATURE PRODUTTIVE E COMMERCIALI ESISTENTI PRIVATE  
ATTREZZATURE PRODUTTIVE E COMMERCIALI PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO  
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE  
ATTREZZATURE RESIDENZIALI PUBBLICHE DI PROGETTO  
ATTREZZATURE RESIDENZIALI PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO  
ATTREZZATURE PRODUTTIVE PUBBLICHE DI PROGETTO

**ATTREZZATURE PRESENTI**

ISTRUZIONE  
INTERESSE COMUNE  
CAMPI SPORTIVI  
EDIFICI RELIGIOSI  
VERDE ATTREZZATO  
SERVIZI TECNOLOGICI  
PARCHEGGI

**TESSUTO DEL TERRITORIO NON URBANIZZATO**

AMBITI AGRICOLI  
AMBITI BOSCATI  
ZONA GRAVATA DA VINCOLO IDROGEOLOGICO SULLE QUALI NON SONO CONSENTITI INTERVENTI

**VINCOLI E ALTRE PRESCRIZIONI**

AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE (D. lgs 152/06)  
AREA RISPETTO CIMITERIALE  
SENTIERI ESISTENTI  
FASCIA DI RISPETTO STRADALE ALBERATA  
FASCIA DI RISPETTO STRADALE  
FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTI  
FASCIA DI RISPETTO RETICOLO IDRICO (10 m)  
ZONA DI TUTELA ASSOLUTA (Z.T.A.) (D.Lgs 152 / 06)  
SIC  
NUOVA VIABILITA'  
LIMITE DI ARRETRAMENTO STRADALE  
VINCOLO IDROGEOLOGICO  
AMBITI AGRICOLI P.T.C.P.

**AREE DI COMPLETAMENTO DELL' URBANIZZATO**

AMBITI DI COMPLETAMENTO SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO CON AREE IN CESSIONE

**AREE DI TRASFORMAZIONI**

AMBITI DI TRASFORMAZIONI  
AMBITO DI TRASFORMAZIONE AD INDIRIZZO PRODUTTIVO (ATRP) PREVISIONE PRIVA DI EFFETTI CONFORMATIVI DEI SUOLI