




REGIONE LOMBARDIA
COMUNE DI PALESTRO
(PROVINCIA DI PAVIA)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

N. rev.	Data:	Redatto	Controllato	Approvato	Data
1	12.04.10	SG	FL	FL	
Adottato con D.C.C. n. 19 del 07 / 08 / 2009				Approvato con D.C.C. n.....del..../..../....	
Il Sindaco			<div>Fase:Approvazione</div>  <div>CONTRODEDOTTO</div>		
Maria Grazia Grossi					
Il Segretario comunale					
Dott. Giuseppe Carè					
Il Tecnico comunale					
Geom. Giovanni Friscia					
L'Autorità procedente					
Maria Grazia Grossi					
L'Autorità competente					
Geom. Giovanni Friscia					
STUDIO di INGEGNERIA ASSOCIATO Ing. Flavio Lavezzi e Ing. Antonio Grandi Via Monte Nero, 10/C 27020 TROMELLO (PV) P.I. 01544450180 – R.I. PV 112267/97					
Progettista responsabile: Ing. Flavio Lavezzi			Collaboratori:		Timbro
			Ing. Silvia Garavaglia		
			Ing. Riccardo Tacconi		
			Ing. Antonio Grandi		
Cod. Commessa: 22PALE07			Dir.: PGT Palestro/ PGT controdedotto		File:NTA DdP_c.doc

INDICE

Titolo 1. Disposizioni preliminari	3
Capo 1. Principi e norme generali	3
Art. 1.1.1 Principi.....	3
Art. 1.1.2 Ambito di applicazione	3
Art. 1.1.3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	4
Art. 1.1.4 Elaborati del Documento di Piano	4
Art. 1.1.5 Deroghe.....	5
Art. 1.1.6 Indicatori per la Valutazione ambientale e per il monitoraggio del PGT	6
Art. 1.1.7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	8
Art. 1.1.8 Sistema informativo territoriale	8
Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio	9
Capo 1. Documento di piano	9
Art. 2.1.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....	9
Capo 2. Direttive per il Piano dei servizi e il Piano delle Regole	9
Art. 2.2.1 Direttive per il Piano dei Servizi.....	9
Art. 2.2.2 Direttive per il Piano delle Regole.....	10
Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa	11
Capo 1. Disciplina generale	11
Art. 3.1.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione	11
Art. 3.1.2 Criteri per la pianificazione attuativa.....	11
Capo 2. Classificazione degli Ambiti di trasformazione.....	14
Art. 3.2.1 Campo di applicazione e classificazione	14
Art. 3.2.2 Ambito di trasformazione residenziale (Tr)	14
Art. 3.2.3 Ambito di trasformazione produttivo (Tp)	17
Art. 3.2.4 Ambito di trasformazione soggetti a Piani di Recupero (PR)	20
Titolo 4. Schede degli ambiti misti di trasformazione	22
Capo 1. Disposizioni generali	22
Art. 4.1.1 Riferimenti	22
Art. 4.1.2 Obiettivi specifici e prescrittivi.....	22

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Capo 1. Principi e norme generali

Art. 1.1.1 Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Palestro nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Palestro ha come principi fondamentali:

- a. 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.
- b. 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. 1.1.2 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.

Le 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. 1.1.3 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. 1.1.4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art. 1.1.3, costituiscono il Documento di Piano:
Elaborati prescrittivi:

1	Norme Tecniche di Attuazione (controdedotto)
1.1	Schede degli Ambiti di Trasformazione (controdedotto)
2	Previsioni di Piano
2.1	Tav.DdP 08.0_c – Tavola delle Previsioni di Piano (controdedotto) (Scala 1:10000)
2.2	Tav.DdP 08.1_c - Individuazione e classificazione delle previsioni di piano (porzione Nord) (controdedotto) (Scala 1:2000)
2.3	Tav.DdP 08.2_c - Individuazione e classificazione delle previsioni di piano (porzione Sud) (controdedotto) (Scala 1:2000)
2.4	Tav.DdP 08.3_c - Individuazione e classificazione delle previsioni di piano (Frazione Pizzarosto) (controdedotto) (Scala 1:2000)
3	Quadro conoscitivo – Vincoli sovraordinati
3.1	Tav. DdP 05.1 Contenuti ambientali: estratti del PTCP
3.2	Tav. DdP 06.1_c - Vincoli sovraordinati (porzione Nord) (controdedotto) (scala 1:2000)
3.3	Tav. DdP 06.2_c - Vincoli sovraordinati (porzione Sud) (controdedotto) (scala 1:2000)
3.4	Tav. DdP 06.3_c - Vincoli sovraordinati (Frazione Pizzarosto) (controdedotto) (Scala 1:2000)

Elaborati conoscitivi:

4	Relazione tecnico-illustrativa
5	Quadro conoscitivo
5.1	Tav. DdP 01 - Inquadramento territoriale
5.2	Tav. DdP 02_c - Uso del suolo(controdedotto)
5.3	Tav. DdP 03.1_c - Sistema della mobilità(controdedotto) (scala 1:10000)
5.4	Tav. DdP 03.2_c - Sistema della mobilità (controdedotto) (scala 1:2000)

5.5	Tav. DdP 03.2b_c - Sistema della mobilità(controdedotto) (scala 1:2000)
5.6	Tav. DdP 03.2c - Sistema della mobilità (scala 1:2000)
5.7	Tav. DdP 04.1_c - Uso del territorio urbanizzato (porzione Nord) (controdedotto)
5.8	Tav. DdP 04.2 - Uso del territorio urbanizzato (porzione Sud)
5.7	Tav. DdP 04.3 - Uso del territorio urbanizzato (Frazione Pizzarosto)
5.8	Tav. DdP 05.2 - Sistema e fragilità ambientali
5.9	Tav. DdP 07.1_c - Stato di attuazione del PRG (porzione Nord) (controdedotto) (Scala
5.10	Tav. DdP 07.2_c - Stato di attuazione del PRG (porzione Sud) (controdedotto) (Scala
5.11	Tav. DdP 07.3 - Stato di attuazione del PRG (Frazione Pizzarosto) (Scala 1:2000)
6	Valutazione ambientale strategica
6.1	Documento di Scoping (controdedotto)
6.2	Rapporto Ambientale (controdedotto)
6.3	Il sistema di monitoraggio (controdedotto)
6.4	Dichiarazione di Sintesi Non Tecnica (controdedotto)
6.5	Dichiarazione di Sintesi finale
6.6	Parere Motivato finale
7	Componente geologica
7.1	Tav. DdP 09 - Carta Geomorfologia con indicazioni geopedologiche (Scala 1:10000)
7.2	Tav. DdP 10 - Carta Geolitologica (Scala 1:10000)
7.3	Tav. DdP 11- Carta Idrogeologica e della vulnerabilità (Scala 1:10000)
7.4	Tav. DdP 12- Carta di prima caratterizzazione geotecnica (Scala 1:10000)
7.5	Studio geologico a supporto del Piano di Governo del Territorio

Art. 1.1.5 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 nulla-osta 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 piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita 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.

Art. 1.1.6 Indicatori per la Valutazione ambientale e per il monitoraggio 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.

Gli indicatori per la Valutazione ambientale e per il monitoraggio del PGT sono i seguenti:

Indicatore	Definizione	P	S	R
Categoria:	TERRITORIO			
Uso sostenibile del territorio	Superficie urbanizzata	x		
	Densità abitativa	x		
	Aree di nuova edificazione	x		
	Superficie agraria / superficie territoriale (%)	x		
	Superficie di salvaguardia dell'abitato/ superficie territoriale (%)	x		
Trasformazioni del suolo	Mq residenziale	x		
	Mq per attrezzature collettive	x		
	Mq produttivo	x		
	Rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di trasformazione a carattere residenziale			x
	Come sopra per produttive e commerciale			x
	Rapporto percentuale tra le aree adibite ad attrezzature collettive-verde e la superficie del tessuto urbano (%)			x
	Numero di nuove piantumazioni nelle aree verdi di fruizione			x
	Adegamenti della rete stradale (m)			x
	Aree per parcheggi pubblici			x
Categoria:	INTERVENTI DI RECUPERO			
	N. interventi di recupero del patrimonio storico/n. totale di edifici e manufatti storici presenti nel territorio		x	
	N. vani disabitati nel nucleo storico/n. vani esistenti nel nucleo storico		x	

Categoria:	AMBIENTE			
	Conservazione delle aree protette e dei boschi		x	
	N. nuove piantumazioni nelle aree protette e nei boschi		x	
Categoria:	QUALITA' ACQUE SUPERFICIALI			
	Concentrazioni inquinanti critici nelle acque sotterranee e superficiali (L.I.M., I.B.E., S.E.C.A.)		x	
Categoria:	CONSUMI IDRICI			
Consumi idrici	Volume di acqua erogato per usi civili	x		
	Volume di acqua erogato per altri usi	x		
	N. impianti depurazione/popolazione servita	x		
Categoria:	RIFIUTI			
Produzione di rifiuti urbani	Quantità di rifiuti urbani totali	x		
	Quantità di rifiuti urbani pro capite	x		
Raccolta differenziata	Quantità di rifiuti destinati a raccolta differenziata			x
Categoria:	PRODUZIONE ENERGIA			
Energia	N. impianti fotovoltaici installati			x
	N. impianti elio termici installati			x
	N. impianti riscaldamento geotermico			x
	N. utenti che usufruiscono di nuove fonti di energia rinnovabile/popolazione totale			x
Categoria:	INQUINAMENTO ACUSTICO			
Inquinamento acustico	Aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica (Livelli di rumore)			x
Categoria:	INQUINAMENTO ATMOSFERICO			
Inquinamento atmosferico	Concentrazioni degli inquinanti atmosferici		x	
	Livello delle emissioni atmosferiche di SO ₂ , NO _x , CO, CO ₂ , PM ₁₀		x	
	Numero di industrie che hanno attuato interventi di miglioramento degli impianti.		x	
Categoria:	INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO			
Inquinamento elettromagnetico	Intensità dei campi magnetici		x	
	Intensità dei campi elettrici		x	

Le varianti al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e devono tendere al raggiungimento dei valori obbiettivo.

Art. 1.1.7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme ai sensi dell'Art. 1.1.2 perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

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.

Art. 1.1.8 Sistema informativo territoriale

Il 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 .

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Capo 1. Documento di piano

Art. 2.1.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del Pgt nella seguente tabella:

Abitanti aggiuntivi insediabili	202 ab
Volume teorico per abitante	150 mc/ab
Volumetria residenziale aggiuntiva massima totale	30.388 mc
Superficie produttiva aggiuntiva massima totale	32.364 mq

In termini quantitativi fino alla prima revisione del Piano dei Servizi, le potenziali aree di trasformazione individuate dal Pgt potranno venire trasformate in termini residenziali fino a 30.388 mc e in termini di attività produttive fino a 32.364 mq, entità massima di aree che questo Pgt può effettivamente trasformare senza che il Piano dei Servizi debba subire revisione alcuna.

Capo 2. Direttive per il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole

Art. 2.2.1 Direttive per il Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali

Inoltre il Piano dei Servizi:

- a. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano; Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all'art. Art. 1.1.6, comportano oltre che variante al Piano dei Servizi anche variante al Documento di Piano.

Art. 2.2.2 Direttive per il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. Perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- b. Tutela e valorizzazione degli edifici meritevoli di conservazione appartenenti al centro storico;
- c. Recupero di aree industriali dismesse.

Inoltre il Piano delle Regole:

- a. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui all'Art. 2.1.1.;
- b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano di cui all'Art. 1.1.4

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, in particolare in riferimento agli indicatori di cui all' Art. 1.1.6, 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. 3.1.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 1.1.4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi dell'Art. 3.2.1.

Art. 3.1.2 Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione e gli Ambiti di compensazione;
- il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché delle prescrizioni derivanti dallo studio geologico;
- la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a **18 mq/abitante** per la destinazione residenziale così suddivisa:
 - 9 mq di aree per spazi pubblici attrezzati a verde pubblico;
 - 4,5 mq di aree per l'istruzione;
 - 2 mq per aree per attrezzature di interesse comune;
 - 2,5 mq per aree a parcheggi pubblici.
- la cessione gratuita al Comune, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (art. 47 L.R. 12/2005);
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e l'eventuale monetizzazione dove consentita, per la parte mancante;
- la monetizzazione ove consentita (art. 46 L.R. 12/2005);
- la dotazione di aree a spazi pubblici funzionali ai nuovi insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nel 20% della superficie lorda di pavimento, destinata a tale attività, da cedere o da monetizzare. (la porzione di verde pubblico da realizzare obbligatoriamente è quella indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione, per la restante parte, per il raggiungimento dello standard minimo è concessa la monetizzazione). Qualora la quota indicata come prescrizione nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione superi la quota del 20% sopra detta è comunque obbligatoria la sua realizzazione ai fini mitigativi dei nuovi interventi.

Infine, per quanto riguarda LE AREE DI TRASFORMAZIONE CON PREVISIONI

RESIDENZIALI, al fine di garantire un adeguato livello di accessibilità e un opportuno inserimento ambientale, nonché poter adeguatamente ricercare un riequilibrio del nuovo assetto insediativo, il PROCESSO DI PIANIFICAZIONE DOVRA' AVVENIRE PER **COMPARTI OMOGENEI**, PRIVILEGIANDO INNANZITUTTO LE **NUOVE PREVISIONI INSEDIATIVE RICOMPRESSE ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO GIA' CONSOLIDATO, E SOLO SUCCESSIVAMENTE** DOVRA' INTERESSARE LE PREVISIONI ESTERNE ALLO STESSO.

Per quanto riguarda le aree di trasformazione con previsioni produttive R1, P1 e P2, considerata la loro localizzazione ed il contesto agricolo circostante dovranno essere previsti adeguati **CRITERI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE**, atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento, promuovendo **IN FASE ESECUTIVA**, lo sviluppo di tipologie edilizie e di tecnologie coerenti con il contesto stesso.

Qualora in tali ambiti possano insediarsi attività logistiche, dovrà essere espletata la procedura di esclusione dalla V.I.A. allo stato di competenza Regionale.

ASPETTI VIABILISTICI

Fuori dall'attuale perimetro di centro edificato gli accessi alla viabilità provinciale non potranno avvenire direttamente dagli ambiti di trasformazione ma dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento a loro volta collegate alla Strada Provinciale mediante intersezioni esistenti opportunamente adeguate, nuove intersezioni a rotatoria oppure nuove intersezioni che consentano la sola svolta a destra senza la possibilità di attraversamento della carreggiata, poste ad un'adeguata distanza l'una dall'altra.

Pertanto, al fine di attuare quanto sopra descritto, negli ambiti di trasformazione prospicienti la viabilità provinciale, dovrà essere prevista una **STRADA DI ARROCCAMENTO**, posta ad un'adeguata distanza della strada provinciale per consentirne un'eventuale futura riqualifica, al fine di dare continuità alla viabilità locale comunale di lottizzazione anche in previsione di un'espansione di ambiti di trasformazione di futura previsione.

Prima dell'esecuzione dei lavori che interessano la viabilità provinciale dovrà essere presentata, agli uffici preposti della Provincia, formale richiesta di concessione corredata dal progetto esecutivo. Eventuali prescrizioni relativamente a soluzioni viabilistiche, geometrie, dimensioni, ubicazione ed alle caratteristiche tecniche verranno indicate nella predetta fase.

Come previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento e prevenzione dell'inquinamento acustico derivante dal traffico veicolare, si sottolinea che i titolari che attueranno gli ambiti di trasformazione realizzando opere considerate ricettori all'interno della fascia di pertinenza acustica, dovranno individuare ed adottare opere di mitigazione sulla sorgente, lungo la via di propagazione del rumore e direttamente sul ricettore per ridurre l'inquinamento acustico

prodotto dall'esercizio dell'infrastruttura stradale, con l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

ENERGIA

Per la realizzazione di nuove costruzioni ci si dovrà attenere a quanto previsto dalle seguenti normative (così come integrate e modificate dal D.Lgs. 152/06 e dal d.Lgs. 311/2007):

- D.Lgs. 192 del 19.08.2005 “Attuazione della Direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia e DGR n.VIII/5018 del 26.06.2007 “Determinazioni in merito alla certificazione energetica degli edifici”;
- L.R.39 del 21.12.2004, in materia di risparmio energetico e riduzione di emissioni inquinanti e climateranti;
- L.R. 17 del 27 marzo 2000, con modifiche ed integrazioni apportate dalla L.R. 38/2004, in materia di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso.

Capo 2. Classificazione degli Ambiti di Trasformazione

Art. 3.2.1 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'art. 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.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

- Ambiti di trasformazione di cui al Capo 2
- a. Ambito di trasformazione residenziale (Tr)
- b. Ambito di trasformazione produttivo (Tp)

Art. 3.2.2 Ambito di trasformazione residenziale (Tr)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione residenziale come individuati dagli elaborati del Documento di Piano.

Sono quelle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti residenziali, previsti per garantire insieme alle altre aree residenziali un ragionevole sviluppo edilizio del Comune.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa prevista ed indicata nelle Schede degli Ambiti di Trasformazione

I Piani di Lottizzazione Convenzionata sono evidenziati dalla perimetrazione segnate nella cartografia di progetto. Ogni perimetrazione di area assoggettata a P.L.C. determina la superficie sulla quale si deve intervenire con un solo P.L.C.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere quanto indicato all'Art. 3.1.2

E' ammessa la monetizzazione come all'Art. 3.1.2 delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito ove non sia prescritta la cessione diretta nelle singole schede.

d. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

(1)L'indice specifico è quello assegnato nella tavola degli ambiti di trasformazione e nelle schede degli ambiti di trasformazione.

It	Indice di fabbricabilità territoriale massimo	mc/m q	1,5	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	50	(1)
Ip	Indice di permeabilità	%	25	
H	Altezza	m	8	
De	Distanza minima tra edifici	m	Pari all'altezza dell'edificio più alto; 10 (minimo assoluto)	
Dc	Distanza minima dai confini	m	5	

Si potrà costruire a confine solo se non esistono edifici con pareti finestrate a distanza inferiore di 10 m; tuttavia se l'edificio esistente non ha pareti finestrate sul confine, dovrà comunque essere verificato quanto prescritto al Titolo 2 – Capo 2 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole.

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

- m 5,00 da strada di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 " " " " tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 " " " " superiore a m 15,00

In merito alle definizioni delle distanze si vedano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – Capo 2 – Titolo 2.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici, non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale.

In sede di pianificazione attuativa:

Il Documento di Piano all'Art. 2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

e. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Residenza: 75% minimo

Altre destinazioni compatibili: 25% massimo

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X	
	Depositi e magazzini		X
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività commerciali	Attività commerciali al dettaglio	X	
	Attività per la ristorazione non superiore a 200 mq di SIp per unità edilizia	X	
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attività terziarie	Uffici pubblici	X	
	Uffici privati	X	
	Studi professionali	X	
	Attività di ricerca e di laboratorio	X	
	Agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, laboratori sanitari	X	
	Laboratori		X
	Ricettivo		X
Attrezzature private	Attrezzature private per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva, l'assistenza sociale, le attività associative per il culto, sindacali, politiche, ricreative	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature di interesse comunale, servizi pubblici		X
	Verde naturale ed attrezzato	X	
	Parcheggi pubblici	X	
	Residenza pubblica	X	

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Tipi edilizi previsti: edifici multipiani in linea, a schiera, case isolate, negozi.

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede relative ai singoli Ambiti di Trasformazione.

La tipologia edilizia deve risultare compatibile con la residenza.

Per tutto quanto non espressamente indicato occorre far riferimento alle definizioni ed alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 3.2.3 Ambito produttivo di trasformazione (Tp)

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazioni per attività lavorative come individuati dagli elaborati del Documento di Piano.

Si tratta delle parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti artigianali-industriali necessari per gli insediamenti non compatibili con il tessuto urbano.

b. Modalità di intervento

- Piano Attuativo;

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere quanto indicato all'Art. 3.1.2

E' ammessa la monetizzazione come all'Art. 3.1.2 delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito ove non sia prescritta la cessione diretta nelle singole schede.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Ut max	Indice massimo di Utilizzazione territoriale	mq/mq	0,60
H max	Altezza max edifici, ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario	m	12
Ip	Indice di permeabilità	%	20
Qc	Rapporto di copertura	%	60
De	Distanza minima tra edifici	m	10
Dc	Distanza minima dai confini	m	5 oppure in aderenza per il tratto di fabbricato preesistente di tipo produttivo a confine e previa convenzione con i confinanti di lotti produttivi

Allineamenti stradali:

L'arretramento minimo dell'edificio dal filo strada è di:

- m 5,00 da strada di larghezza inferiore a m 7,00
- m 7,50 " " " " tra m 7,00 e m 15,00
- m 10,00 " " " " superiore a m 15,00

In merito alla definizione delle distanze si vedano le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole – Capo 2 – Titolo 2.

Il Documento di Piano all'Art. 2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni funzionali nella seguente misura:

Attività secondarie: 70% minimo

Altre destinazioni compatibili (Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi: mense, cucine aziendali, servizi e spogliatoi per il personale, uffici direttivo amministrativi, alloggio del proprietario e/o custode) : 30% massimo

Non è consentita la sola costruzione della superficie accessoria sopradetta.

Gli impianti delle attività produttive dovranno essere dotati di attrezzature tecnologiche contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi e liquidi di rifiuto, compresi i reflui industriali, con certificazioni che evidenzino il non superamento dei limiti imposti dalle vigenti leggi in materia.

In particolare gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99)

Tali impianti dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non Ammessa
Residenza	Residenza		X
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Attività industriali di produzione	X	
	Attività artigianali	X	
	Attività di ricerca e di laboratorio	X	
	Depositi e magazzini integrati all'unità produttiva	X	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda		X
	Depositi al coperto e all'aperto di qualsiasi natura, deposito di relitti e attività per la compattazione	X	
	Magazzini per deposito di materiali infiammabili e comunque dotati delle misure di sicurezza, posti al di fuori del centro edificato (legge 865/1971)	X	
	Impianti di deposito stoccaggio lavorazione di rifiuti e assimilabili compreso le biomasse e la loro termovalorizzazione		X
	Impianti di produzione di energia nucleare		X
	Impianti per il trattamento di materiali radioattivi		X
Attrezzature strettamente attinenti al funzionamento degli impianti produttivi	Residenza custode e/o titolare, uffici tecnici ed amministrativi, attività di esposizione e di vendita, servizi aziendali ed interaziendali, distributori di carburante	X	
Attività di servizio pubblico	Parcheggi e verde	X	
Attività commerciali	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
Attrezzature private	Attrezzature private		X
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale		X
	Residenza pubblica		X

Tipi edilizi previsti:

Opifici, laboratori, magazzini, complessi industriali ed artigianali, residenza per la proprietà e/o il custode.

Superfici edilizie accessorie:

Dovranno essere comprese nella superficie lorda di pavimento e si riferiscono a tutte quelle destinazioni d'uso compatibili, sopra elencate.

Impianti anti-inquinamento:

Ogni azienda ricadente in tale zona dovrà provvedere a non inquinare:

- 1- la fognatura comunale
- 2- l'atmosfera

A tal fine gli opifici industriali od artigianali, prima di immettere le acque nella fognatura comunale, dovranno sottoporle, se inquinate, ad appropriati trattamenti di depurazione onde conseguire le caratteristiche previste dalla Legislazione Regionale e/o Statale (D.L. 152/99).

Tali impianti dovranno essere approvati dalla amministrazione comunale.

Per tutto quanto non espressamente indicato occorre far riferimento alle definizioni ed alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Art. 3.2.4 *Ambito di trasformazione soggetti a Piani di Recupero (PR)*

I Piani di Recupero hanno lo scopo di avviare ed incentivare la programmazione del recupero degli edifici e dei comparti urbanistici obsoleti.

a) Piani di Recupero di iniziativa pubblica (art. 28 Legge n.457 del 5/8/78)

I Piani di Recupero di iniziativa pubblica devono indicare:

- gli immobili e le unità immobiliari per i quali, dato il rilevante e preminente interesse pubblico, l'intervento è riservato, previa espropriazione, al Comune;
- gli immobili e le unità immobiliari per i quali l'intervento è attuato direttamente da privati.

b) Piani di Recupero di iniziativa privata

I Piani di Recupero di iniziativa privata sono proposti dai privati in conformità alle disposizioni degli articoli 27 e 30 della legge 05.08.1978, n.457

Gli *interventi di recupero* relativi alle aree individuate negli ambiti di trasformazione sono di due tipi :

- *Area Roma:*

L'intera area viene individuata nel PGT come zona residenziale appartenente al Vecchio Nucleo, soggetta a Piano di Recupero di iniziativa privata.

Si precisa che, in merito a tela area, viene prescritta esclusivamente la demolizione dei fabbricati esistenti nella fascia dei 4 m di rispetto della Roggia Gamara; viene invece eliminata la demolizione prevista al piano terra, come presente nel P.R.G.

L'ambito di trasformazione insiste su una porzione di territorio ricadente in classe 3 (Fattibilità con consistenti limitazioni).

A tal proposito si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per tale classe dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto dovrà essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attutativi (l.r. 12/05, art.14) o in sede di richiesta di Permesso di Costruire (l.r. 12/05, art. 38).

- *Area Indipendenza:*

L'intera area viene individuata nel PGT come zona residenziale, soggetta a Piano di Recupero di iniziativa privata.

Il Piano di Recupero prevede le seguenti prescrizioni:

- arretramento su Via Tripoli di almeno 1,5 m dal profilo esistente;
- creazione di un collegamento viabilistico di larghezza minima 4 m tra Via Indipendenza e Via Tripoli a carico del proponente l'intervento;
- Preventiva realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del proponente l'intervento e successiva realizzazione residenziale.

Qualora il terreno dell'area sia stato utilizzato precedentemente per il deposito di materiale insalubre e/o inquinante, qualsiasi intervento su tale area sarà subordinato alla verifica di salubrità del suolo e/o della falda.

Sarà pertanto necessario svolgere un'indagine ambientale preliminare sul sito, a seguito della quale emergerà la presenza o meno di contaminazioni e la conseguente necessità di attivare l'iter tecnico-amministrativo di bonifica previsto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

La costruzione di nuove strutture sulle aree oggetto di bonifica è subordinata al completamento

delle opere di risanamento e alla certificazione di salubrità dell'area da parte dell'Autorità competente.

Per tutto quanto non espressamente indicato occorre far riferimento alle definizioni ed alle prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Titolo 4. Schede degli ambiti misti di trasformazione

Capo I. Disposizioni generali

Art. 4.1.1 Riferimenti

Le Schede degli Ambiti di Trasformazione indicano gli eventuali indirizzi, con valore di linea guida per la fase della pianificazione attuativa, per ogni ambito misto di trasformazione:

p. Percorsi pubblici

Tracciati prioritari dei percorsi pubblici ciclo - pedonali finalizzati alla permeabilità e connettività urbana.

e. Area edificabile

Aree dove concentrare l'edificazione.

s. Aree per servizi

Aree prioritarie per la localizzazione delle cessioni per servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

st. Area di rispetto stradale

m. Area con carattere di mitigazione

Art. 4.1.2 Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri riportati nelle tabelle delle schede delle aree di trasformazione hanno valore prescrittivo ad eccezione dei dati relativi alla superficie territoriale che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi.

All'interno delle schede sono inoltre presenti linee guida con carattere puramente indicativo e prescrizioni vere e proprie con carattere vincolante.