


PROGETTISTI	<b>GRUPPO ARGO</b> ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI ARCH. MARCO COLLA ARCH. GABRIELE FERRARI ARCH. ROBERTO PELLINO ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV) TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184 WEB HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT E-MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT	
COMMITTENTE	COMUNE DI TORRE BERETTI VIA FRASCAROLO 4 - 27030 TORRE B. (PV) TEL. 0384 84132 - FAX. 0384 84531 P.IVA - C.F. - 91000280189 E-MAIL UTC.TORRECASTELLARO@LIBERO.IT	
PROGETTO	REGIONE LOMBARDIA - PROVINCIA DI PAVIA COMUNE DI TORRE BERETTI E CASTELLARO <b>PGT</b> PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ELABORATO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I.	
ITER	AVVIO DEL PROCEDIMENTO PRIMA CONFERENZA DI VAS SECONDA CONFERENZA DI VAS DELIBERA DI ADOZIONE DELIBERA DI APPROVAZIONE PUBBLICAZIONE NEL BURL	18/04/2009 25/07/2011 30/07/2012 . . .
RIFERIMENTO		
ELABORATO	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DOCUMENTO DI PIANO <b>DP08n</b> NORME D'INDIRIZZO DEL DOCUMENTO DI PIANO	
DATA	SETTEMBRE 2012	

PROGETTISTI:

## **GRUPPO ARGO**

ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARGO COLLA

GABRIELE FERRARI

ROBERTO PELLINO

GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO GILEA 11

27029 VIGEVANO PV

TEL - FAX 0381 903221

P.IVA 02003500184

E.MAIL [INFO@GRUPPOARGO.IT](mailto:INFO@GRUPPOARGO.IT)

SITO WEB: [WWW.GRUPPOARGO.IT](http://WWW.GRUPPOARGO.IT)

**INDICE**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
ARTICOLO 1	DOCUMENTO DI PIANO .....	3
ARTICOLO 2	COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	4
ARTICOLO 3	EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	6
ARTICOLO 4	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE .....	6
ARTICOLO 5	PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI .....	7
ARTICOLO 6	ALTEZZE E DISTANZE .....	7
ARTICOLO 7	VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE .....	7
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	10
ARTICOLO 8	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	10
ARTICOLO 9	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI.....	10
ARTICOLO 10	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	12
ARTICOLO 11	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA.....	14
ARTICOLO 12	SISTEMA DEL VERDE .....	15
ARTICOLO 13	MODALITA' DI INTERVENTO .....	17
ARTICOLO 14	INTERVENTO INDIRETTO .....	17
ARTICOLO 15	INTERVENTO DIRETTO .....	19
ARTICOLO 16	CLASSIFICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI ...	20
ARTICOLO 17	APPLICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	21
ARTICOLO 18	CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	22
TITOLO III	AREE DEL TERRITORIO COMUNALE.....	24
ARTICOLO 19	GENERALITA' .....	24
ARTICOLO 20	AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.....	24
ARTICOLO 21	AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI .....	26
ARTICOLO 22	AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE .....	27
ARTICOLO 23	AREE AGRICOLE .....	28
ARTICOLO 24	AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE ....	30
ARTICOLO 25	AREE PER SERVIZI .....	31
ARTICOLO 26	AREE PER IMPIANTI .....	33
ARTICOLO 27	AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE.....	34
ARTICOLO 28	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE.....	34
ARTICOLO 29	AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA.....	38

## **TITOLO I           DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ARTICOLO 1       DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Documento di Piano**

Il presente Documento di Piano costituisce la parte strategica del Piano di Governo del Territorio (di seguito abbreviato con "PGT") del Comune di Torre Beretti e Castellaro e definisce gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative per la trasformazione territoriale nelle aree del territorio comunale e in particolare negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva.

Nelle aree del territorio comunale si applicano gli indirizzi e le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo articolo 2, ferma restando la prevalenza delle vigenti disposizioni, esplicitate da:

- a. la legislazione in materia e la pianificazione territoriale sovracomunale, come precisato nel successivo articolo 4;
- b. i vincoli alla trasformazione territoriale, come precisati al successivo articolo 7.

#### **2. Legislazione**

Il presente Documento di Piano è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (di seguito abbreviata con "LR n.12/2005 e s.m.i.").

#### **3. Obiettivi**

Il presente Documento di Piano si basa sui seguenti obiettivi strategici, ai quali si conforma il PGT del Comune di Torre Beretti e Castellaro:

- a. rafforzare la competitività, l'efficienza e l'attrattività del territorio comunale;
- b. riequilibrare il sistema policentrico del territorio comunale;
- c. proteggere e valorizzare le risorse naturali e culturali che costituiscono l'identità del territorio comunale.

Il presente Documento di Piano determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, ai quali si conforma il PGT del Comune di Torre Beretti e Castellaro, con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, secondo i seguenti criteri:

- a. minimizzazione del consumo di suolo;
- b. utilizzo ottimale delle risorse territoriali;
- c. miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

## ARTICOLO 2      COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### 1. Elaborati

Il presente Documento di Piano (di seguito abbreviato con "DP") è composto da queste Norme d'indirizzo e dagli elaborati di seguito elencati:

- a. DPa - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione illustrativa
- b. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato - scala 1:10000
- c. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del Comune - scala 1:10000
- d. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Piano Regolatore vigente e individuazione delle istanze presentate - scala 1:10000
- e. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema delle infrastrutture e della mobilità nell'ambito del Comune - scala 1:10000
- f. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Assetto del territorio urbano ed extraurbano e dinamiche in atto nell'ambito del Comune - scala 1:10000
- g. DP05a - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Fasi di sviluppo del sistema urbano ed extraurbano - Evoluzione dell'assetto morfologico - scala 1:10000
- h. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Il sistema del paesaggio agrario e l'ecosistema nell'ambito del territorio comunale - scala 1:10000
- i. DP06a - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione della aree agricole nello stato di fatto ai sensi dell'articolo 43 della L.R.12/2005 e della DGR n.8757/2008 - scala 1:10000
- j. DP07 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del paesaggio - Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:10000
- k. DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000
- l. DP08a - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000
- m. DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000
- n. DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000
- o. DP08r - Relazione illustrativa del Piano di Governo del

Territorio

p. DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione

## **2. Allegati**

Gli elaborati di cui al precedente comma 1 sono completati dagli allegati di seguito elencati, predisposti ai sensi della vigente legislazione, i quali costituiscono parte integrante e sostanziale di questo Documento di Piano. Essi sono:

- a. la Valutazione di Incidenza Ecologica (di seguito abbreviata con la sigla "VIEc")
- b. la Valutazione Ambientale Strategica (di seguito abbreviata con la sigla "VAS"), composto dai seguenti elaborati tecnici:

Documento di scoping

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

- c. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico (di seguito abbreviato con la sigla "GEO"), composto dai seguenti elaborati tecnici:

Norme geologiche

Tavola 1 - Inquadramento geologico - scala 1:10000

Tavola 2 - Inquadramento geomorfologico - scala 1:10000

Tavola 3 - Inquadramento idrogeologico - scala 1:10000

Tavola 4 - Carta pedologica - scala 1:10000

Tavola 5 - Inquadramento litotecnico - scala 1:10000

Tavola 6 - Carta della capacità d'uso del suolo - scala 1:10000

Tavola 7 - Carta di uso del suolo - scala 1:10000

Tavola 8 - Carta dei vincoli - scala 1:10000

Tavola 9 - Carta di Pericolosità Sismica Locale - scala 1:10000

Tavola 10 - Carta di sintesi - scala 1:10000

Tavola 11 - Carta della fattibilità - scala 1:10000

## **3. Prevalenza tra elaborati**

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse sezioni di questo Documento di Piano, individuate nei precedenti commi 1 e 2, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

- a. le indicazioni delle presenti Norme d'indirizzo prevalgono sempre su quelle degli elaborati grafici;
- b. le indicazioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio;
- c. le indicazioni degli elaborati grafici e testuali su supporto cartaceo, depositati e approvati, prevalgono sempre su quelle degli elaborati in formato digitale e degli shapefiles.

### **ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Efficacia**

Le previsioni individuate dal presente Documento di Piano per le diverse aree del territorio comunale hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **2. Validità**

La validità delle previsioni individuate negli elaborati del presente Documento di Piano è definita in base a quanto disposto dalla LR n.12/2005 e s.m.i. e non può superare il periodo massimo di cinque anni dalla data di entrata in vigore del presente Documento di Piano.

#### **3. Modifiche**

Le modifiche consistono in varianti sostanziali alle previsioni individuate negli elaborati di questo Documento di Piano.

Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente.

#### **4. Rettifiche**

Le rettifiche e le correzioni di errori materiali consistono in varianti non sostanziali agli elaborati e alle previsioni di questo Documento di Piano.

Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente, mediante Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

#### **5. Adeguamenti**

Gli adeguamenti di questo Documento di Piano consistono nel recepimento dei nuovi contenuti di normative o di strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale.

Essi sono recepiti con Deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi della legislazione vigente.

#### **6. Salvaguardia**

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e l'entrata in vigore del presente Documento di Piano, oppure dei suoi successivi adeguamenti, rettifiche o modifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 13, comma 12, della LR n.12/2005 e s.m.i.

### **ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACCOMUNALE**

#### **1. Pianificazione territoriale sovracomunale**

Il presente Documento di Piano è elaborato in rapporto agli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, con valenza paesistica, e in particolare secondo quanto disposto e precisato nei seguenti atti specifici:

- a. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (di seguito abbreviato con "PTR della Lombardia"), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.951 del 19 gennaio 2010, e s.m.i.;
- b. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (di seguito abbreviato con "PTCP di Pavia"), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.

## **2. Prevalenza degli strumenti pianificatori**

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dagli stessi e dalla legislazione vigente.

## **ARTICOLO 5      PARAMETRI TERRITORIALI E INDICI TERRITORIALI**

### **1. Parametri territoriali e indici territoriali**

Ai fini del presente Documento di Piano le aree del territorio comunale, individuate nell'articolo 19 e seguenti, sono utilizzabili secondo i parametri territoriali e indici territoriali definiti espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

## **ARTICOLO 6      ALTEZZE E DISTANZE**

### **1. Altezze e distanze**

Ai fini del presente Documento di Piano nelle aree del territorio comunale, individuate nell'articolo 19 e seguenti, sono utilizzabili si applicano le altezze e distanze come definite espressamente nelle Norme Tecniche d'Attuazione del PGT.

## **ARTICOLO 7      VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

### **1. Vincoli alla trasformazione territoriale**

In tutte le aree del territorio comunale vigono i vincoli alla trasformazione territoriale, definiti dalla legislazione e dai piani di settore vigenti, nonché dalle infrastrutture esistenti. Essi sono evidenziati nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e precisate nell'elaborato "DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Individuazione dei vincoli territoriali in atto nell'ambito del Comune - scala 1:10000".

### **2. Centro edificato, centro abitato e centro storico**

I perimetri del centro edificato, centro abitato e centro storico sono individuati ai sensi della legislazione vigente.

### **3. Tutela dell'ambiente**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree



del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell'ambiente, come disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DLgs n.152/2006 e s.m.i."), nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (di seguito abbreviato con "PAI"), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2001 e s.m.i.

In tutte le aree del territorio comunale sono altresì specificamente confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee di elettrodotti, dei gasdotti, degli oleodotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base a quanto esplicitato negli atti di servitù delle reti stesse.

#### **4. Tutela dei beni paesaggistici**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici, come disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "Codice dei Beni culturali e del paesaggio") e in particolare come precisato nei seguenti commi.

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. All'interno del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

- a. il corso del Po, comprese le relative sponde e piedi degli argini per una fascia di 150,00m (centocinquanta metri) ciascuna;
- b. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "LR n.31/2008 e s.m.i.");
- c. le zone di interesse archeologico, secondo quanto indicato dal vigente PTCP di Pavia, di cui al precedente articolo 4, comma 1, lettera "b".

Nelle aree di tutela paesaggistica sono comprese anche le seguenti altre aree del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro:

- d. tutta la parte di territorio comunale compresa entro la Fascia C del PAI, che costituisce Ambito di riferimento per la tutela paesaggistica del sistema vallivo del fiume Po, ai sensi del PTR della Lombardia;
- e. le Emergenze naturalistiche e le Aree di elevato contenuto naturalistico, tutelate dal PTCP di Pavia.

All'interno del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro sono individuati i beni immobili da tutelare, ai sensi dell'articolo 10 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio e in base al combinato disposto di cui all'articolo 10, comma 1, e all'articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. Essi sono i seguenti edifici:

1. la Chiesa Parrocchiale di Torre Beretti (Provvedimento del 1 agosto 1978);
2. la Chiesa di San Rocco a Torre Beretti;
3. la Chiesa di San Maurizio e Martino a Castellaro;
4. il Cimitero di Torre Beretti;
5. il Cimitero di Castellaro.

**5. Tutela delle strade**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, come disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (di seguito abbreviato con "Codice della Strada") e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (di seguito abbreviato con "Regolamento Codice della Strada").

**6. Tutela della ferrovia**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela della ferrovia, come disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.753 del 1980 (di seguito abbreviato con "DPR n.753/1980").

**7. Tutela dell'area cimiteriale**

Come precisato nel precedente comma 1, nelle aree del territorio comunale circostanti i Cimiteri comunali è confermato il principio di tutela dell'area cimiteriale, come disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "DPR n.285/1990 e s.m.i.") e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (di seguito abbreviato con "RR n.6/2004 e s.m.i."), nonché dal vigente Piano Cimiteriale del Comune.

**8. Tutela delle acque per il consumo umano**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, anche secondo quanto disposto dal DLgs n.152/2006 e s.m.i.

**9. Tutela del reticolo idrico**

In base a quanto precisato nel precedente comma 1, in tutte le aree del territorio comunale è confermato il principio di tutela del reticolo idrico, come disposto dal vigente Regio Decreto n.523 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.523/1904") e dal vigente Regio Decreto n.368 del 1904 (di seguito abbreviato con "RD n.368/1904"), nonché dagli elaborati relativi all'"Individuazione del reticolo idrico minore" predisposti e approvati dal Comune.

## TITOLO II      ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

### ARTICOLO 8      INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

#### 1. Trasformazione territoriale

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle aree del territorio comunale.

La trasformazione territoriale comprende anche gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione, di cui all'articolo 27, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

### ARTICOLO 9      REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI

#### 1. Requisiti minimi generali

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente, oltre a quanto prescritto dagli elaborati denominati VAS e GEO, di cui al precedente articolo 2, comma 2, i seguenti dodici requisiti minimi generali, stabiliti dalla legislazione vigente e dalle presenti Norme d'indirizzo, suddivisi in:

- a. requisiti paesaggistici, di cui al successivo comma 2;
- b. requisiti urbanistici, di cui al successivo comma 3;
- c. requisiti edilizi, di cui al successivo comma 4;
- d. requisiti ecologici, di cui al successivo comma 5;
- e. requisiti geologici, di cui al successivo comma 6.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ad ogni intervento diretto, come specificato nel successivo articolo 15.

#### 2. Requisiti paesaggistici

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio l'intervento deve conseguire una coerenza paesaggistica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio e dalla LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. ai fini della salvaguardia del paesaggio l'intervento deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dagli articoli 35 e segg. delle norme di Piano

Paesaggistico allegate al PTR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, anche tenendo conto dei seguenti due elaborati: "DP07 - Quadro conoscitivo del territorio comunale - Carta del paesaggio - Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:10000" e "DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000".

### **3. Requisiti urbanistici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria utili alla piena funzionalità dell'intervento stesso, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema dei relativi scarichi, anche sulla base delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 52 della LR n.26/2003 e s.m.i. e dai Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006;
- c. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e dal Piano dell'Illuminazione comunale;
- d. ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero di strade pubbliche e di spazi pubblici di sosta, nonché di parcheggi privati stabilita puntualmente nel successivo articolo 11.

### **4. Requisiti edilizi**

Per qualsiasi trasformazione territoriale riguardante interventi edificatori è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico si deve conseguire la migliore compatibilità acustica dell'intervento con la zona in cui si trova, anche secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione

previsionale di Clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8313/2002 e s.m.i., nonché specificamente dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale;

- b. ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia si deve conseguire la migliore efficienza energetica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla LR n.24/2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773/2007 e s.m.i.

#### **5. Requisiti ecologici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di seguito evidenziati, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e anche del parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2. Pertanto, ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, si stabilisce che per ogni intervento deve essere comunque garantita:

- a. la dotazione minima di aree a verde stabilita dall'articolo 12 delle presenti Norme d'indirizzo;
- b. la dotazione minima di alberi e arbusti stabilita dall'articolo 12 delle presenti Norme d'indirizzo.

#### **6. Requisiti geologici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti geologici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere geologico allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'articolo 2, comma 2;
- b. la verifica preliminare dell'ammissibilità dell'intervento ai sensi delle norme e delle prescrizioni di carattere sismico, allegate allo "Studio Geologico, idrogeologico e sismico", di cui all'articolo 2, comma 2.

### **ARTICOLO 10 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

#### **1. Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono quelle relative agli interventi di comune utilità, ovvero pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, consistenti in:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 2;
- b. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 3.

Nelle aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da ampliare in rapporto agli interventi previsti.

## **2. Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi infrastrutturali:

- a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo articolo 11, comma 3;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo articolo 11, comma 4;
- c. fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti;
- d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali.

## **3. Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, compresi degli spazi e delle attrezzature ad essi connessi:

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
- c. presidi di sicurezza pubblica
- d. delegazioni comunali
- e. chiese e altri edifici religiosi
- f. impianti sportivi di quartiere
- g. aree verdi di quartiere
- h. centri sociali
- i. attrezzature culturali e sanitari
- j. cimiteri
- k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

## **ARTICOLO 11 SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA**

### **1. Riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta**

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

### **2. Aree pubbliche per viabilità e sosta**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, e in tutte le aree del territorio comunale, ove previsto, è sempre prescritta la contestuale cessione e realizzazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta, necessarie in rapporto agli interventi previsti, anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, nonché nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le aree pubbliche per viabilità e sosta devono essere sistemate con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, attraverso la presentazione di un progetto, contenente l'individuazione e le caratteristiche delle stesse, da effettuarsi secondo quanto precisato nei successivi commi.

### **3. Strade pubbliche**

Le strade pubbliche di nuova realizzazione e le nuove strade di uso comune, nonché i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001.

### **4. Spazi pubblici di sosta**

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta specificate negli elaborati del presente Documento di Piano.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, di cui all'articolo 28 e all'articolo 29, nonché nelle aree consolidate residenziali e nelle aree consolidate produttive, di cui all'articolo 21 e all'articolo 22, ove sia previsti interventi con obbligo urbanizzativo, devono essere previsti o monetizzati spazi pubblici di sosta con una superficie non inferiore alle seguenti quantità:

- a. per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 16, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- b. per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 16, non meno del 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- c. per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui

all'articolo 16, non meno del 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;

- d. per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'articolo 16, non meno del 10% (dieci per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

#### **5. Parcheggi privati**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, e in tutte le aree del territorio comunale, contestualmente agli interventi edificatori, è sempre prescritta la realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, con una superficie non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.

### **ARTICOLO 12 SISTEMA DEL VERDE**

#### **1. Tutela e sviluppo del verde esistente**

In tutte le aree del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo del verde esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC).

Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

#### **2. Aree a verde**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale, negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, e in tutte le aree del territorio comunale, è sempre prescritta la tutela della Rete Ecologica Comunale esistente e la realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, ovvero delle aree a verde individuate negli elaborati del presente Documento di Piano e in particolare nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000", anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli interventi negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva, nonché nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Ai fini della tutela della Rete Ecologica Comunale esistente, nelle aree a verde esistenti, individuate dal presente Documento di Piano, gli alberi ad alto fusto possono essere abbattuti solo a seguito del parere obbligatorio, favorevole e motivato della Commissione per il



Paesaggio, la quale ha facoltà di subordinare l'abbattimento degli alberi alla ripiantumazione di nuovi scelti tra quelli di cui al successivo comma 3.

Ai fini della realizzazione della Rete Ecologica Comunale di progetto, contestualmente agli interventi devono essere realizzate aree a verde di progetto, individuate dal presente Documento di Piano. Esse costituiscono una porzione delle aree del territorio comunale, nonché degli Ambiti di Trasformazione Residenziale e degli Ambiti di Trasformazione Produttiva, non inferiore al 20% della superficie fabbricabile. Tali aree a verde devono essere sistemate a prato e con la piantumazione di alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 3, in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50mq (cinquanta metri quadrati) della loro superficie. Esse devono essere realizzate in corrispondenza dei nuovi interventi edificatori verso i fronti di maggiore interesse paesaggistico del territorio agricolo e verso i fronti che si affacciano su zone a maggiore impatto ambientale, quali aree produttive e assi viari principali e secondari.

Nelle Aree agricole e nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale le aree a verde di progetto sono individuate come quelle parti del territorio extraurbano, privilegiate per la realizzazione di filari, siepi e fasce alberate in genere, anche in relazione a quanto previsto dal nuovo Piano di Sviluppo Rurale.

### **3. Alberi e arbusti**

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nei precedenti commi 2 per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle aree del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco di essenze, integrato e specificato dalla normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, nonché dal Regolamento Edilizio comunale:

- a. alberi ad alto fusto, con altezza iniziale non inferiore ad 1,50m (uno, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acero campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra italico* (Pioppo cipressino), *Populus tremula* (Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico);
- b. arbusti, con altezza iniziale non inferiore ad 0,50m (zero, cinquanta metri), appartenenti alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crataegus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallon di maggio);

- c. ivi compresi gli alberi da frutto e altre specie bacifere, con altezza iniziale non inferiore ad 1,00m (un metro).

## **ARTICOLO 13 MODALITA' DI INTERVENTO**

### **1. Modalità di intervento**

Nelle aree del territorio comunale, nonché degli Ambiti di Trasformazione Residenziale e degli Ambiti di Trasformazione Produttiva, la trasformazione territoriale si realizza, tenendo conto in particolare modo di quanto evidenziato nel precedente articolo 9 con riguardo ai requisiti minimi generali degli interventi, tramite l'intervento indiretto o l'intervento diretto, come specificato nei successivi articolo 14 e articolo 15.

## **ARTICOLO 14 INTERVENTO INDIRETTO**

### **1. Intervento indiretto**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale e negli Ambiti di Trasformazione Produttiva la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento indiretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso la predisposizione preliminare di uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati.

### **2. Strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono i Piani Attuativi (abbreviati con "PA"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 12 e dall'articolo 14 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono anche i Programmi Integrati di Intervento (abbreviati con "PII"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, da presentare e attuare secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

### **3. Contenuti obbligatori**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 9, nonché al rispetto delle Norme d'indirizzo, e delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente Documento di Piano.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei

luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i subcomparti necessari alla loro attuazione;

- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Documento di Piano, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, di cui all'articolo 12;
- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'articolo 11, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. sulla base delle indicazioni evidenziate nell'elaborato intitolato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da cedere o monetizzare, nel rispetto dell'articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i.; essa è determinata, ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e la eventuale superficie da monetizzare, nella misura minima pari a:
  - per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
  - per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 16, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'articolo 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'articolo 16, il 20% (venti per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- e. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d", con validità massima quinquennale;
- f. la Valutazione d'Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

#### **4. Efficacia**

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti da questo Documento di Piano si consegue attraverso la loro adozione e approvazione, nonché mediante la stipula della relativa convenzione, da redigere in base ai contenuti obbligatori, di cui al precedente comma 3 e da effettuarsi secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla legislazione vigente e comunque non oltre 180 gg.

(centottanta giorni) dall'approvazione dello strumento urbanistico attuativo stesso, pena la revoca del provvedimento di approvazione, ai sensi della Legge n.241 del 1990 e s.m.i.

Resta fermo che gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione risultino già avvenute prima dell'adozione del presente Documento di Piano, conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal Documento di Piano stesso. Eventuali varianti agli stessi devono adeguarsi agli obiettivi del presente Documento di Piano.

## **ARTICOLO 15 INTERVENTO DIRETTO**

### **1. Intervento diretto**

In tutte le aree del territorio comunale, diverse dagli Ambiti di Trasformazione Residenziale e dagli Ambiti di Trasformazione Produttiva, la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento diretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso uno dei titoli abilitativi di seguito indicati.

Gli stessi si applicano anche all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale e degli Ambiti di Trasformazione Produttiva del presente Documento di Piano, solo a seguito dell'adozione, dell'approvazione e della stipula della convenzione dei relativi strumenti urbanistici attuativi.

### **2. Titoli abilitativi**

I titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento diretto sono distinti in:

- a. Denuncia di Inizio Attività (di seguito abbreviata con "DIA"), di cui all'articolo 41 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. Permesso di Costruire (di seguito abbreviato con "PDC"), di cui all'articolo 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- c. Permesso di Costruire Convenzionato (di seguito abbreviato con "PDCC"), di cui agli articoli 10, 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. e tutti gli altri titoli, ovvero denunce, segnalazioni o comunicazioni, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

### **3. Contenuti obbligatori**

I titoli abilitativi, di cui al precedente comma 2, sono sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente articolo 9, nonché al rispetto delle Norme d'indirizzo, e delle prescrizioni e degli indici territoriali stabiliti dal presente PGT.

### **4. Interventi con obbligo urbanizzativo**

In tutte le aree del territorio comunale ove sono previsti interventi con obbligo urbanizzativo deve essere sempre previsto

quanto segue:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i subcomparti necessari alla loro attuazione;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Documento di Piano, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, di cui all'articolo 12;
- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'articolo 11, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, da cedere o monetizzare, nel rispetto dell'articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i.; essa è determinata, ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo e la eventuale superficie da monetizzare, nella misura minima pari a:
  - per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'articolo 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
  - per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'articolo 16, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'articolo 16, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'articolo 16, il 20% (venti per cento) della prevista Superficie lorda di pavimento;
- e. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d", con validità massima quinquennale;
- f. la Valutazione d'Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

## **ARTICOLO 16 CLASSIFICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

### **1. Destinazioni d'uso degli edifici**

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che si assegnano agli immobili o alle parti di questi nelle aree del

territorio comunale. In questo Documento di Piano esse sono classificate, anche secondo quanto disposto dal successivo comma 2, sulla base del seguente elenco articolato in:

- a. destinazioni d'uso residenziali
- b. destinazioni d'uso commerciali
- c. destinazioni d'uso terziarie
- d. destinazioni d'uso produttive
- e. destinazioni d'uso ricettive
- f. destinazioni d'uso per servizi
- g. destinazioni d'uso per impianti

Tale elenco è ulteriormente specificato nelle Norme Tecniche d'Attuazione del Piano delle Regole e Piano dei Servizi.

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

Le destinazioni d'uso commerciali ammesse nelle aree del territorio comunale di Torre Beretti e Castellaro comprendono esclusivamente gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150mq (centocinquanta metri quadrati).

## **ARTICOLO 17 APPLICAZIONE DI DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

### **1. Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle aree del territorio comunale sono quelle classificate nel precedente articolo 16 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

Il presente Documento di Piano specifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle diverse aree del territorio comunale, suddividendo le stesse in:

- a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 3.

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

Le destinazioni d'uso principali sono le destinazioni d'uso degli edifici che caratterizzano e prevalgono all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

### **3. Destinazioni d'uso compatibili**

Le destinazioni d'uso compatibili sono le destinazioni d'uso degli edifici che risultano complementari o integrano le destinazioni d'uso principali all'interno delle diverse aree del territorio comunale.

## **ARTICOLO 18 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **1. Criteri di attuazione**

In tutte le aree del territorio comunale si applicano sempre le disposizioni di cui ai precedenti TITOLO I e TITOLO II, in base ai criteri di attuazione indicati nei successivi articoli che sono suddivisi nelle seguenti voci, corrispondenti a:

- a. la definizione, di cui al successivo comma 2;
- b. la destinazioni d'uso, di cui al successivo comma 3;
- c. le modalità di intervento, di cui al successivo comma 4;
- d. gli indici territoriali, di cui al successivo comma 5;
- e. gli altri parametri, di cui al successivo comma 6;
- f. le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 7;
- g. le prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 8.

### **2. Definizione**

Alla voce "definizione" sono descritte le caratteristiche complessive delle singole aree del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente Documento di Piano nei quali le stesse sono individuate e rappresentate graficamente.

### **3. Destinazioni d'uso**

Alla voce "destinazioni d'uso" sono elencate le destinazioni d'uso degli edifici vietate o ammesse nelle singole aree del territorio comunale, sulla base dell'elenco di cui al TITOLO II.

### **4. Modalità di intervento**

Alla voce "modalità di intervento" vengono specificate espressamente le modalità di intervento da seguire nelle diverse delle aree del territorio comunale, sulla base di quanto evidenziato al TITOLO II.

### **5. Indici territoriali**

Alla voce "indici territoriali" sono espressi i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale.

Gli stessi seguono le definizioni specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegate al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

### **6. Altri parametri**

Alla voce "altri parametri" sono espressi gli altri parametri da rispettare nelle diverse delle aree del territorio comunale, e in particolare le minime quantità di aree a verde, come definite all'articolo 12, e anche le minime quantità di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati, come definiti all'articolo 11.

### **7. Prescrizioni generali**

Alla voce "prescrizioni generali" sono specificati gli obblighi

generali da osservare in tutte le aree del territorio comunale appartenenti alla stessa categoria o destinazione urbanistica.

**8. Prescrizioni particolari**

Alla voce "prescrizioni particolari" sono specificati gli obblighi particolari da osservare nelle diverse delle aree del territorio comunale all'interno della stessa categoria o destinazione urbanistica.



### **TITOLO III AREE DEL TERRITORIO COMUNALE**

#### **ARTICOLO 19 GENERALITA'**

##### **1. Aree del territorio comunale**

Ai fini del presente Documento di Piano per aree del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con caratteristiche omogenee, individuate con appositi perimetri e classificate in:

- a. Aree dei nuclei di antica formazione, di cui al successivo articolo 20;
- b. Aree consolidate residenziali, di cui al successivo articolo 21;
- c. Aree consolidate produttive, di cui al successivo articolo 22;
- d. Aree agricole, di cui al successivo articolo 23;
- e. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale, di cui al successivo articolo 24;
- f. Aree per servizi, di cui al successivo articolo 25;
- g. Aree per impianti, di cui al successivo articolo 26;
- h. Aree per infrastrutture viarie, di cui al successivo articolo 27;
- i. Ambiti di Trasformazione Residenziale, di cui al successivo articolo 28;
- j. Ambiti di Trasformazione Produttiva di cui al successivo articolo 29.

Le aree del territorio comunale sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

I perimetri delle aree del territorio comunale corrispondono ai diversi shapefiles appartenenti ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

#### **ARTICOLO 20 AREE DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

##### **1. Aree dei nuclei di antica formazione**

Le Aree dei nuclei di antica formazione comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico, e perimetrate in base alla carta dell'Istituto Geografico Militare (di seguito abbreviato con la sigla "IGM") di prima levatura.

Le Aree dei nuclei di antica formazione sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree dei nuclei di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato "NUC\_ANT.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree dei nuclei di antica formazione si suddivono, all'interno del Piano delle Regole, in:

- a. Aree residenziali del centro storico
- b. Aree a verde del centro storico

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

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

## **3. Prescrizioni generali**

Le Aree dei nuclei di antica formazione si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree dei nuclei di antica formazione sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare le parti di pregio della città storica, attraverso il risanamento e il recupero degli edifici e degli spazi attuali, tutelando gli edifici storici e i fronti pubblici di interesse;
- b. ammettere il completamento delle parti inedificate nel rispetto degli edifici storici dei fronti pubblici di interesse, nonché del tessuto esistente.

## **ARTICOLO 21 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**

### **1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, e sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree consolidate residenziali sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree consolidate residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 es.m.i.

Le Aree consolidate residenziali si suddivono, all'interno del Piano delle Regole, in:

- a. Aree residenziali esistenti
- b. Aree residenziali con obbligo urbanizzativo
- c. Aree residenziali in ambito attuativo
- d. Aree a verde privato

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

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso produttive, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **3. Prescrizioni generali**

Le Aree consolidate residenziali si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree consolidate residenziali devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree consolidate residenziali sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. sistemare le aree esistenti, anche attraverso lo spostamento di funzioni insediate ma non compatibili con la residenza stessa e disincentivare altresì l'introduzione di nuove destinazioni incompatibili con le funzioni abitative;
- b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel rispetto della vigente legislazione in materia;
- c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, delle aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e delle aree a verde.

Nelle Aree consolidate residenziali, ove sono previsti interventi con obbligo urbanizzativo, deve essere seguito obbligatoriamente quanto espressamente specificato nel precedente articolo 15, comma 4.

## **ARTICOLO 22 AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE**

### **1. Aree consolidate produttive**

Le Aree consolidate produttive comprendono le aree del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse sono aree dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Le Aree consolidate produttive sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree consolidate produttive corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Nelle Aree consolidate produttive sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive;

b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree consolidate produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **3. Prescrizioni generali**

Le Aree consolidate produttive si attuano, anche attraverso il ricorso al permesso di costruire convenzionato, tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree consolidate produttive devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree consolidate produttive sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. sistemare le aree esistenti, con particolare riguardo alle parti contigue ad aree residenziali o agricole;
- b. riqualificare gli edifici esistenti e progettare i nuovi con criteri di sostenibilità ambientale, nel rispetto della vigente legislazione in materia;
- c. completare le aree esistenti contestualmente alla realizzazione delle urbanizzazioni, delle aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, e delle aree a verde.

## **ARTICOLO 23 AREE AGRICOLE**

### **1. Aree agricole**

Le Aree agricole corrispondono alle aree destinate all'agricoltura, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove prevalgono le attività funzionali alla coltivazione dei fondi, alla selvicoltura, all'allevamento di animali e agli altri usi ad esse connessi, ivi compresi gli insediamenti, ovvero le residenze, le attrezzature e le infrastrutture produttive, necessarie per lo svolgimento delle suddette attività.

Le Aree agricole sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole corrisponde allo shapefile denominato "AGRICOLE.shp", appartenente ai livelli informativi

predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Nelle Aree agricole sono vietate le destinazioni d'uso non ammesse dalla legislazione vigente in materia, e in particolare dall'articolo 50 della LR n.12/2005 e s.m.i., ferme restando le precisazioni stabilite nel Piano delle Regole con riguardo alla normativa d'uso degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, ovvero agli edifici dismessi, ai sensi dell'articolo 10bis, comma 8, della stessa LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10, ai sensi della legislazione vigente.

## **3. Prescrizioni generali**

Le Aree agricole si attuano tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree agricole sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. salvaguardare, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, gli elementi connotativi del territorio agrario esistente, con riguardo particolare all'intero sistema delle acque superficiali (corsi d'acqua principali, reticolo idrico minore) e all'intero sistema del verde e dei corridoi ecologici (aree boscate, fasce ripariali, siepi alberi), nonché al sistema cascinale storico;
- b. evitare le modifiche del sistema esistente delle acque superficiali non dettate da esigenze strettamente colturali o da necessità di tutela idrogeologica, nel rispetto assoluto della normativa vigente in materia;
- c. completare e ampliare il sistema esistente del verde e dei corridoi ecologici, in rapporto alle preesistenze ambientali del paesaggio rurale e anche all'area urbana, nonché considerando la rete ecologica sovracomunale, individuata a livello regionale e provinciale;
- d. incentivare il recupero e la riqualificazione delle cascate, dei nuclei extraurbani esistenti, e delle case sparse nel territorio rurale, ammettendo, nel caso di dismissione dalle attività agricole, un'articolata scelta di diverse destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente circostante;
- e. favorire la riconversione delle aree non più utilizzate ai fini agrari in diverse destinazioni d'uso compatibili con il paesaggio e l'ambiente rurale, nel rispetto della normativa vigente e della

pianificazione sovracomunale;

## **ARTICOLO 24 AREE AGRICOLE DI VALORE PAESAGGISTICO E AMBIENTALE**

### **1. Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale**

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrispondono alle parti del territorio agricolo di caratteristico interesse geomorfologico, naturalistico o agrario, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, dove risulta evidente la compresenza aree utilizzate per le attività agricole e di aree sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano delle Regole, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_PAES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale comprendono i seguenti ambiti:

a. **Ambiti di prevalente interesse produttivo**

che costituiscono ambiti con alto valore agronomico la cui salvaguardia è fondamentale per il mantenimento e lo sviluppo del sistema di produzione agricolo provinciale;

b. **Ambiti di prevalente interesse paesaggistico**

che costituiscono ambiti in cui alla rilevanza agronomica si uniscono caratteristiche paesistiche rilevanti determinate dall'interazione tra la morfologia dei luoghi e l'organizzazione funzionale del sistema agricolo;

c. **Ambiti di prevalente interesse ecologico**

che costituiscono ambiti per i quali, oltre alla rilevanza agronomica, si riconosce, altresì, uno specifico valore come servizio ecosistemico a livello locale e sovralocale.

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

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono vietate le destinazioni d'uso non ammesse dalla legislazione vigente in materia, e in particolare dall'articolo 50 della LR n.12/2005 e s.m.i., ferme restando il divieto di qualsiasi trasformazione territoriale che possa compromettere i valori paesaggistici ed ambientali ivi riconosciuti ed esistenti.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di

urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10, ai sensi della legislazione vigente.

### **3. Prescrizioni generali**

Le Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale si attuano tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano delle Regole, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dall'articolo 61 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree agricole di valore paesaggistico e ambientale sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. negli Ambiti di prevalente interesse produttivo si deve assicurare il proseguimento dell'attività agricola quale principale garanzia per il mantenimento dei caratteri paesaggistici, ambientali e socio-economici tipici del territorio, con particolare attenzione alla tutela, al ripristino e alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- b. negli Ambiti di prevalente interesse paesaggistico si devono perseguire principalmente: la conservazione, la valorizzazione e la promozione dei caratteri di naturalità e degli elementi caratterizzanti la qualità paesaggistico-percettiva; la conservazione o ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, delle singole specie animali o vegetali, dei relativi habitat e delle associazioni vegetali e forestali; la salvaguardia o ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici;
- c. negli Ambiti di prevalente interesse ecologico si devono perseguire principalmente: la tutela, il consolidamento e la valorizzazione del quadro strutturale e funzionale degli ecosistemi naturali e paraturali in essi esistenti, quali sorgenti di servizi alle aree agricole, al territorio, e più in generale all'ambiente di vita.

## **ARTICOLO 25 AREE PER SERVIZI**

### **1. Aree per servizi**

Le Aree per servizi corrispondono alle parti del territorio comunale con servizi di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nonché i servizi necessari alla



popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per servizi sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per servizi corrisponde allo shapefile denominato "SER\_COM.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Le Aree per servizi compendono i seguenti tipi di servizi di livello comunale:

- a. Area per parcheggi pubblici
- b. Area per attrezzature d'interesse comune (Religiosa)
- c. Area per attrezzature d'interesse comune (Amministrativa)
- d. Area per attrezzature d'interesse comune (Cimiteriale)
- e. Area a verde e spazi aperti per il gioco e di relazione
- f. Area per attrezzature per lo sport e il tempo libero

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

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per servizi;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso residenziali, le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per impianti.

In tutte le Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

## **3. Prescrizioni generali**

Le Aree per servizi si attuano tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano dei Servizi, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree per servizi devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree per servizi sono definiti i seguenti obiettivi principali:

- a. riqualificare gli spazi pubblici significativi e centrali con riguardo al ruolo simbolico da essi svolto, nonché alla funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;

- b. riqualificare le attrezzature pubbliche esistenti con riguardo all'accessibilità, fruibilità e funzionalità degli stessi, con particolare attenzione verso le fasce deboli dell'utenza;
- c. adeguare il sistema comunale della viabilità e della sosta in relazione agli spazi pubblici e alle attrezzature pubbliche esistenti;
- d. migliorare le reti esistenti dell'urbanizzazione primaria, con attenzione particolare alla rete fognaria e a quella dell'illuminazione pubblica;
- e. progettare le nuove reti di urbanizzazione primaria (fognatura, acqua, illuminazione, telecomunicazione) in base alle esigenze previste e alle normative vigenti;
- f. attivare le procedure per l'acquisizione di nuovi spazi per attrezzature pubbliche anche in funzione delle previsioni demografiche.

## **ARTICOLO 26 AREE PER IMPIANTI**

### **1. Aree per impianti**

Le Aree per impianti corrispondono alle parti del territorio comunale con impianti di interesse comunale esistenti e previsti, di cui all'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Esse comprendono le aree del territorio comunale, destinate a impianti pubblici e di interesse pubblico, necessari alla popolazione del Comune e a supporto delle funzioni insediate e previste.

Le Aree per impianti sono individuate specificamente nell'elaborato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e ulteriormente definite nel Piano dei Servizi, sulla base delle presenti Norme d'indirizzo.

Il perimetro delle Aree per impianti corrisponde allo shapefile denominato "IMP\_ES.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per impianti;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **3. Prescrizioni generali**

Le Aree per impianti si attuano tramite intervento diretto e secondo gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni

generali e le prescrizioni particolari, stabiliti nel Piano dei Servizi, in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

Nelle Aree per impianti devono essere sempre rispettati i vincoli alla trasformazione territoriale, specificati dall'articolo 7, e i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Nelle Aree per impianti è defintito quale obiettivo primario il miglioramento dell'ambiente, considerato nel suo complesso.

## **ARTICOLO 27 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE**

### **1. Aree per infrastrutture viarie**

Le Aree per infrastrutture viarie comprendono tutti gli spazi necessari al sistema della mobilità nel territorio comunale, e sono suddivisi in:

a. Aree per infrastrutture viabilistiche esistenti

che comprendono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico;

b. Aree per infrastrutture viabilistiche di progetto

che comprendono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione, nonché le nuove strade pubbliche di cui all'articolo 11, comma 3;

c. Aree per infrastrutture ferroviarie

che comprendono tutti gli spazi destinati specificamente alle attrezzature e agli impianti ferroviari, necessari all'esercizio del trasporto su ferro, inclusi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto, nonché gli spazi occupati dai binari e dalle relative aree di pertinenza.

## **ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

### **1. Ambiti di Trasformazione Residenziale**

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono le aree del territorio comunale non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale, ai sensi dell'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Essi comprendono le aree del territorio comunale, localizzate a ridosso del centro edificato, utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto abitativo, delle urbanizzazioni e dei servizi necessari.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale è prevista la possibilità di trasformazione territoriale dei suoli ai fini edificatori residenziali, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche per viabilità e sosta e delle aree a verde, previste dall'articolo 11 e dall'articolo 12,

nonché delle aree per servizi, previste dall'articolo 14, secondo quanto disposto nei successivi commi.

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro, nell'elaborato intitolato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e nell'elaborato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali Ambiti.

Il perimetro degli Ambiti di Trasformazione Residenziale corrispondono allo shapefile denominato "AMB\_TRAS.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

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

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione Residenziale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

## **3. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi e in particolare dei Piani Attuativi, in base a quanto puntualmente previsto dall'articolo 14.

Gli Ambiti di Trasformazione Residenziale costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle convenzioni ad essi connesse.

Fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle convenzioni ad essi connesse, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale è ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi esistenti.

## **4. Indici territoriali**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice territoriale massimo: IT = 0,9 mc/mq;
- b. rapporto di copertura massimo: RC = 60%;
- c. indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

## **5. Altri parametri**

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 6;
- b. altezza massima:  $H = 8,50$  m;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta: come prescritto dall'articolo 11, commi 2, 3 e 4; e parcheggi privati: come prescritto dall'articolo 11, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto dall'articolo 12 e in base alle successive prescrizioni particolari;
- e. aree per servizi: come prescritto dall'articolo 14, comma 3, lettera "c", ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumenti urbanistici attuativi e la eventuale superficie da monetizzare.

## **6. Prescrizioni generali**

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme d'indirizzo, e in particolare dai commi di questo articolo, costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione Residenziale alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, previste dall'articolo 14, comma 3.

Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovracomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nelle Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere sempre rispettati i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Il progetto negli Ambiti di Trasformazione Residenziale deve rispettare quanto espressamente previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'articolo 2, comma 2, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati dell'elaborato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Per ciascuno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale è necessario predisporre apposita Valutazione di Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

Inoltre il progetto negli Ambiti di Trasformazione Residenziale deve essere predisposto secondo i seguenti criteri basilari, ovvero:

- a. deve rispettare quanto espressamente previsto dallo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2, comma

2, anche sulla base dell'elaborato "DP08a - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000";

- b. deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale, anche sulla base dell'elaborato intitolato "DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000";
- c. deve realizzarsi in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

#### **7. Prescrizioni particolari**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Residenziale, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR1" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'articolo 11, formando due o più collegamenti con via Giovanni XXIII e con le limitrofe aree soggette ad abbligo urbanizzativo; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità esistente e prevista, creando delle aree a verde, ai sensi dell'articolo 12;
- b. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR2" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'articolo 11, formando un collegamento tra via Campazzi e via della Stazione e la viabilità dell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3"; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità, creando delle aree a verde, ai sensi dell'articolo 12;
- c. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'articolo 11, formando un collegamento tra la viabilità esistente e le Aree di Trasformazione Residenziali individuate con la sigla "ATR2" e "ATR4"; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la

viabilità, creando delle aree a verde, ai sensi dell'articolo 12;

- d. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR4" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'articolo 11, formando un collegamento tra la viabilità esistente e l'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3"; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità, creando delle aree a verde, ai sensi dell'articolo 12.

## **ARTICOLO 29    AMBITI DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA**

### **1.   Ambiti di Trasformazione Produttiva**

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono le aree del territorio comunale non edificate, in cui sono previsti interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla trasformazione funzionale, ai sensi dell'articolo 10bis della LR n.12/2005 e s.m.i. Essi comprendono le aree del territorio comunale, localizzate a ridosso del centro edificato, utilizzabili per gli insediamenti a carattere produttivo, delle urbanizzazioni e dei servizi necessari.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Produttiva è prevista la possibilità di trasformazione territoriale dei suoli ai fini edificatori residenziali, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, delle aree pubbliche per viabilità e sosta e delle aree a verde, previste dall'articolo 11 e dall'articolo 12, nonché delle aree per servizi, previste dall'articolo 14, secondo quanto disposto nei successivi commi.

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro, nell'elaborato intitolato "DP08 - Tavola delle previsioni di Piano - Suddivisione in aree del territorio comunale e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e nell'elaborato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", che raccoglie gli elementi di indirizzo finalizzati alla realizzazione degli interventi in tali Ambiti.

Il perimetro degli Ambiti di Trasformazione Produttiva corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_TRAS.shp", appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della LR n.12/2005 e s.m.i.

### **2.   Destinazioni d'uso**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono le destinazioni d'uso, come definite nell'articolo 16, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione Produttiva sono sempre ammesse

le opere di urbanizzazione primaria e le opere di urbanizzazione secondaria, specificate nell'articolo 10.

### **3. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione degli strumenti urbanistici attuativi e in particolare dei Piani Attuativi, in base a quanto puntualmente previsto dall'articolo 14.

Gli Ambiti di Trasformazione Produttiva costituiscono aree potenzialmente edificabili e la loro definizione non ha valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle convenzioni ad essi connesse.

Fino all'approvazione definitiva dei relativi strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle convenzioni ad essi connesse, all'interno degli Ambiti di Trasformazione Produttiva è ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi esistenti.

### **4. Indici territoriali**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. indice di utilizzazione territoriale massimo:  $UT = 0,5 \text{ mq/mq}$ ;
- b. rapporto di copertura massimo:  $RC = 50\%$ ;
- c. indice di permeabilità minimo:  $IP = 20\%$ .

### **5. Altri parametri**

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. distanze degli edifici: come prescritto dall'articolo 6;
- b. altezza massima:  $H = 8,50 \text{ m}$ ;  
l'altezza massima, anche se specificata dall'elaborato DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione", è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di fabbricati relativi ad impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, previo parere obbligatorio, favorevole e motivato, della Commissione Paesaggio;
- c. aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero strade pubbliche e spazi pubblici di sosta: come prescritto dall'articolo 11, commi 2, 3 e 4; e parcheggi privati: come prescritto dall'articolo 11, comma 5;
- d. aree a verde: come prescritto dall'articolo 12 e in base alle successive prescrizioni particolari;
- e. aree per servizi: come prescritto dall'articolo 14, comma 3, lettera "c", ivi comprendendo la quota di spazi pubblici di sosta prevista nell'ambito dello strumenti urbanistici attuativi e la eventuale superficie da monetizzare.



## **6. Prescrizioni generali**

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme d'indirizzo, e in particolare dai commi di questo articolo, costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione Produttiva alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione delle aree di cessione, previste dall'articolo 14, comma 3.

Negli Ambiti di Trasformazione Produttiva devono essere rispettate le prescrizioni della pianificazione territoriale sovracomunale e dei vincoli alla trasformazione territoriale al momento della presentazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nelle Ambiti di Trasformazione Residenziale devono essere sempre rispettati i requisiti minimi degli interventi, specificati nell'articolo 9.

Il progetto negli Ambiti di Trasformazione Produttiva deve rispettare quanto espressamente previsto dalla Valutazione Ambientale Strategica, di cui all'articolo 2, comma 2, anche sulla base degli elementi di indirizzo riportati dell'elaborato "DP08s - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Per ciascuno degli Ambiti di Trasformazione Produttiva è necessario predisporre apposita Valutazione di Incidenza Ecologica, sulla base della vigente legislazione in materia ambientale.

Inoltre il progetto negli Ambiti di Trasformazione Produttiva deve essere predisposto secondo i seguenti criteri basilari, ovvero:

- a. deve rispettare quanto espressamente previsto dallo Studio Geologico, idrogeologico e sismico, di cui all'articolo 2, comma 2, anche sulla base dell'elaborato "DP08a - Studio geologico idrogeologico e sismico - Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000";
- b. deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale, anche sulla base dell'elaborato intitolato "DP08b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000";
- c. deve realizzarsi in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP08c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e

s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle Aree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.

**7. Prescrizioni particolari**

All'interno degli Ambiti di Trasformazione Produttiva, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP5" devono essere realizzate aree pubbliche per viabilità e sosta, con le caratteristiche di cui all'articolo 11, con particolare attenzione all'accessibilità, ai parcheggi e alle aree di carico e scarico dei mezzi; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito verso il territorio agricolo e verso la viabilità esistente e prevista, creando delle aree a verde, ai sensi dell'articolo 12.