

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

6

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

Revisione PGT 2024-2025

SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. ... del

SINDACO
Claudio Segni

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

VICE SEGRETARIO
dott. Umberto Fazio Mercadante

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano



STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace n. 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Telefono: 0383-890096 - E-mail: info@studiomossolani.it

COMUNE DI REA
Provincia di Pavia

PGT

piano di governo del territorio
DOCUMENTO DI PIANO

**SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEGLI AMBITI DI
TRASFORMAZIONE**
REVISIONE PGT 2024-2025

INDICE

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	3
1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	3
1.1.1. GENERALITÀ.....	3
1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.....	5
1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI.....	6
1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE.....	6
1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE.....	9
1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	11
2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ATR	14
2.1. INDICAZIONI GENERALI	14
2.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO	14
2.1.2. PEREQUAZIONE	15
Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR	16
2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR.....	16
Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a piano di lottizzazione	16
Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	17
Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.	18
2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	19
2.2.1. ATR 2	20
Figura 3. ATR 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano".....	20
Figura 4. ATR 2. Aerofoto	20
2.2.2. 3 ATR 6	24
Figura 5. 3 ATR 6. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"	24
Figura 6. 3 ATR 6. Aerofoto	24
3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI - ATP.....	28
Figura 7. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo,	

	disciplinati dal Documento di Piano.....	28
	Figura 8. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.....	29
3.1.	INDICAZIONI GENERALI	30
3.1.1.	MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO	30
3.1.2.	PEREQUAZIONE	30
3.1.3.	EDIFICABILITÀ.....	31
	Tabella 3 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.....	31
	Tabella 4 Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi	32
	Tabella 5 Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP	32
	Tabella 6 Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP	32
3.2.	SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI - ATP.....	33
3.2.1.	ATP 1	34
	Figura 9. ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"	34
	Figura 10. ATP 1. Aerofoto	34
3.2.2.	ATP 2	38
	Figura 11. ATP 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"	38
	Figura 12. ATP 2. Aerofoto	39
4.	ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE.....	42
4.1.	TIPOLOGIE RESIDENZIALI	42
4.1.1.	EDIFICI PRINCIPALI	42
4.1.2.	BOX AUTO ED ACCESSORI.....	42
4.2.	TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....	43
4.2.1.	ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	43
4.2.2.	SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI	44
	Figura 13. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati.....	44
	Figura 14. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati.....	44
	Figura 15. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati	44
	Figura 16. TIPOLOGIA B: capannoni + uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI	44
5.	ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI	45
5.1.	SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA.....	45
5.2.	SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA.....	46
5.3.	SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA.....	48

1. GUIDA ALLA LETTURA E ALL'ATTUAZIONE DELLE SCHEDE D'AMBITO DEL DOCUMENTO DI PIANO

1.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1.1.1. GENERALITÀ

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata.

Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella Tavola: "Carta delle Previsioni di Piano" e numerato nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

1. Perimetro degli ambiti di trasformazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

2. Modalità di attuazione, contenuti e procedure

Gli interventi negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi. Ciascun ambito può essere oggetto di uno più piani attuativi. I piani attuativi potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

La procedura per la loro approvazione è definita dalle norme statali e regionali in materia, in conformità alle quali il regolamento edilizio definirà la documentazione di corredo ed i contenuti delle relative convenzioni.

Le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture che saranno specificate dalle convenzioni.

3. Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nel Documento di Piano, vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.

La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

4. Indicazioni del presente fascicolo

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione». Essi si riferiscono ad aree libere o edificate nelle quali sono previste trasformazioni urbanistiche soggette alle seguenti tre diverse modalità di attuazione, di cui le prime due sono disciplinate dal Piano delle Regole e la terza del Documento di Piano.

Tipologia dell'ambito di trasformazione	Modalità di attuazione	Disciplinato da
1 aree non edificate, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, già completamente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	IED intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)	Piano delle Regole
2 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, inserite nel tessuto urbanistico consolidato, parzialmente servite da opere di urbanizzazione primaria e secondaria	PCC intervento edilizio diretto convenzionato (permesso di costruire convenzionato)	Piano delle Regole
3 aree non edificate, o edificate parzialmente o totalmente, nelle quali si prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planivolumetrica	piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata: PL piano di lottizzazione PIP piano per gli insediamenti produttivi	Documento di Piano

Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella "Carta delle Previsioni di Piano" e, con maggior dettaglio, nella "Carta degli ambiti di trasformazione".

Il DdP demanda al PdR la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

Il presente fascicolo fornisce il supporto normativo per la redazione dei piani attuativi e si aggiunge a quanto contenuto nelle norme tecniche del DdP. Esso è così articolato:

- Il presente capitolo contiene le indicazioni generali ed i richiami relativi alle definizioni contenute nelle norme del Documento di Piano
- I capitoli relativi alle diverse tipologie di ambito (residenziale, produttivo, ecc.) contengono a loro volta le indicazioni generali e le «schede per l'attuazione» di ciascun ambito
- infine, ciascuna «scheda per l'attuazione» contiene le indicazioni di dettaglio dell'ambito interessato.

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica indicati nel Documento di Piano, sono classificati come segue:

PL ATR Ambiti della città da trasformare residenziali soggetti a piano di lottizzazione

PL ATP Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano di lottizzazione

PIP ATP Ambiti della città da trasformare produttivi soggetti a piano per gli insediamenti produttivi

5. Gradualità di attuazione

5.1. Programma pluriennale di attuazione

Ai fini di un corretto rapporto tra sviluppo della città e disponibilità di servizi, il comune, con provvedimento di consiglio comunale, potrà predisporre un programma pluriennale, di durata massima di cinque anni, per l'attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal DdP, che conterrà l'elenco degli ambiti e delle possibilità edificatorie di ciascuno di essi.

5.2. Realizzazione di un ambito di trasformazione in più parti e fasi

La suddivisione di un ambito in più piani attuativi è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:

- la forma o la dimensione del singolo comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;
- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP e del presente fascicolo, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento deve far parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.

5.3. Presenza di allevamenti di animali

Si richiamano le indicazioni del Capitolo 10 del Regolamento Locale di Igiene, che individua le seguenti distanze minime da rispettare per le stalle, i pollai, le conigliarie e gli altri ricoveri per animali in genere, di nuova realizzazione, utilizzati per l'allevamento, essendo classificati quali industrie insalubri di 1^a classe ai sensi dell'art. 216 del TU.LL.SS.:

- cavalli, cani, bovini, ovini: minimo m 100
- maiali, polli e conigli: minimo m 200

Pertanto, l'attuazione degli interventi previsti negli ambiti di trasformazione disciplinati dal presente documento, deve tenere conto degli allevamenti di animali eventualmente presenti non solo nell'ambito interessato, ma anche nel contesto territoriale ed osservare le distanze sopra indicate.

6. Mitigazione dell'impatto acustico

Dovranno essere previste adeguate opere di mitigazione dell'impatto acustico prodotto dal traffico veicolare derivante dall'attuazione degli ambiti di trasformazione. Tali interventi dovranno essere posti a carico dei lottizzanti.

7. Fasce di rispetto stradale e accessi alla viabilità negli ambiti di trasformazione

Le fasce di rispetto stradale della viabilità provinciale, così come previsti dal nuovo Codice della strada, dovranno estendersi su entrambi i lati della strada fino al perimetro del centro abitato anche all'interno degli ambiti di trasformazione.

Fuori dall'attuale perimetro del centro abitato gli accessi alla viabilità provinciale dovranno essere coordinati da strade locali o di arroccamento, esistenti o di previsione, a loro volta collegate alla strada provinciale mediante intersezioni esistenti o di previsione opportunamente adeguate.

1.1.2. PARAMETRAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI E MONETIZZAZIONE.

Come indicato dalle Norme Tecniche del Documento di Piano, le quantità minime parametriche di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico S, rapportate alle diverse tipologie di destinazioni d'uso, di ciascun ambito di trasformazione, dovranno rispettare i seguenti valori minimi parametrici:

attività residenziali:	m ² 26,50 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto;
attività produttive:	m ² 20 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m ² 100 ogni 100 m ² di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

In ottemperanza a quanto indicato dal comma 3 dell'articolo 9 della LR 12/2005, nei piani attuativi è ammessa la monetizzazione di parte delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, in conformità a quanto indicato dall'articolo 46, sub a) della LR 12/2005.

Le schede dei piani attuativi indicheranno le facoltà di monetizzazione che il Documento di Piano consente per ciascun ambito di trasformazione.

Viene in ogni caso definita la superficie minima assoluta di aree a standard non monetizzabile e pertanto da cedere, corrispondente alle aree da destinare a parcheggio e a verde attrezzato, che è pari a:

attività residenziali:	m ² 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m ³ di volume di progetto
attività produttive:	m ² 10,00 ogni 100 m ² di SLP produttiva di progetto
Attività commerciali, direzionali e terziarie	m ² 100 ogni 100 m ² di Superficie Lorda di Pavimento di progetto

1.2. INDICI, PARAMETRI, DEFINIZIONI

1.2.1. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI PER L'EDIFICAZIONE

1. St (m²) - Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

2. Sf (m²) - Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa, pertanto, non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).

3. It (m³/m²) - indice di edificabilità territoriale

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

4. If (m³/m²) - indice di edificabilità fondiaria

Esprime il massimo volume costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.

5. Ut (m²/m²) - indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m² di superficie territoriale St.

6. Uf (m²/m²) - indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni m² di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.

7. SLP (m²) - Superficie Lorda di Pavimento

È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.

Sono compresi nel calcolo della SLP:

- I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
- le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile e adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.
- b) le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
- c) le logge, i porticati, gli androni passanti, le terrazze, i balconi, le scale di sicurezza antincendio, gli ascensori e i montacarichi aperti;

- d) i locali di servizio dell'edificio sottostanti ai locali agibili (quali cantina, lavanderia, bagno di servizio, deposito e simili, spazi per le apparecchiature degli impianti idrici, di depurazione, di riscaldamento e raffrescamento, di condizionamento dell'aria, centraline e contatori dell'energia elettrica o del gas e simili, locali per le macchine degli ascensori e per la raccolta delle immondizie, serbatoi, silos), qualora abbiano altezza netta interna non superiore a m 2,40. Nel caso in cui l'intradosso del soffitto dei locali sia emergente più di m 1,20 rispetto alla quota zero convenzionale, vengono computati al fine dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- e) i locali di sottotetto, praticabili ed accessibili anche a mezzo di scala non fissa, qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti:
- soffitto piano o con pendenza compresa tra il 30% ed il 78% (ossia tra 13,5° e 35°);
 - finestre, portefinestre, abbaini o cappuccine e ogni altro tipo di apertura (apribile o fissa, verticale orizzontale o in andamento di falda, ecc.) che consentano – con verifica su ogni locale e sulla media di tutti i locali - un rapporto di aeroilluminazione o di illuminazione o di aerazione superiore o uguale a 1/20;
 - affacci di porte o finestre o portefinestre su balconi e terrazzi;
 - altezza interna (misurata dal pavimento al punto più alto del soffitto - piano o inclinato - indipendentemente dalla presenza di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili) di ogni locale o parte di locale o abbaino:
altezza media ponderale superiore o uguale a m 2,40;
altezza minima all'imposta superiore o uguale a m 1,50;
- f) i vani degli abbaini o cappuccine qualora non abbiano nessuno dei seguenti requisiti, precisando che sono consentiti solo con pendenza di falda uguale a quella della falda del tetto da cui emergono:
- larghezza netta interna in pianta superiore a m 1,00;
 - superficie in pianta superiore a m² 3,00;
 - aperture (verticali, orizzontali o inclinate) superiori a m 0,90x0,90 o a diametro di m 0,90 se circolari;
 - numero superiore a uno per ogni vano scala o scala che consenta l'accesso al piano di sottotetto (sia di edificio unifamiliare sia di edificio plurifamiliare);
- g) le piccole costruzioni di servizio anche isolate (quali legnaie, e ripostigli, piccoli depositi per attrezzi, barbecue e grill) con altezza massima Hr di m 2,20 e Sc = SLP = massima m² 4,00 e nel numero di una per ogni unità immobiliare;
- h) le cucce per cani, gatti e animali domestici con altezza massima Hr di m 1,50;
- i) le strutture aperte decorative o di arredo (quali pergolati e gazebo), realizzate senza pareti perimetrali, copertura in materiale leggero (incannucciato, tenda e simili), altezza Hr non superiore a m 2,60 misurata a partire dalla quota zero convenzionale, superficie interessata non superiore a m² 10,00 e nel numero di una per ogni abitazione
- l) i locali destinati al ricovero delle autovetture qualora:
- siano sottostanti al primo piano agibile, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto, con qualunque superficie;
 - siano in corpo autonomo fuori terra, nella misura massima di 1 m² ogni 10 m³ di volume e con altezza netta interna non superiore a m 2,40 ed Hr non superiore a m 2,80
- m) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione di carburante.
- n) limitatamente agli ambiti produttivi:
- le tettoie aperte almeno su due lati fino a m 5,00 di profondità
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

8. Sc (m²) - Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP.

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati;
- b) i seguenti vani e locali, così come descritti nella definizione di SLP:
 - i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione;
 - i locali di servizio dell'edificio;
 - le piccole costruzioni di servizio;
 - le cucce per cani, gatti e animali domestici;
 - le strutture aperte decorative o di arredo;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture in corpo autonomo interrato, ossia con l'intradosso del soffitto a quota inferiore a m 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;
 - le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;
 - le coperture leggere tipo tunnel mobile e copri scopri

9. V (m³) - Volume delle costruzioni

Per gli edifici residenziali, il volume si ottiene moltiplicando la SLP di ogni piano per un'altezza di interpiano virtuale di m 3,00. Per i locali aventi altezza netta interna maggiore di m 2,70, misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto (al netto di travi, tiranti, controsoffitti, partizioni di qualunque tipo e simili), si computa anche l'eccedenza dovuta alla maggiore altezza.

Per gli edifici aventi altra destinazione, quali edifici terziari, produttivi, agricoli e simili, il volume si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza netta interna effettiva, misurata dal pavimento al piano di imposta delle travi di copertura.

10. Qz (m) - Quota zero.

La quota zero corrisponde alla quota media del marciapiede stradale (ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede). Quando il lotto affacci su due o più strade aventi quote differenti, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede, ovvero cm 15 più della quota stradale antistante, se non esiste il marciapiede.

È sempre ammessa la possibilità di riempimento dei terreni posti a quota più bassa rispetto alla strada (esistente o di progetto o di piano attuativo), al fine dello smaltimento delle reti fognarie, fino ad un massimo di cm 100 rispetto alla quota zero convenzionale. In questo caso, l'altezza consentita può essere aumentata in misura pari al livello di riempimento effettuato, fino ad un massimo di cm 100.

11. He (m) - altezza massima degli edifici

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz), fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile, inteso come piano più alto dei locali non esclusi dal calcolo della SLP descritta nel presente articolo. Nel caso di soffitti inclinati o a volta la misura sarà fatta nel punto medio.

12. Hr (m) - altezza massima delle recinzioni, dei box, degli edifici accessori e dei manufatti assimilabili posti a confine o a distanza inferiore a m 3,00 dal confine o dalla strada.

È misurata a partire dalla quota zero convenzionale (Qz) fino al punto più alto del manufatto (nel caso di box ed edifici accessori fino al punto esterno più alto della copertura).

13. Rc (%) - Rapporto di copertura

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

14. Ro (%) - Rapporto di occupazione del suolo

Definisce la quantità massima della superficie fondiaria Sf non permeabile all'acqua piovana, ossia che può essere occupata da edificazioni o da superfici impermeabili. Corrisponde alla proiezione di tutte le superfici edificate sopra e sotto al suolo, comprese le autorimesse e le relative corsie di manovra e rampe di ingresso, i

vani tecnici, le vasche di raccolta, le intercapedini, i cortili con pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto Ro è misurato in percentuale sulla Sf.

15. Af (%) – Verde ecologico privato

Definisce la parte minima di superficie fondiaria (Sf) permeabile all'acqua piovana, ossia esclusa dal calcolo del Rapporto di occupazione del suolo e che deve essere dotata di tappeto erboso. Essa non può essere sovrastante ad alcuna costruzione, anche se interrata, o a pavimentazione non permeabile. Ne sono ad esempio esclusi i giardini pensili, le coperture di autorimesse, le pavimentazioni autobloccanti tipo green block con fondo impermeabile, ecc. Il rapporto Af è misurato in percentuale sulla Sf.

16. Np (n°/m²) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

Definisce il numero minimo di piante di alto fusto da piantumare in rapporto alla superficie delle aree di verde ecologico privato. L'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.

17. SPp (m²) - Superficie a parcheggio privato

Definisce la superficie minima da destinare a ricovero per autovetture, all'aperto o al coperto, da ricavare all'interno del lotto di pertinenza degli edifici, sia in corpo isolato sia all'interno della costruzione principale. La SPp non rientra nel calcolo della SLP. Essa comprende gli spazi di manovra e quelli strettamente necessari all'accesso ai parcheggi e potrà essere comodamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene di tutela ambientale.

18. SV (m²) - Superficie di vendita

E' costituita dall'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. mobili, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP.

1.2.2. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE DISTANZE

1. Df (m) - distanza fra i fabbricati.

È la distanza che intercorre fra pareti o parti di pareti fronteggianti di edifici diversi, disposte tra loro in parallelo e ad angolo inferiore a quello retto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale delle pareti.

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza. He dell'edificio più alto, con un minimo di m 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nel caso di pareti (o parti di pareti), entrambe non finestrate, che si fronteggiano per un tratto inferiore a m 12,00, la distanza minima è ridotta a m 5,00.

È ammessa la costruzione in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine.

1.2. Distanze minime dai fabbricati di locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima di pareti di locali accessori, pertinenze ed impianti tecnologici (box e simili) aventi altezza Hr non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, da qualunque tipo di parete, è ridotta a m 3,00.

2. Dc (m) - distanza dal confine

È la distanza che intercorre tra le pareti o parti delle pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

2.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà: norma generale

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti è prescritta una distanza dai confini di proprietà pari alla metà dell'altezza della fronte prospiciente i confini stessi e comunque mai inferiore a m 5,00, fermo restando l'obbligo di rispetto della distanza minima fra fabbricati.

È ammessa la costruzione ad una distanza diversa dal confine, qualora sia intercorso accordo tra i proprietari confinanti, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, di rispettare le norme sulle distanze minime tra i fabbricati.

È ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- in aderenza ad altro fabbricato a confine, se preesiste sul confine parete, o porzione di parete, senza finestre e se la larghezza e l'altezza del nuovo fabbricato non superano quelle dell'edificio preesistente a confine;
- qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari, trascritto nei registri immobiliari e riportato negli atti di compravendita, per realizzare edifici in reciproca aderenza sul confine.

2.2. Distanze minime dai confini di proprietà: locali destinati ad accessori (box e simili)

La distanza minima dai confini di proprietà, di pareti non finestrate di locali destinati ad accessori (box e simili), aventi altezza Hr non superiore a m 2,80 ed altezza interna non superiore a m 2,40, è di m 3,00 o di m 0,00 (a confine).

Tale norma si applica anche senza accordo con il proprietario confinante.

2.3. Ds (m) - distanza dal confine stradale

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggia una strada ed il confine della strada stessa.

Si considera confine stradale la linea grafica indicata dalle tavole del PGT. Ove maggiore, si considera la definizione del punto 10 dell'articolo 3 del nuovo codice della strada: il confine stradale è dato dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Si considera parete il limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a cm 150.

La distanza è misurata sulla retta perpendicolare più breve delle proiezioni sul piano orizzontale della parete e la linea di limite degli spazi pubblici destinati a viabilità nelle tavole grafiche del PdR.

3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade (Ds)

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

Per gli interventi di ampliamento di edifici o di nuova costruzione è prescritta una distanza di m 5,00, salvo i seguenti casi:

- costruzione in aderenza con edificio esistente: è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente
- costruzione tra edifici esistenti (in allineamento): è ammessa una distanza dalle strade determinata dalla linea orizzontale che unisce gli spigoli degli edifici esistenti posti ai lati).

Negli ambiti di trasformazione disciplinati dal DdP, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

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

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

In ogni caso devono essere fatti salvi i disposti del nuovo codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni e integrazioni, che si intendono prevalenti sulla presente norma.

4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o programma integrato di intervento), purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi, limitatamente agli edifici ed alle strade posti all'interno dei piani stessi.

1.2.3. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Il Documento di Piano, ai fini dell'applicazione dell'art. 51 della LR 12/2005, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie o compatibili, quelle escluse.

1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

Destinazioni principali:	R 1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Pensionati, collegi, abitazioni collettive
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

Destinazioni principali:	V	esercizi di vicinato, fino a m ² 150 si superficie di vendita
	MS 1	Medie strutture di vendita tra m ² 150 a m ² 600 di superficie di vendita
	MS 2	Medie strutture di vendita da m ² 600 a m ² 1500 di superficie di vendita
	CC M1	Centro commerciale media struttura da m ² 150 a m ² 600 di superficie di vendita
	CC M2	Centro commerciale media struttura da m ² 600 a m ² 1500 di superficie di vendita
	GS 1	Grandi strutture di vendita sovracomunali, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	GS 2	Grandi strutture di vendita di area estesa, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	CC G1	Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	CC G2	Centro commerciale grande struttura di area estesa, da m ² 1500 a m ² 5000 di superficie di vendita
	Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari	

ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2 2 sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2.

Destinazioni complementari o compatibili:	Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:	Tutti gli accessori

Si precisa che per centro commerciale si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

Destinazioni principali:	D 1 D 2 D 3	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,) Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

4. ATTIVITÀ RICETTIVE

Destinazioni principali:	R 1 R 2 R 3	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, discoteche, sale bingo, sale di ritrovo, sale gioco, ecc.
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

Destinazioni principali:	A S	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto); laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
Destinazioni complementari o compatibili:		uffici amministrativi connessi alle attività nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Destinazioni principali:	PA 1 PA 2	Attività produttive manifatturiere Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		magazzini uffici nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m ² 150 di SLP per ogni edificio spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150

Destinazioni accessorie:	tutti gli accessori
--------------------------	---------------------

7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

Destinazioni principali:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria bar e ristorazione servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

8. ATTIVITÀ AGRICOLE

Destinazioni principali:	A 1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A 2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A 3	Allevamenti di animali
	A 4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici
Destinazioni accessorie:		Tutti gli accessori

9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Destinazioni principali:	AE	attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		uffici e piccoli depositi connessi alle attività servizi igienici per il personale
Destinazioni accessorie:		tutti gli accessori

10. ACCESSORI

Destinazioni:	AC 1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati
	AC 2	Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici
	AC 3	autorimesse per le vetture e simili

Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

2. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI - ATR

2.1. INDICAZIONI GENERALI

2.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione o con piano di recupero di iniziativa privata, secondo quanto specificato nella scheda di ciascun ambito

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
STAZIONI DI SERVIZIO	SS	Stazioni di servizio		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

Oltre alle destinazioni indicate nella precedente tabella, negli ambiti di trasformazione residenziali (ATR), soggetti a piano di lottizzazione, è ammessa l'installazione di impianti per lo sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (F.E.R.), compresi gli impianti fotovoltaici con moduli a terra.

(Comma modificato con la Revisione 2024-2025)

2.1.2. PEREQUAZIONE

1. Perequazione

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la «perequazione di ambito», che è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

Ciascun piano attuativo dovrà comprendere tutte le aree contenute nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, così come indicato dagli elaborati del Documento di Piano.

I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di perequazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree dei "servizi strategici di comparto" per la realizzazione dei servizi pubblici a cui sono destinate, oltre a tutti gli impegni che la convenzione del piano attuativo dovrà prevedere in base alle vigenti leggi.

2. INCENTIVI EDIFICATORI

2.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori legati all'edilizia residenziale sociale e alla edilizia bioclimatica

2.2. Incentivi per edilizia bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

2.3. Incentivi per edilizia residenziale sociale

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia residenziale sociale prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia residenziale sociale.

L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

2.4. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo It_agg		Descrizione
It_1	15% di It	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
It_2	10% di It	Incentivo per edilizia residenziale sociale: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che prevedono una quota di edilizia residenziale sociale. Corrisponde alla quota di edilizia sociale prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10% di aumento dell'indice ammesso, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia residenziale sociale.

Tabella 1 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATR

2.1.3. CAPACITÀ EDIFICATORIA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE ATR

Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici ed i valori di cessione, perequazione e eventuale monetizzazione.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale	Indice di fabbricabilità territoriale				volume		abitanti	
				minimo	indici aggiuntivi (incentivi edificatori)		totale	minimo	totale	m³/abit 150	
					Edilizia bioclimatica	Edilizia residenziale sociale				max	min
			St	It_min	It_1 15% m³/m²	It_2 10% m³/m²	It_tot	V_min	V_tot		
			m²	m³/m²			m³/m²	m³	m³	n	n
ATR 2	Via Depretis	piano di lottizzazione	13.114	0,70	0,11	0,07	0,88	9.180	11.475	76	61
ATR 6	Via San Lorenzo	piano di lottizzazione	6.949	0,70	0,11	0,07	0,88	4.864	6.080	41	32
TOTALE			20.063						17.555	117	93

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a piano di lottizzazione

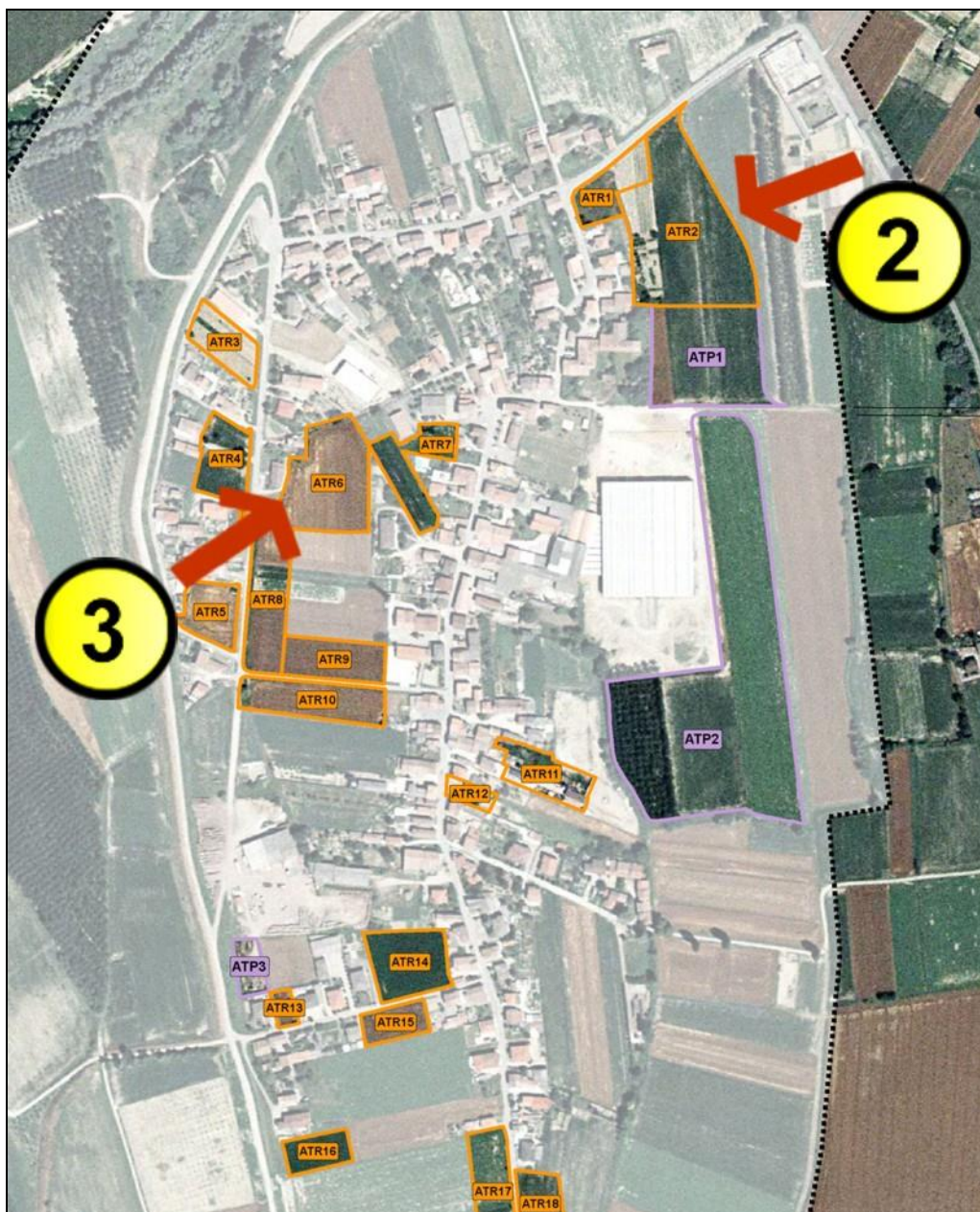


Figura 1. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

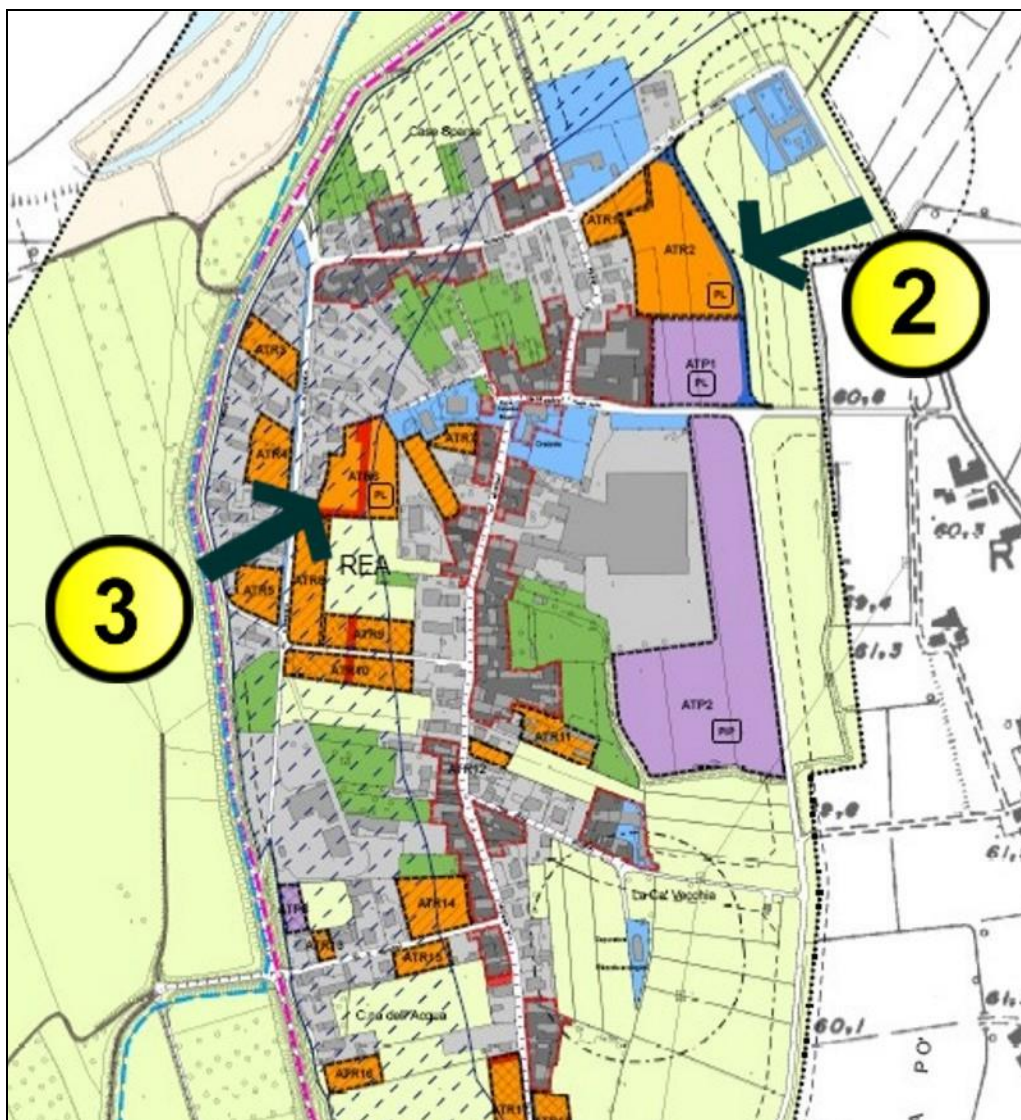


Figura 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale, soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

2.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano attuativo.

SCHEDA AMBITO: ATR 2

2.2.1. ATR 2

1. Località e identificazione

L'ambito si colloca nel quadrante nord della città, lungo via Depretis.

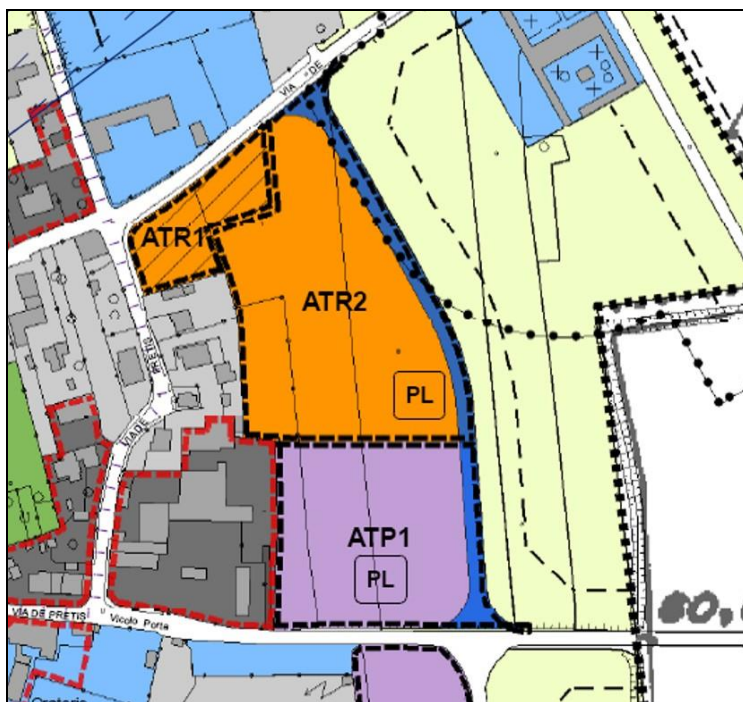


Figura 3. ATR 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

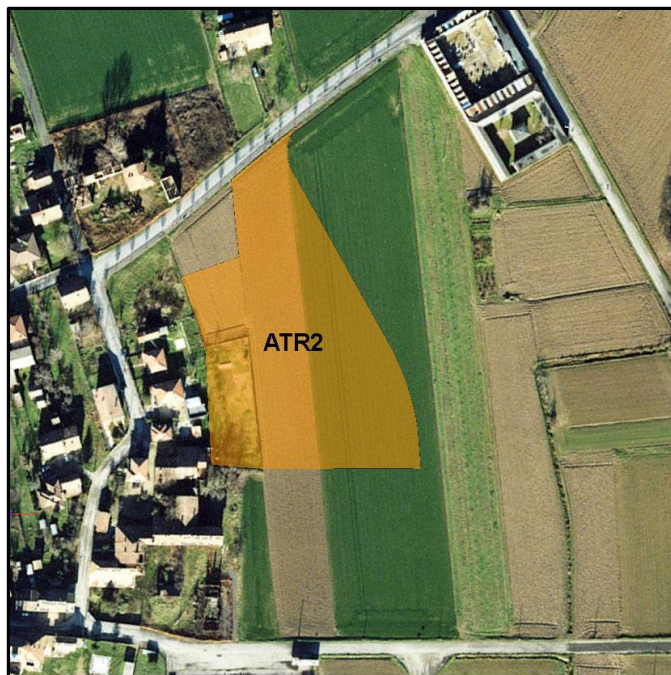


Figura 4. ATR 2. Aerofoto

2. Modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale del paese Re, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della città, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione
- riqualificazione del sistema della viabilità cittadina, mediante la realizzazione di una strada di gronda che, partendo dall'incrocio tra la nuova circonvallazione e vicolo Porta, collega la circonvallazione stessa con via Depretis, per completare l'anello viabilistico.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne
- strada di gronda esterna
- parcheggio pubblico

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SP_p = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

R_o = 60%

A_f = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria I_f , il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

10. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	13.114
--------------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	13.114
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	10.491		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	1.259	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	839	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	12.590		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 70	5.b	massimo	n. 87
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	2.306
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	1.044
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	1.262

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	87	0
interesse comune	0,00	87	0
verde attrezzato	6,00	87	522
parking	6,00	87	522
totale	12,00	87	1.044

11. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato.

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		

12. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

SCHEDA AMBITO: ATR 6

2.2.2. ATR 6

1. Località e identificazione:

L'ambito si colloca nel centro del paese, nel quadrante sito tra via Marconi e via San Lorenzo, in fondo a via XXV Aprile.

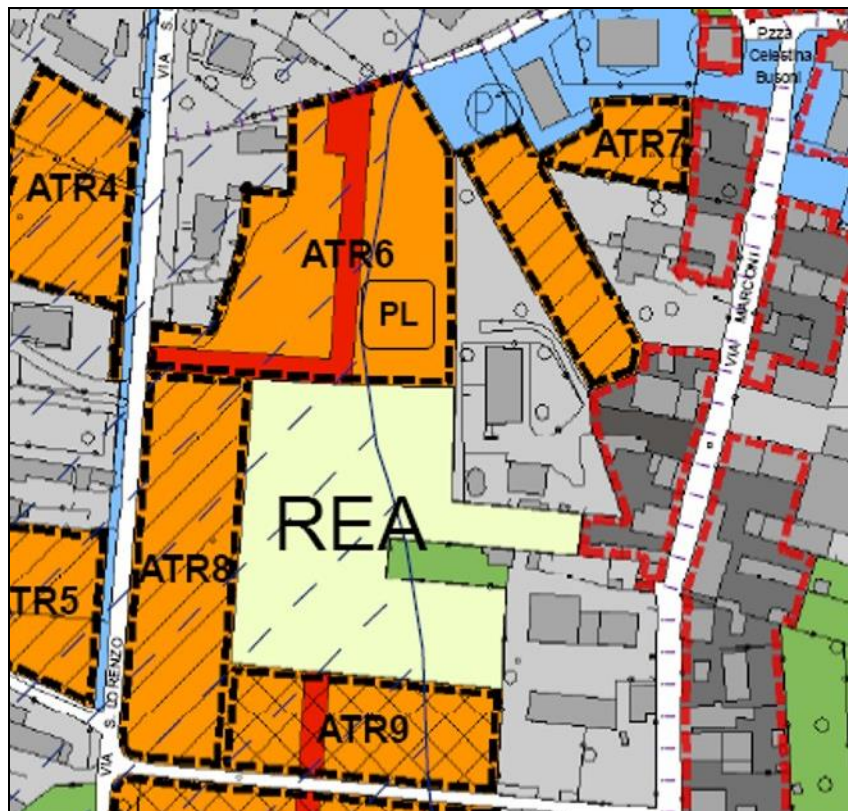


Figura 5. ATR 6. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Figura 6. ATR 6. Aerofoto

2. Modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Completamento del tessuto residenziale, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della città, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante prolungamento delle strade a fondo cieco esistenti

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente
- si intende incentivare la collocazione dei nuovi sviluppi residenziali all'interno degli spazi lasciati liberi dalle costruzioni recenti, che sono state realizzate solo sulla viabilità principale. Si prevede la realizzazione di strade interne che colleghino via San Lorenzo con via XXV Aprile e consentano, in periodo successivo, anche il collegamento con via Stanga.

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne derivazione e in prolungamento delle strade esistenti, con sbocco verso le aree libere
- parcheggio pubblico
- verde di quartiere.

7. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

D_c = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

D_s = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

D_f = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SP_p = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

R_o = 60%

A_f = 40%

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria I_f , il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s , D_c e D_f , saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

9. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	6.949
--------------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	6.949
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	5.559		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	667	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	445	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	6.671		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 37	5.b	massimo	n. 46
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	26,50	= m ²	1.228
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	556
parametriche monetizzabili	m ² /abit	14,50	= m ²	672

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	46	0
interesse comune	0,00	46	0
verde attrezzato	6,00	46	276
parking	6,00	46	276
totale	12,00	46	552

10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		

12. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

3. AMBITI DELLA CITTÀ DA TRASFORMARE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI - ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione a destinazione produttiva soggetti a piano attuativo.

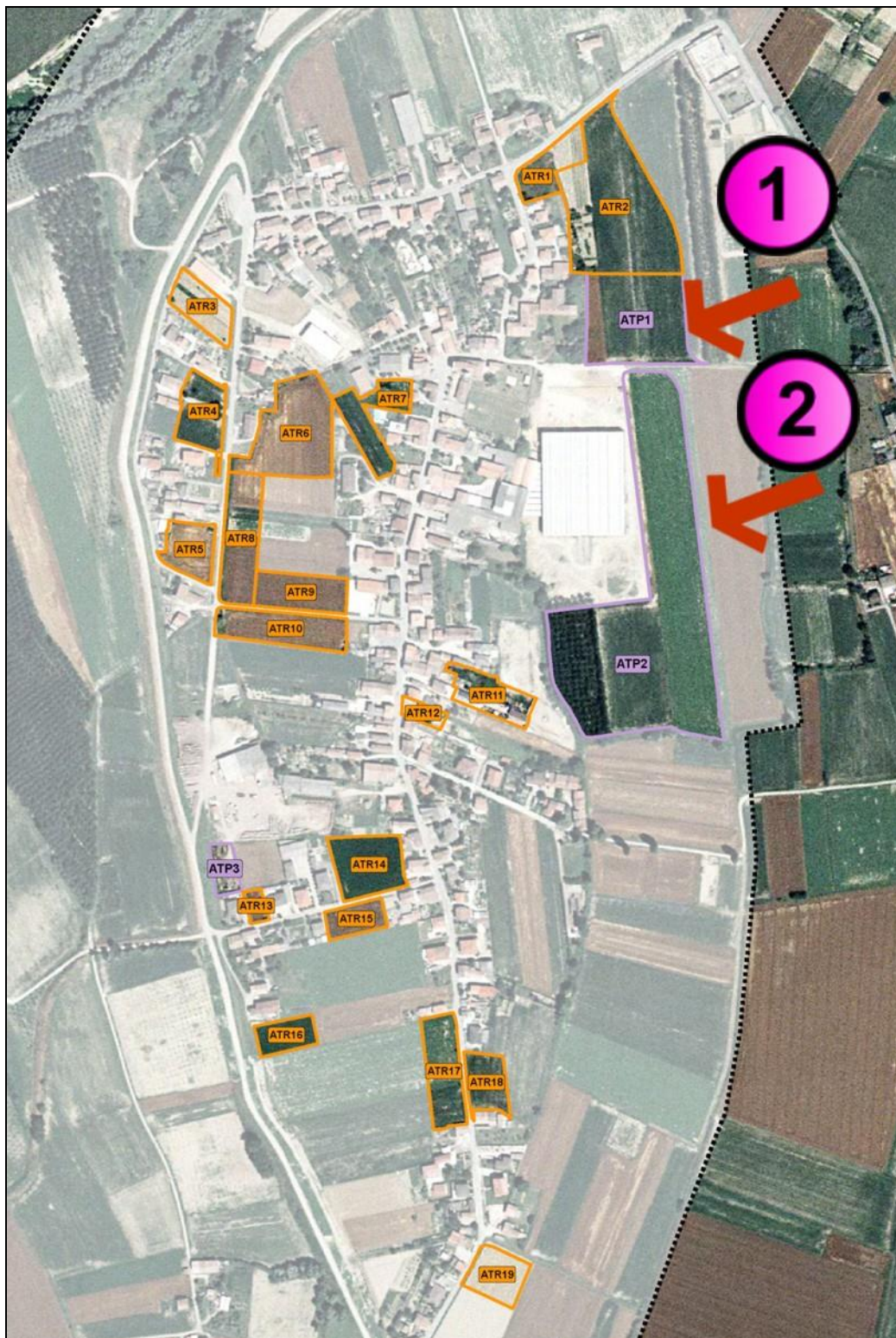


Figura 7. Aerofoto, con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

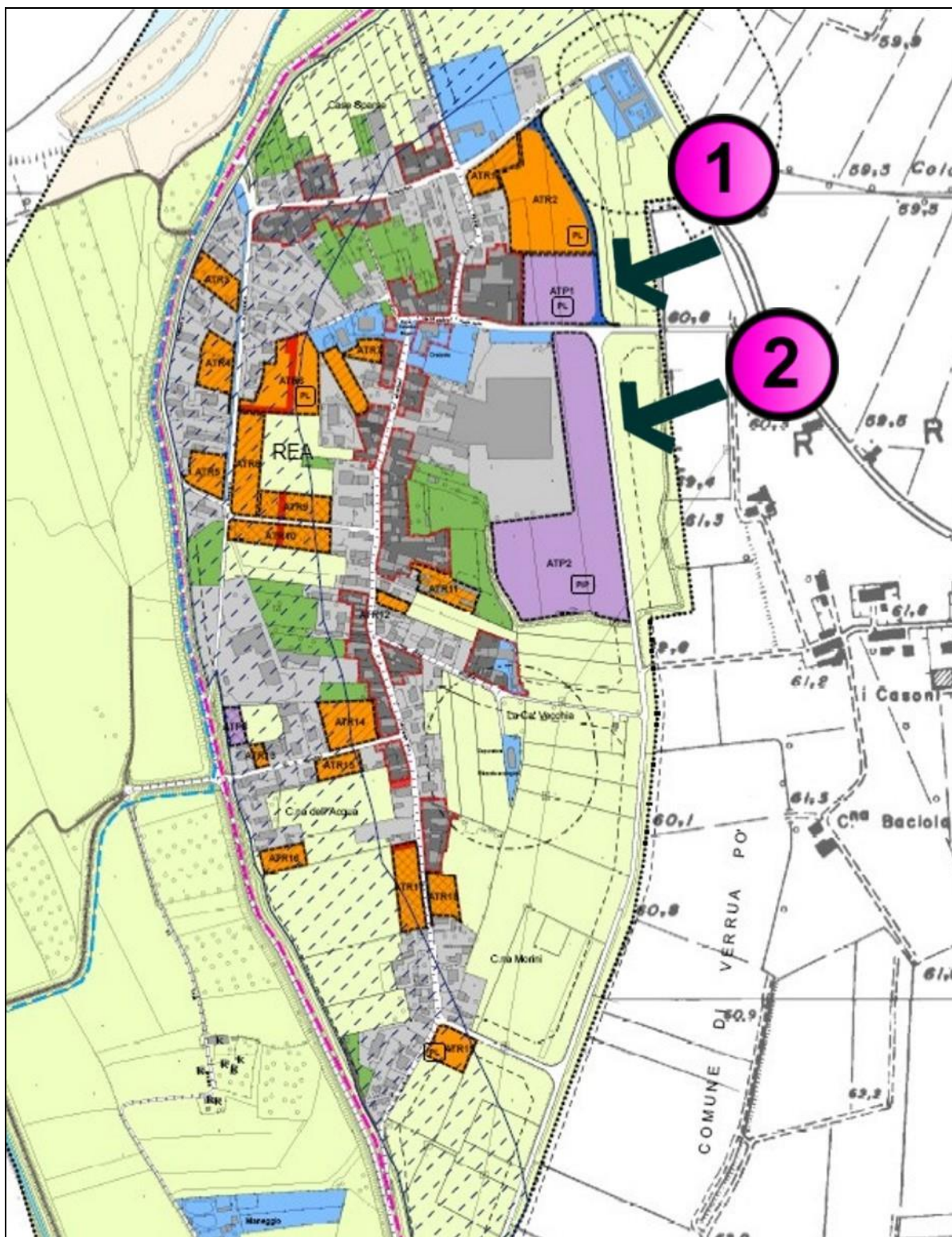


Figura 8. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano" con l'ubicazione degli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo, disciplinati dal Documento di Piano.

3.1. INDICAZIONI GENERALI

3.1.1. MODALITÀ, DESTINAZIONE D'USO

1. Modalità di attuazione

Gli interventi sono assentiti con Piano di lottizzazione di iniziativa privata

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < m² 600	vedi articolo specifico delle presenti norme del DdP	
	MS 2	Medie strutture < m² 1500		
	GS	Grandi strutture > m² 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		

3.1.2. PEREQUAZIONE

I principi della perequazione vengono affrontati dal DdP con la modalità della "Perequazione di ambito", ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi e le superfici lorde di pavimento consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso.

1.1. Incentivi edificatori

Il Documento di Piano promuove la qualità delle trasformazioni urbane e del sistema della perequazione, attraverso il riconoscimento di incentivi edificatori, anche per gli ambiti ATP prevalentemente produttivi.

1.2. Inventivi per edilizia produttiva bioclimatica

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_1, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

L'applicazione di questo incentivo sarà regolata dai criteri di valutazione stabiliti dal regolamento edilizio e sarà concedibile in quanto da questi esplicitamente contemplata.

1.3. Incentivi per edilizia produttiva convenzionata

Ad ogni ambito di trasformazione ATP produttivo potrà essere concesso un incentivo legato alla quota di edilizia produttiva convenzionata prevista dal piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo Ut_2, riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano interventi di edilizia produttiva convenzionata.

L'edilizia produttiva convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive (terreni, capannoni, alloggi e uffici pertinenziali), realizzate dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

3.1.3. EDIFICABILITÀ

1.1. Quantificazione degli incentivi edificatori

L'indice minimo Ut attribuito a ciascun ambito può essere pertanto incrementato con l'applicazione degli indici aggiuntivi contenuti nella tabella riportata di seguito.

Indice aggiuntivo come incremento di Ut_min		Descrizione
Ut_1	15% di Ut	Incentivo per edilizia bioclimatica: è l'indice aggiuntivo riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse.
Ut_2	10% di Ut	Incentivo per edilizia produttiva e polifunzionale convenzionata: quando viene prevista una quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata. Corrisponde alla quota di edilizia produttiva o commerciale convenzionata prevista dal piano attuativo, con un massimo del 10%, fatta salva la possibilità di realizzare una quota maggiore di edilizia produttiva convenzionata.

Tabella 3 Tipologie di indice aggiuntivo degli ambiti di trasformazione ATP.

1.2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP

Gli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut.

piano attuativo	indirizzo	tipologia	superficie territoriale St_tot m²	Indice di utilizzazione terr. Minimo Ut_min m²/m²	indici aggiuntivi It		Indice di utilizzazione terr. Totale Ut_tot m²/m²	superficie lorda di pavimento SLP m²
					Edilizia bioclimatica Ut_1 15% m²/m²	Edilizia convenzionata Ut_2 10% m²/m²		
1 ATP1	Vicolo Porta	piano di lottizzazione	8.708	0,60	0,09	0,06	0,75	6.531
2 ATP2	Vicolo Porta	piano per gli insediamenti produttivi	32.113	0,60	0,09	0,06	0,75	24.085
Totale			40.821					30.616

Tabella 4 *Ambiti di trasformazione ATP e indici Ut ammessi*

1.3. Cessione di aree per servizi e monetizzazione

Le cessioni obbligatorie entro il perimetro del piano attuativo e le monetizzazioni massime ammesse negli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono elencati nelle tabelle successive.

piano attuativo	destinazione d'uso		cessioni									
	produttiva utilizzaz. 70% m²	terziaria utilizzaz. 30% m²	destinazione produttiva					destinazione terziaria				
			verde attrezzato		parcheggio		totale	verde attrezzato		parcheggio		totale
			m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²		m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²
1 ATP1	4.572	1.959	5,0%	229	5,0%	229	457	50,0%	980	50,0%	980	1.959
2 ATP2	16.859	7.225	5,0%	843	5,0%	843	1.686	50,0%	3.613	50,0%	3.613	7.225
Totale	21.431	9.185		1.072		1.072	2.143		4.592		4.592	9.185

Tabella 5 *Aree per servizi negli Ambiti di trasformazione ATP*

piano attuativo	monetizzazioni							
	destinazione produttiva				destinazione terziaria			
	minimo prescritto		monetizzazione		minimo prescritto		monetizzazione	
	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²	m²/m² di SLP	m²
1 ATP1	20,0%	914	10,0%	457	100,0%	1.959	0,0%	0
2 ATP2	20,0%	3.372	10,0%	1.686	100,0%	7.225	0,0%	0
Totale		4.286		2.143		9.185		0

Tabella 6 *Monetizzazioni ammesse negli Ambiti di trasformazione ATP*

3.2. SCHEDE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE PREVALEMENTEMENTE PRODUTTIVI - ATP

Le pagine successive riportano le «schede per l'attuazione» degli ambiti di trasformazione produttiva ATP.

SCHEDA AMBITO: ATP 1

3.2.1. ATP 1

1. Località e identificazione

L'ambito si colloca lungo vicolo Porta, in pieno centro del paese, di fronte all'insediamento dell'azienda Ciao S.R.L.

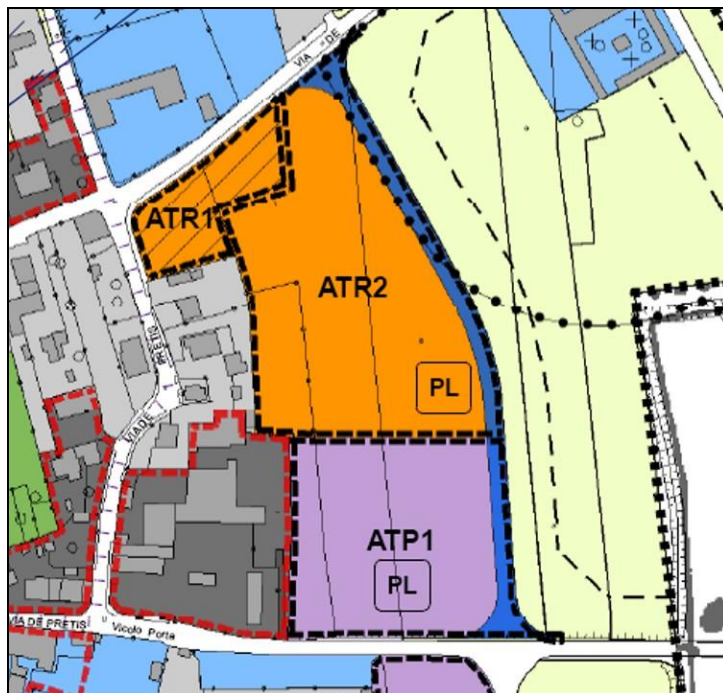


Figura 9. ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

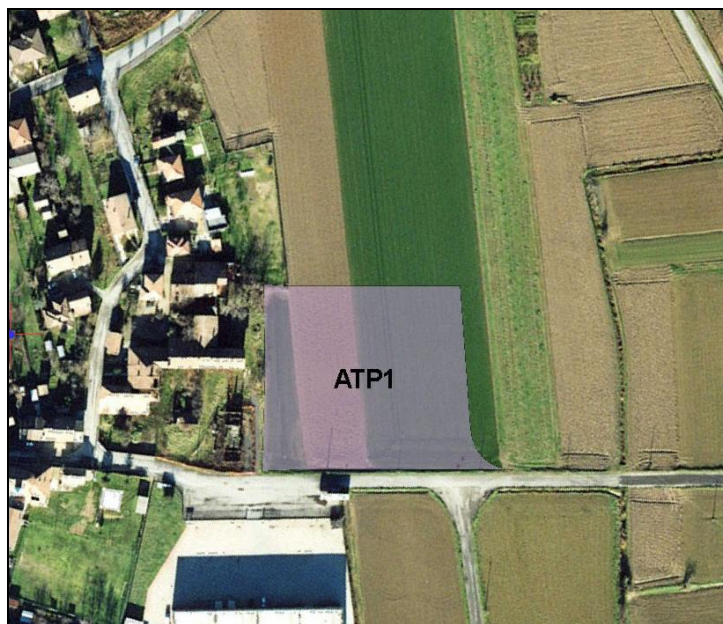


Figura 10. ATP 1. Aerofoto

2. Modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Realizzazione di un piccolo centro a destinazione polifunzionale, che possa accogliere attività artigianali di tipo non molesto, attività commerciali di vicinato ed attività direzionali, che funga da filtro tra l'ambito produttivo consolidato e la zona residenziale vicina.
- Ottimizzazione del sistema della viabilità locale, mediante realizzazione della strada di collegamento tra vicolo Porta e via Depretis, in prolungamento con la nuova strada di circonvallazione.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree polifunzionali
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico
- realizzazione della strada di collegamento tra vicolo Porta e via Depretis, in prolungamento con la nuova strada di circonvallazione.

7. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H = massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

Dc = distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00

Ds = distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5

Df = distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo:
altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

SPp = 1,00 mq ogni 10 mc di volume

Ro = 80%

Af = 10%

Np = Un albero ogni 40 m² di Af

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

9. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	8.708
-------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	8.708
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bi climatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600	10%	di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500		

4 superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	5.225		
Edilizia bi climatica	SLP_bioc	m ²	784	15%	di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	522	10%	di V_min
totale	SLP_tot	m ²	6.531		

5 area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL
servizi parametrici	m ²	2.416
totale	m ²	2.416

6 monetizzazione aree per servizi

	destinazione d'uso =	produttiva	commerciale	totale
	% di utilizzazione =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	914 = 20%	1.959 = 100%	2.874
parametriche cedute	m ²	457 = 10%	1.959 = 100%	2.416
parametriche monetizzabili	m ²	457 = 10%	0 = 0%	457

10. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

11. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

SCHEDA AMBITO: ATP 2

3.2.2. ATP 2

1. Località e identificazione

L'ambito si colloca lungo vicolo Porta, in pieno centro del paese, addossata all'insediamento dell'azienda Ciao S.R.L.

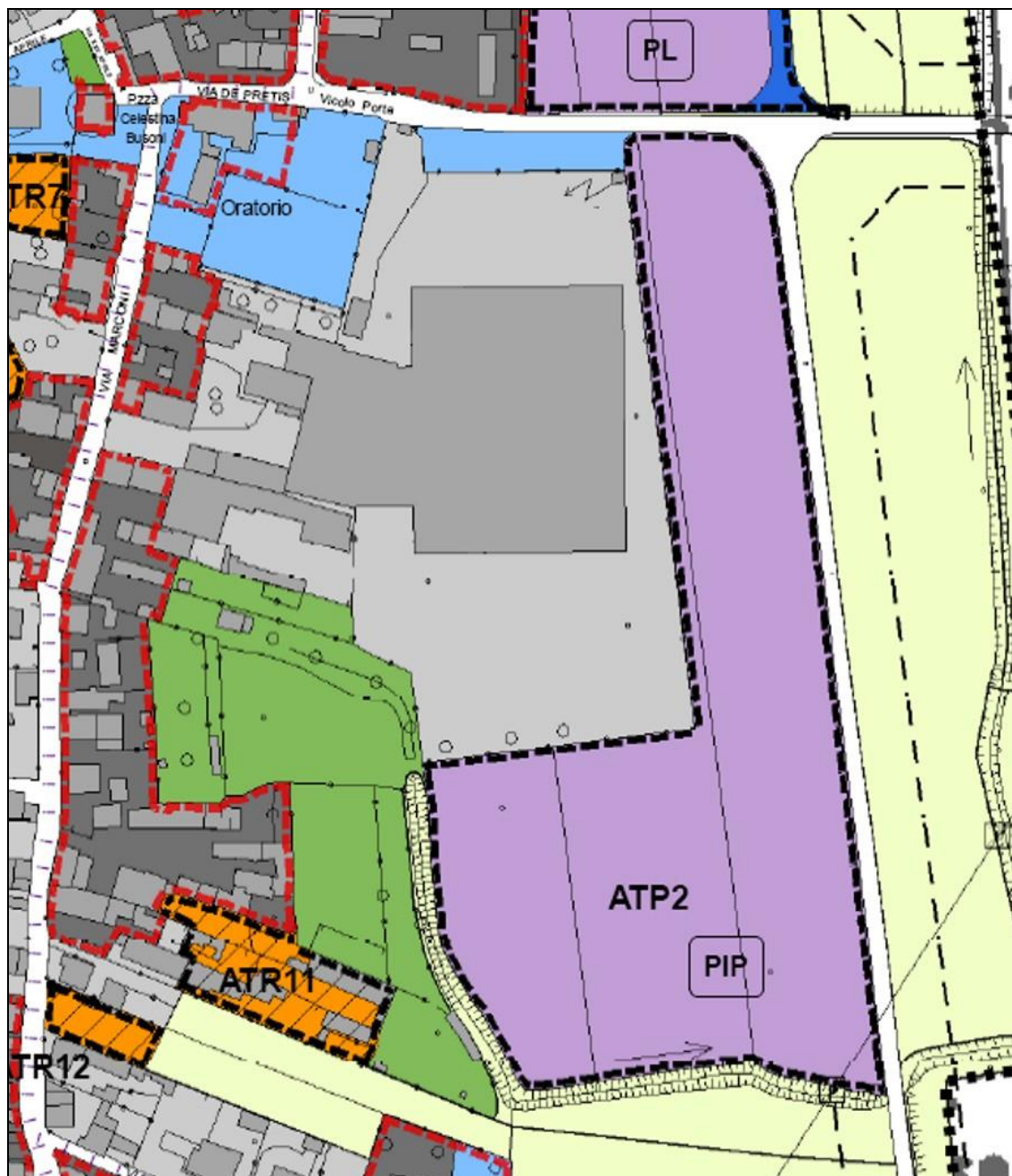


Figura 11. ATP 2. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

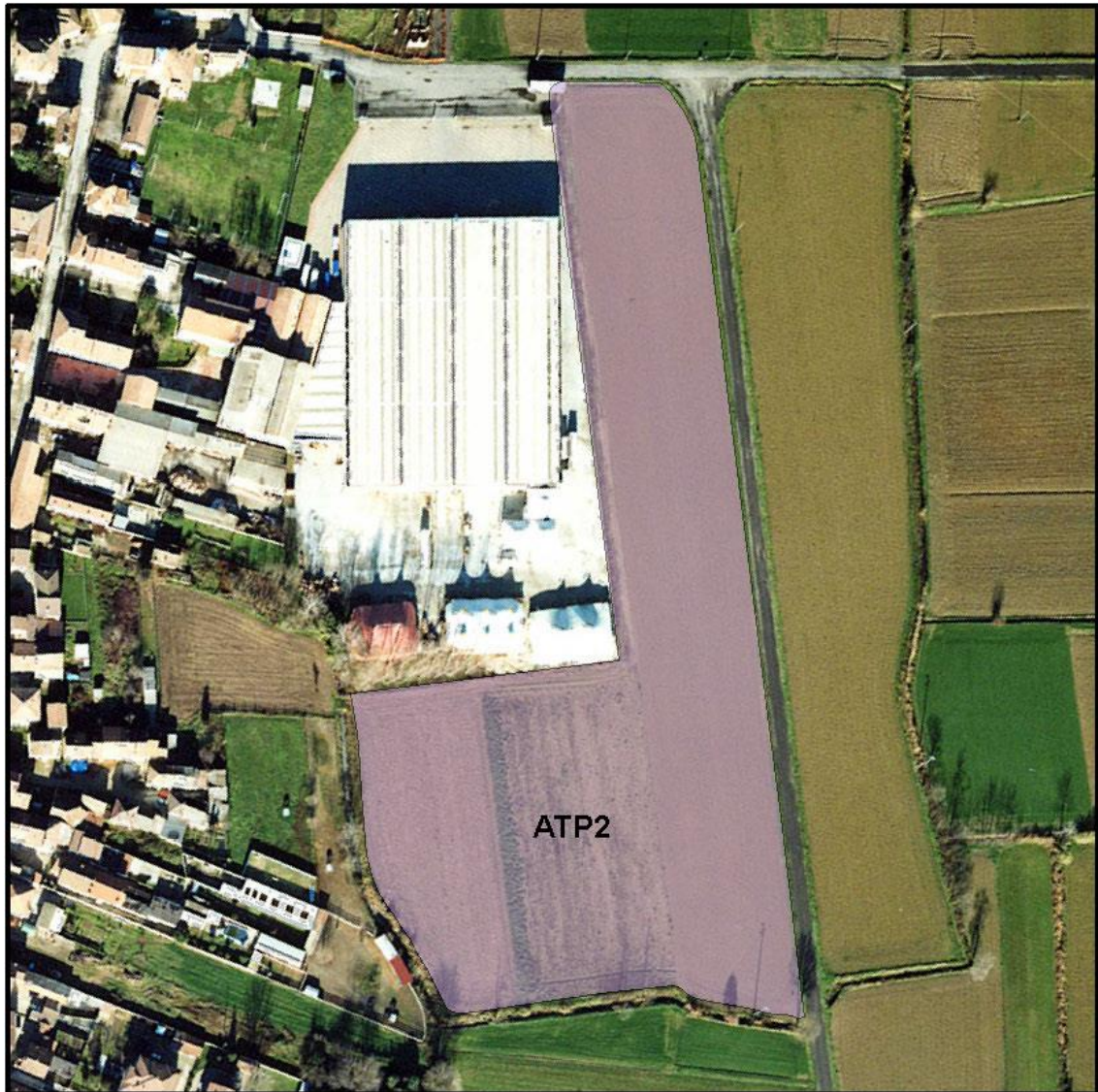


Figura 12. ATP 2. Aerofoto

2. Modalità di attuazione:

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano per gli insediamenti produttivi ai sensi dell'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale

6. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strade interne di servizio
- parcheggio pubblico

7. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	32.113
-------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	32.113
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia biclimatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600	10%	di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500		

4 superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	19.268		
Edilizia biclimatica	SLP_bioc	m ²	2.890	15%	di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	1.927	10%	di V_min
totale	SLP_tot	m ²	24.085		

5 area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL
servizi parametrici	m ²	8.911
totale	m ²	8.911

6 monetizzazione aree per servizi

		destinazione d'uso =	produttiva	commerciale	totale
		% di utilizzazione =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	3.372 = 20%		7.225 = 100'	10.597
parametriche cedute	m ²	1.686 = 10%		7.225 = 100'	8.911
parametriche monetizzabili	m ²	1.686 = 10%		0 = 0%	1.686

Si ipotizza una utilizzazione commerciale e/o produttiva ripartita secondo la percentuale indicata

8. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

10. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

11. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

4. ALLEGATO 1: ELENCO DELLE TIPOLOGIE

4.1. TIPOLOGIE RESIDENZIALI

4.1.1. EDIFICI PRINCIPALI

Sulla base della valutazione del tipo di edificio residenziale, sono descritti i seguenti casi:

A	Villette singole	Si riferisce a edifici monofamiliari, isolati nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate, ad uno o più piani fuori terra.
B	Villette binate	Si riferisce a edifici monofamiliari, accostati nel lotto, generalmente speculari e gemellari, e pertanto con almeno una parete in comune, ad uno o più piani fuori terra.
C	Villette triple	Si riferisce ad edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi di tre, generalmente gemellari, con l'edificio centrale dotato di almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
D	Villette a schiera	Si riferisce ad una variazione multipla del caso precedente, costituito da edifici monofamiliari, accostati nel lotto a gruppi superiori a tre, generalmente simili, con gli edifici laterali dotati di almeno tre pareti libere e quelli intermedi con almeno due pareti in comune con gli edifici accostati, ad uno o più piani fuori terra.
E	Palazzine	Si riferisce ad edifici plurifamiliari, isolati nel lotto o accostati, con una scala comune anche dotata di ascensore, per l'accesso ai piani superiori, a due piani fuori terra o a tre solo con mansarda al piano terzo.

4.1.2. BOX AUTO ED ACCESSORI

Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza, sono consentiti i seguenti casi:

b1	box esterno	Si riferisce al box come costruzione a se stante, posizionato in luogo separato o adiacente all'edificio principale, al piano di campagna o semi interrato o interrato.
b2	box interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano interrato.
b3	semi interrato	Si riferisce al box sottostante agli altri piani dell'edificio, compreso parzialmente o totalmente entro il profilo planimetrico del fabbricato, al piano semi interrato.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

4.2. TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

4.2.1. ELENCO DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Le tipologie produttive e commerciali sono definibili nel modo seguente:

A	capannone isolato	Si riferisce a edificio, prefabbricato o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, isolato nel lotto e pertanto con tutte le pareti libere e finestrate.
B	capannone in linea	Si riferisce a edifici, prefabbricati o no, in calcestruzzo, acciaio, legno, ecc. per lo svolgimento di attività produttiva o commerciale, accostati l'uno all'altro, con almeno una parete in comune, generalmente speculari e gemellari.
C	uffici isolati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, isolati nel lotto e pertanto con le pareti libere e finestrate.
D	uffici accostati	Si riferisce a strutture per uffici amministrativi, prefabbricati o no, per l'accesso ai piani superiori, a uno o più piani fuori terra, con scala ed eventuale ascensore, accostati al capannone.
E	residenza isolata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala e ascensore, isolate nel lotto, e pertanto con le pareti libere e finestrate.
F	residenza accostata	Si riferisce a strutture a destinazione residenziale, prefabbricata o no, di tipo pertinenziale in rapporto all'attività principale dell'area, ad uno o più piani fuori terra, con eventuale scala ed ascensore, accostate al capannone.

La scheda di ciascun ambito definisce le tipologie consentite.

4.2.2. SCHEMI DELLE TIPOLOGIE PRODUTTIVE E COMMERCIALI



Figura 13. Schema dei prospetti delle tipologie D ed F: capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati

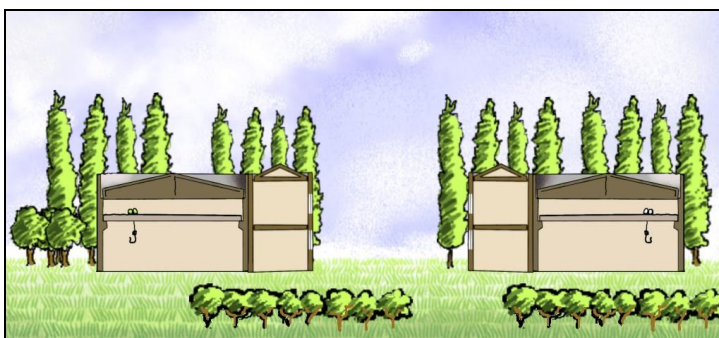


Figura 14. Schema delle sezioni delle tipologie D ed F: capannoni + uffici (e/o abitazione) accostati

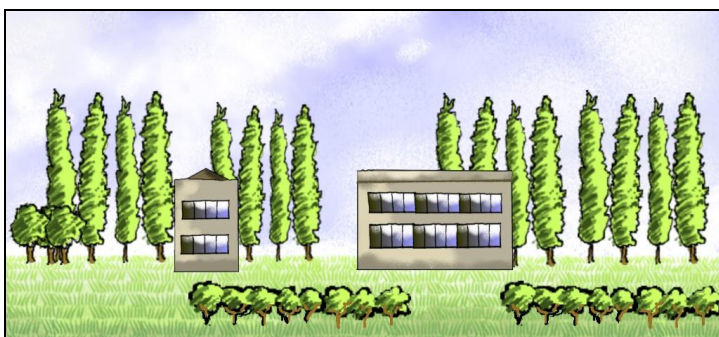


Figura 15. Schema dei prospetti delle tipologie A, B, C ed E: capannoni + uffici (e/o abitazione) isolati o separati

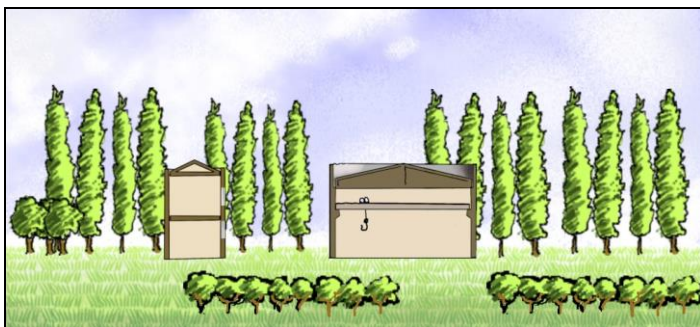


Figura 16. TIPOLOGIA B: capannoni + uffici (e/o abitazione) separati: SEZIONI

5. ALLEGATO 2: SEZIONI SCHEMATICHE TIPO RESIDENZIALI

5.1. SEZIONI A DUE E TRE PIANI FUORI TERRA

Le sezioni degli edifici residenziali sono definibili nel modo seguente:

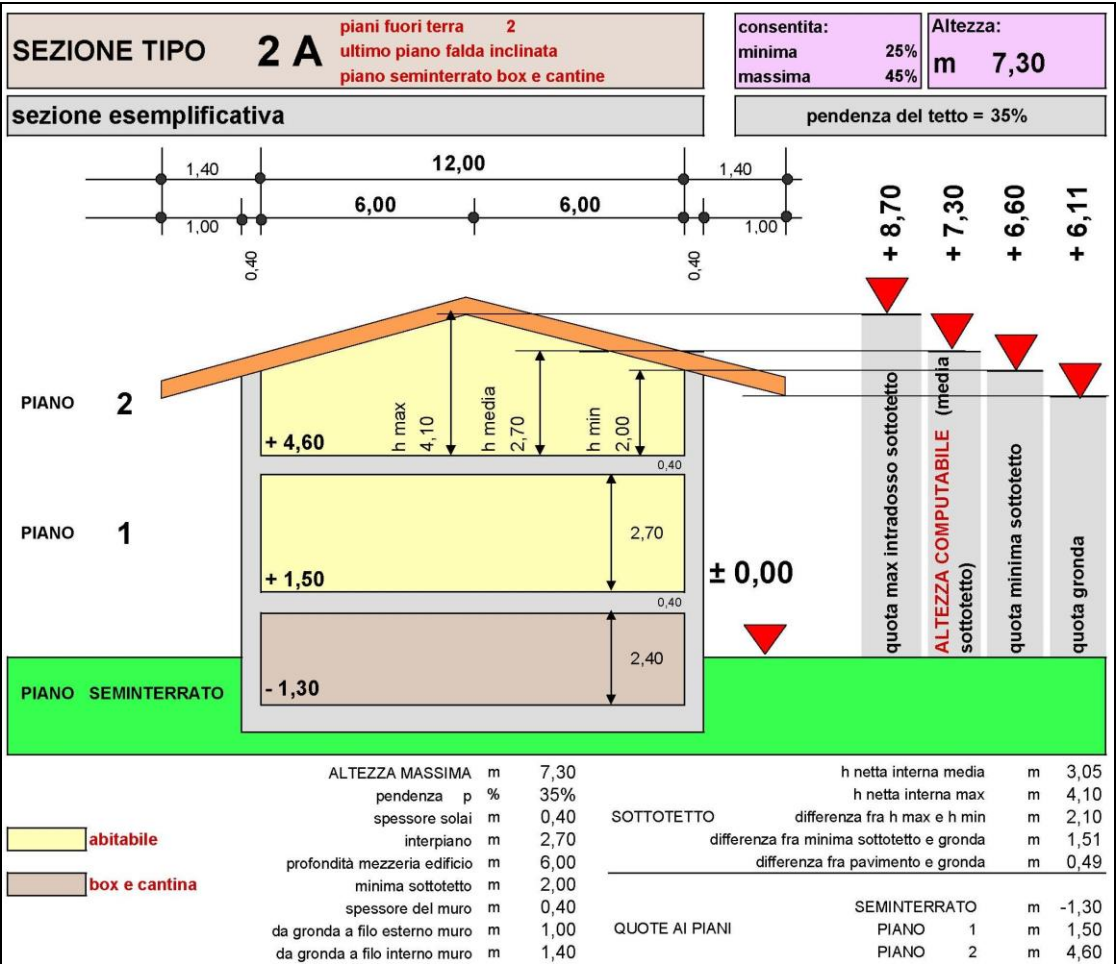
PIANI FUORI TERRA MAX 2	2 A	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.
	2 B	Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il sottotetto non è accessibile.
PIANI FUORI TERRA MAX 3	3 A	Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato). Il terzo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

Le pagine seguenti riportano la descrizione dei vari tipi di sezione consentiti.

5.2. SEZIONI A DUE PIANI FUORI TERRA

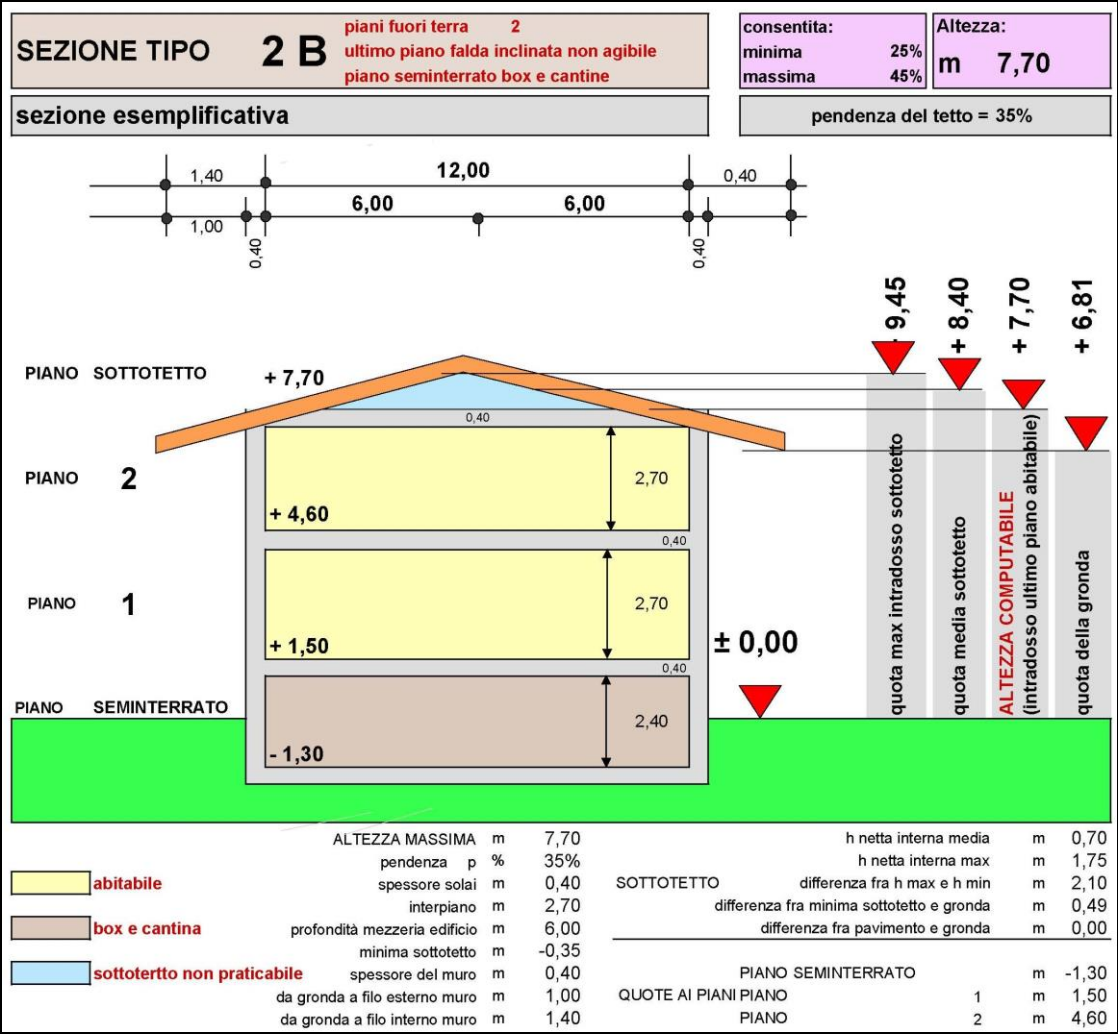
1. Sezione tipo 2 A

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il secondo piano agibile ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.



2. Sezione tipo 2 B

Sezione a due piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il sottotetto non è accessibile.



5.3. SEZIONE A TRE PIANI FUORI TERRA

1. Sezione tipo 3 A

Sezione a tre piani fuori terra agibili, oltre a piano seminterrato (o interrato).
Il terzo piano ha il soffitto inclinato (sottotetto) ed è agibile.

