

Comune di MARCALLO con CASONE (MI)

VAARIANTE al PGT VIGENTE

**N.T.A. DOCUMENTO DI PIANO**



*Variante al Piano di Governo del Territorio Vigente - 2017*

**DOCUMENTO di PIANO**

**VERSIONE**  
ADOZIONE

**REDAZIONE**  
Studio Tecnico Castelli SaS  
Via Monteggia, 38, 21014  
Laveno-Mombello VA

**CONSULENTI**  
Dott. Urb. Marco Meurat  
Dott. Arch. Jr Davide Binda  
Dott. Paolo Sonvico

**N.T.A. DOCUMENTO DI PIANO**

**DATA**  
MAGGIO 2018

## Sommario

ART. 1	APPLICAZIONE DEL PGT.....	4
ART. 2	ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT).....	4
ART. 3	CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	6
ART. 4	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	7
ART. 5	INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	8
ART. 6	STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL PGT .....	12
ART. 7	PIANI ATTUATIVI.....	12
ART. 8	ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .....	13
ART. 9	MONETIZZAZIONI.....	14
ART. 10	PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA .....	15
ART. 11	PEREQUAZIONE URBANISTICA PARZIALE PER IL BOSCO URBANO .....	15
ART. 12	DEMOLIZIONI E COMPENSAZIONI URBANISTICHE.....	16
ART. 13	CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	16
ART. 14	VOCAZIONI FUNZIONALI E INDICI DI MASSIMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	17
ART. 15	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	19
ART. 16.1	<del>15</del> AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE .....	20
ART. 16.2	<del>16</del> AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE PRODUTTIVA .....	21
ART. 16.3	<del>16-BIS</del> AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE ALBERGHIERO- RICETTIVO .....	22
ART. 16.4	AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE SOCIO-SANITARIA.....	23
ART. 17	MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI.....	24
ART. 18	PARCHEGGI.....	24
ART. 19	PARCHEGGI PRIVATI .....	25
ART. 20	ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	26
ART. 21	SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .....	27
ART. 22	CONVENZIONI DEI PIANI ATTUATIVI .....	27

ART. 23 CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	28
ART. 24 AZZONAMENTO DEL TERRITORIO IN CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICHE E RELATIVE NORME .....	29
ART. 25 schede per gli ambiti di trasformazione .....	30

#### **ART. 1 APPLICAZIONE DEL PGT**

Tutto il territorio comunale e' disciplinato dal Piano di Governo del Territorio ai sensi della normativa statale e regionale vigente.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia sono soggette alle leggi vigenti; alla disciplina contenuta nelle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

#### **ART. 2 ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT)**

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) di Marcallo con Casone é costituito dagli atti di seguito elencati:

- A. Documento di Piano
- B. Piano dei Servizi
- C. Piano delle Regole

Il PGT è costituito dalla documentazione e dagli elaborati grafici elencati di seguito:

TAV. 1.1.A	Recepimento ed analisi del P.T.C.P. (scala 1:5.000)
TAV. 1.1.B	Evidenziazione delle modifiche intervenute rispetto al P.T.C.P.
TAV. 1.1.C	Elementi di connessione ecologica (scala 1:5.000)
TAV. 1.2	Archivio fotografico
TAV. 1.2 bis	Archivio fotografico: particolari della borgata di Barco <i>ALLEGATO A: Documentazione fotografica</i>
TAV. 1.3	Richieste della cittadinanza – variante 2017 (scala 1:5.000)
TAV. 1.4.A	Usi del suolo (scala 1:5.000)
TAV. 1.5.A	Attuazione del P.R.G. (scala 1:5.000)
TAV. 1.10.A	Previsione di piano (scala 1:5.000)
TAV. 1.10.B	Ambiti di trasformazione urbanistica (scala 1:5.000)
TAV. 1.12.A	Carta dei vincoli (scala 1:5.000)

TAV. 1.13.A	<b>Carta del</b> Consumo di suolo (scala 1:5.000)
TAV. 1.14.A	Aree agricole (scala 1:5.000) <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Relazione</li><li>➤ Norme tecniche di attuazione e schede – tipo per le aree di trasformazione urbanistica</li></ul>
TAV. 1.16.A	Carta delle classi di sensibilità paesistica
TAV. 2.1.A	Servizi pubblici e ad uso pubblico previsti dal P.R.G. e piani di settore non realizzati con livelli di fruizione del verde (scala 1:5.000)
TAV. 2.2.A	Piano dei Servizi (scala 1:5.000)
TAV. 2.3.A	Servizi pubblici e ad uso pubblico previsti dal Piano dei Servizi con livelli di fruizione del verde e delle scuole (scala 1:5.000)
TAV. 2.4.A	Accessibilità al verde esistente e da P.R.G (scala 1:5.000)
TAV. 2.5.A	Accessibilità alle scuole esistenti (scala 1:5.000)
TAV. 2.6.A	Identificazione delle aree pubbliche (scala 1:5.000)
TAV. 2.7.A	Rete fognaria (1:5.000)
TAV. 2.8.A	Rete idrica (scala 1:5.000)
TAV. 2.9.A	Rete gasdotto e metanodotto (scala 1:5.000)
TAV. 2.10.A	Rete della illuminazione (scala 1:5.000)
TAV. 2.11.A	Reti elettrodotto e oleodotto (scala 1:5.000)
<b>TAV. 2.12</b>	<b>Rete ecologica regionale REC</b> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Relazione</li><li>➤ Norme tecniche di attuazione</li></ul>
TAV. 3.0.A	Piano delle Regole (scala 1:5.000)
TAV 3.1	Centro storico (scala 1:1.000)
TAV 3.2	Osservazioni al PGT adottato <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Relazione</li><li>➤ Norme tecniche di attuazione</li></ul>

### **ART. 3 CONTENUTI E FINALITA' DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT), **ivi comprese le successive Varianti**, è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale di Marcallo con Casone che si pone quali obiettivi:
2. la qualificazione del territorio tramite il contenimento dello sviluppo demografico ed edilizio per il periodo di validità del Documento di piano e del Piano di Governo del Territorio;
3. la compatibilità ambientale dello sviluppo urbanistico grazie ad azioni di contenimento edilizio e di compensazione ecologico-ambientale;
4. l'attribuzione di parametri edificatori molto contenuti per quanto riguarda le aree di trasformazione, a prevalente destinazione residenziale e produttiva e una programmazione delle espansioni soprattutto in aree limitrofe a quelle già edificate e urbanizzate, per evitare un consumo insensato di suolo
5. la definizione di un'altezza massima degli edifici pari a 3 piani fuori terra, per mantenere un carattere architettonico coerente con quello prevalente del costruito e per evitare che nel tempo sia possibile alzare i sottotetti dei nuovi edifici
6. la previsione di meccanismi di compensazione e perequazione urbanistica per raggiungere obiettivi di rilevante interesse pubblico, quali il ripristino di un contesto urbanistico ed edilizio di qualità nel centro storico di Marcallo, l'eventuale dotazione di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata e la creazione del bosco urbano
7. il contenimento di consumo di suolo e l'innalzamento della qualità dell'ambiente, tramite la previsione del "bosco urbano" (ovvero di una fascia ampia di compensazione ambientale da piantumare lungo le infrastrutture a maggiore impatto ambientale negativo), la previsione di una rete estesa di percorsi ciclopedonali di collegamento tra i servizi esistenti e previsti e la rinaturalizzazione delle aree di cava presenti.
8. L'attenzione al tema della qualità edilizia ed urbanistica per i nuovi interventi di trasformazione e per gli interventi edilizi nel tessuto urbano esistente
9. L'eliminazione e il superamento delle barriere architettoniche per tutte le nuove costruzioni e per le ristrutturazioni

10. La previsione di incentivazioni volumetriche per la realizzazione di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'edilizia bioclimatica

11. Il mantenimento nel tessuto storico delle ville con giardino (storiche e recenti) e degli edifici di maggiore significato architettonico e tipologico

12. Il Piano di Governo del Territorio:

ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione; è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica; in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale secondo i criteri evidenziati nell'allegato

#### **ART. 4 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano di Marcallo con Casone (Tav. 1.10) definisce:

1. il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune,
2. il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i sistemi territoriali, il sistema della mobilità,
3. gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
4. l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.
5. individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
6. determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo

nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

7. individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione più significativi attraverso le schede-norma, definendo su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico monumentale
8. definisce i criteri di perequazione e di compensazione
9. Indica la verifica della compatibilità con il PTCP, l'attuazione del PRG e il consumo di suolo
10. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.
11. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.

#### **ART. 5 INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **St: Superficie territoriale (mq)**

E' la superficie complessiva delle aree necessarie per l'attuazione degli interventi, comprensiva di tutte le aree relative all'urbanizzazione primaria, di quelle destinate alla viabilità urbana esistente e di progetto, ed escluse quelle relative all'urbanizzazione secondaria esistente.

Per le aree subordinate a strumento urbanistico attuativo, la St e' la superficie reale complessiva interna al perimetro stesso, con l'esclusione delle eventuali aree per servizi e viabilità individuate puntualmente, delle aree destinate a verde privato e a fascia di rispetto.

##### **It: Indice di densità edilizia territoriale (mc/mq)**

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata all'intervento.

##### **Sf: Superficie fondiaria (mq)**

E' costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

**If: Indice di densità edilizia fondiaria (mc/mq)**

E' il volume massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf) interessata all'intervento.

**Uf: Indice di utilizzazione fondiaria (mq/ mq)**

E' la massima superficie lorda di pavimento (slp) costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf).

**U.T.: Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq)**

E' la massima superficie (slp) costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St)

**Sc: Superficie coperta (mq)**

E' la superficie risultante dalla proiezione sui piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle pensiline di ingresso sino a 6 mq, di superficie, delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronda e simili sino a m. 1,20. La parte eccedente deve essere conteggiata nella Sc.

Negli edifici mono e bifamiliari non e' computata come superficie coperta quella destinata a locali accessori esterni quali ripostigli, serre, spazi per il ricovero di animali da cortile, con l'esclusione di box per auto, fino ad una superficie massima di 15 mq. per unità immobiliare.

La superficie occupata in sottosuolo dalle nuove costruzioni non deve essere superiore al 70% dell'area del lotto di pertinenza per gli edifici a destinazione residenziale e all'85% per gli edifici a destinazione industriale e artigianale in modo da assicurare una superficie filtrante non inferiore rispettivamente al 30% e al 15% della superficie del lotto stesso. La superficie filtrante deve essere sistemata a verde alberato, impiantando essenze autoctone; eventuali pavimentazioni devono essere di tipo permeabile.

Inoltre deve essere conteggiata la Sc di tutte le costruzioni rurali in muratura esistenti alla data di adozione del PGT (quali rustici e fienili tradizionali staticamente idonei).

**Rc: Rapporto di copertura (%)**

E' il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

**Slp: Superficie lorda di pavimento (mq)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, piani interrati e seminterrati, sottotetti, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), compresi entro il profilo esterno delle pareti.

Dal computo della superficie lorda di pavimento degli edifici residenziali sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti che non abbiano le caratteristiche prescritte dalla L.R. 12/2005
- le superfici porticate anche di uso comune
- le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
- i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche
- gli spazi con destinazione ad autorimessa
- gli atri di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi;
- i ripiani di accesso alle unità immobiliari.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

**V: Volume (mc)**

Il volume delle costruzioni é da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza effettiva dell'interpiano.

Per i sottotetti aventi le caratteristiche richieste dalla normativa vigente per il calcolo della slp, il volume si ricava moltiplicando la slp per l'altezza media ponderale interna degli stessi.

**Vt: Volume tecnico (mc)**

Per volume tecnico di una costruzione si intendono gli spazi emergenti dalla copertura utilizzati per vani tecnici ascensori, vani scala antincendio.

**Dc: Distanza dai confini di proprietà**

E' la distanza minima consentita, misurata in proiezione orizzontale dal perimetro della Sc al confine di proprietà e di zona omogenea destinata ad attrezzature e impianti di interesse generale. In tutte le nuove costruzioni la distanza dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato prospiciente i confini stessi con un minimo di m 5.00. Si fa comunque riferimento alle norme che disciplinano ciascun ambito del PGT.

Le costruzioni completamente, interrato non sono da computarsi per la determinazione della distanza dai confini tra proprietà private.

**Prescrizioni generali:**

Tutti gli interventi edilizi devono essere eseguiti in coerenza con le norme relative alla fattibilità geologica e sismica e alla "Carta di fattibilità geologica " (Tav. 1.9 e 1.11)

**H: Altezza massima degli edifici e sottotetti**

Si considera l'altezza massima edificabile per gli edifici ad uso abitativo, un massimo di n 3 piani fuori terra

#### **ART. 6 STRUMENTI URBANISTICI PER L'ATTUAZIONE DEL PGT**

1. Sono strumenti urbanistici di attuazione del PGT tutti quelli previsti dalla vigente legislazione statale e regionale.
2. Le funzioni, i contenuti e gli elaborati degli strumenti urbanistici attuativi sono quelli prescritti dalla vigente legislazione. Gli strumenti urbanistici attuativi debbono rispettare, di norma, gli standards minimi prescritti dalla legislazione vigente.
3. La monetizzazione negli strumenti urbanistici attuativi del PGT è possibile, limitatamente alle aree di urbanizzazione secondaria, per le aree di trasformazione indicate all'articolo 4 delle presenti norme tecniche di attuazione.

#### **ART. 7 PIANI ATTUATIVI**

1. Sono tutti i Piani Attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale vigente. Le aree di trasformazione urbanistica previste dal Documento di piano ed individuate nella Tav. 1.10, nonché le aree soggette a Piani di Recupero individuate nella Tav. 3, sono attuate tramite PA.
2. Le aree di trasformazione urbanistica sono classificate in due tipologie: quelle al di sotto dei 5.000 mq di St e quelle con superficie territoriale superiore ai 5.000 mq.
3. E' obbligatoria, per i Piani Attuativi previsti dal PGT, la cessione di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nella seguente percentuale:  
Il 30% della St o una quantità in valore equivalente di superficie coperta definita in convenzione, per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione urbanistica e gli altri PA a destinazione d'uso principale residenziale,

Il 20% della St o una quantità in valore equivalente di superficie coperta definita in convenzione, per le aree a destinazione d'uso principale produttiva e terziaria

4. Per i PA di superficie territoriale inferiore ai 5.000 mq, è consigliata la monetizzazione. Si rimanda alla normativa di attuazione del Piano dei Servizi.
5. L'Amministrazione comunale, in base alle necessità stabilite di volta in volta e previste all'interno del programma Triennale delle Opere Pubbliche, può prevedere che all'interno dei Piani Attuativi con St superiore ai 5.000 mq, le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale siano utilizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, agevolata o convenzionata. A tale scopo l'Amministrazione comunale può attribuire un indice di edificabilità su quelle aree al massimo di 0,2 mc/mq di St.

E' facoltà del proprietario, in questo caso, richiedere di poter raggiungere un indice massimo di edificabilità pari a 0,7 mc/mq di St per la volumetria aggiuntiva edificabile riguardante esclusivamente l'edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata. In questo caso nelle convenzioni urbanistiche si specifica la quota volumetrica corrispondente in percentuale, in base a quanto contenuto nel programma Triennale delle Opere pubbliche. In questo caso in convenzione devono essere specificate le aree di provenienza della volumetria aggiuntiva e una volta trasferita ed esaurita la capacità edificatoria delle aree di provenienza, le stesse aree restano pubbliche.

All'indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq prevista per tutti gli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a strumento urbanistico attuativo l'it massimo St è di 0,7 mc/mq solo nei casi descritti al comma precedente.

#### **ART. 8 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Tutte le nuove edificazioni devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Tutte le unità immobiliari e gli spazi comuni delle stesse devono altresì rispettare e adeguarsi alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche.

#### **ART. 9 MONETIZZAZIONI**

1. La monetizzazione negli strumenti urbanistici attuativi del PGT è possibile, limitatamente alle aree di urbanizzazione secondaria, destinate a attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, solo previa verifica della dotazione minima di standard prevista dalla legislazione vigente, cioè 18 mq/ab per tutto il territorio comunale.
2. La monetizzazione negli strumenti urbanistici attuativi è consigliata per i Piani Attuativi relativi alle aree di trasformazione urbanistica previste dal Documento di Piano e indicate nella Tav. 1.10 di superficie territoriale inferiore ai 5.000 mq.
3. La monetizzazione è comunque consentita in tutti i casi in cui l'Amministrazione comunale, valutando singolarmente caso per caso, lo ritenga conveniente, ovvero quando l'acquisizione delle aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comporti oneri maggiori della monetizzazione stessa.
4. All'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica assoggettati a strumento urbanistico attuativo è prescritta la cessione di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle per urbanizzazioni secondarie, nella misura minima di 25 mq/ab.
5. Le convenzioni degli strumenti urbanistici attuativi debbono stabilire la monetizzazione totale o parziale delle aree non reperite ed il versamento dell'importo corrispondente al Comune contestualmente alla stipula della convenzione stessa.
6. Gli strumenti urbanistici attuativi possono modificare la specifica localizzazione delle aree a standard previste all'interno degli ambiti di intervento, relativamente alla morfologia e tipologia previste, sempre che tali modifiche non stravolgano gli obiettivi strategici del PGT.

#### **ART. 10 PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE URBANISTICA**

1. Fermo restando quanto disposto dall'articolo 1, commi da 21 a 24, della legge 15 dicembre 2004, n. 308 (Delega al Governo per il riordino, il coordinamento e l'integrazione della legislazione in materia ambientale e misure di diretta applicazione), alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, aree in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del piano dei servizi il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il comune per la gestione del servizio.
2. I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili. Il comune istituisce il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite dal comune stesso.
3. Ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'articolo 44, comma 18 l.r 12/2005, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'articolo 1, comma 3 bis l.r 12/2005, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004, è ammessa l'incentivazione da parte dell'Amministrazione comunale, fino ad un massimo del 5% della volumetria ammessa. Per interventi ricompresi in Piani Attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e alla realizzazione di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata, l'Amministrazione Comunale può attribuire indici edificatori differenziati, determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

#### **ART. 11 PEREQUAZIONE URBANISTICA PARZIALE PER IL BOSCO URBANO**

1. Nelle aree comprese all'interno delle fasce di rispetto delle infrastrutture indicate in Tav. 1.10 e destinate dal Piano dei Servizi alla realizzazione del Bosco Urbano (vedi tav serie 2 e le norme tecniche di

attuazione del Piano dei Servizi), è attribuito un indice di edificabilità fondiaria pari a 0,06 mc/mq.

2. Tale indice non è utilizzabile nell'area in cui è stato attribuito, bensì negli ambiti residenziali consolidati a media densità (RMD) indicati nella Tav 3 e disciplinati nelle norme tecniche del Piano delle Regole, tramite la sua commercializzazione, , fino a raggiungere un massimo di edificabilità pari a un If di 1,3 mc/mq, per le aree a edificabilità compresa tra 1 e 1,3 mc/mq e fino a un massimo di 1 mc/mq per le aree a edificabilità (If) attualmente inferiore a 1 mc/mq.
3. La cessione di volumetria deve essere trascritta sui registri immobiliari e sul registro delle cessioni dei diritti edificatori che il Comune istituisce, a cura e spese dei proprietari.
4. Una volta esaurita tutta la capacità edificatoria dell'area tramite atti di negoziazione, la proprietà dell'area è trasferita all'Amministrazione comunale per la realizzazione del Bosco urbano.

Le spese di frazionamento e atti notarili sono a carico della proprietà cedente, le spese di realizzazione del bosco sono a carico dell'Amministrazione Comunale.

## **ART. 12 DEMOLIZIONI E COMPENSAZIONI URBANISTICHE**

[Stralciato dalla Variante al PGT]

## **ART. 13 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5 per cento, da destinare obbligatoriamente agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti dal PGT e dal Documento di Piano. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, all'art. 43 punto 2. Bis della L.R. 12/05.
2. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici

esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

3. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

#### **ART. 14 VOCAZIONI FUNZIONALI E INDICI DI MASSIMA PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle aree, si definisce per ciascuna area di trasformazione urbanistica prevista dal PGT, la destinazione d'uso principale nonché quelle compatibili o accessorie, e le destinazioni escluse, con riferimento alla seguente classificazione di usi o attività:

##### **1. RESIDENZA -R-**

**Residenza:** residenze, attrezzature ricettive e attività compatibili.

**SONO ESCLUSI:** depositi e magazzini all'ingrosso, autofficine per autoveicoli, motoveicoli e autoarticolati, impianti industriali ed artigianali ad esclusione dell'artigianato di servizio alla persona e alla casa, con superficie inferiore a mq 150, aziende agricole. Si intendono inoltre escluse tutte le attività definite insalubri dalla vigente normativa e quelle che potrebbero arrecare danni alle persone.

##### **2. INDUSTRIA -I e TERZIARIO - T**

**Attività industriali:** industrie, laboratori artigiani, laboratori tecnico commerciali, di analisi e ricerca; officine con eventuali distributori di carburante; servizi necessari alle unità produttive ed integrati con le stesse come: uffici tecnici, amministrativi, spogliatoi, servizi igienici, mense ecc., e attività compatibili.

**Attività terziarie:** Il terziario (T) e' così classificato:

Ta: terziario pubblico e privato attività amministrative, commerciali, tecniche, creditizie, assicurative, ricreative, culturali, sanitarie, professionali, associative e attività compatibili

Tb: attrezzature ricettive : alberghi, ristoranti e simili, spazi per congressi e servizi connessi e attività compatibili;

Tc: commercio e attività compatibili

Tcl: commercio al dettaglio specializzato e non specializzato, saloni espositivi e attività compatibili.

**SONO ESCLUSI**: edifici o zone residenziali non annessi alle attività industriali, impianti industriali con attività dannose o inquinanti che non diano garanzie di ottemperare ai requisiti di legge in materia igienico sanitaria, di sicurezza , di inquinamento idrico o atmosferico o acustico; aperture di cave di escavazione.

Residenza per il titolare o il custode con s.l.p. superiore a 150 mq. per ogni singola unità produttiva o terziaria avente s.l.p. minima di 500 mq.,

Altezza massima per gli edifici industriali: mt. 10.00 fuori terra misurati da +/- 0.00 a intradosso carroponete.

L'altezza massima per gli interventi a destinazione terziaria è definita in sede di pianificazione attuativa.

### **3. SOCIO -SANITARIO**

**Attività socio-sanitarie:** strutture socio-assistenziali e socio-sanitarie, pubbliche e private, in regime di ricovero e non; servizi necessari a tali attività ed integrati con le stesse come: uffici tecnici, amministrativi, spogliatoi, servizi igienici, mense ecc., e attività compatibili.

**Attività terziarie:** II terziario (T) e' così classificato:

Ta: terziario pubblico e privato attività amministrative, sanitarie, professionali, associative e attività compatibili con lo studio e la ricerca.

**SONO ESCLUSI**: ogni altra destinazione d'uso /attività non citata e non riconducibile ad attività compatibili sopra richiamate.

Altezza massima per gli edifici: 5 piani fuori terra salvo volumi tecnici. In sede di P.A., a fronte di motivate esigenze prestazionali, potranno essere assentite altezze maggiori.

#### **ART. 15 AMBITI DI TRASFORMAZIONE - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. Gli ambiti di trasformazione sono normati dal presente articolo, oltre che dalle relative schede nell'allegato denominato "schede ambiti", ovvero "schede ambiti di Variante" laddove lo strumento urbanistico venga aggiornato da successiva variante.

2. Fino all'approvazione dei piani e programmi attuativi (o la stipula del permesso di costruire convenzionato) occorrenti per la definizione delle scelte del Documento di Piano, negli Ambiti di Trasformazione sono ammessi solo eventuali interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

3. Gli ambiti di trasformazione perimetrati potranno essere attuati anche per "lotti funzionali", ovvero comparti interni alla St sufficientemente estesi da garantire una realizzazione parziale dell'area coerente con il disegno d'insieme dell'ambito, e con i tessuti ed areali contermini.

4. Gli indici e parametri urbanistico-territoriali, qualora non utilizzati nella capacità massima prevista all'attivazione dell'ambito di trasformazione, potranno essere utilizzati in seguito a completamento dello stesso, mediante l'individuazione di lotti funzionali, in conformità ai disposti normativi dalla scheda di riferimento del Documento di Piano e in coerenza con i dettami normativi sovraordinati sul tema di consumo di suolo.

5. La realizzazione per lotti funzionali di parti residue di ambiti di trasformazione dovrà essere assentita previa presentazione di disegno d'insieme dell'intero ambito, e dovrà concorrere nell'insieme al perseguimento degli obiettivi complessivi esplicitati nelle schede dello

specifico ambito di riferimento nella sua totalità. Altresì dovrà concorrere, ove esplicitate o definite in sede di concertazione, alla realizzazione unitaria delle opere per l'intero ambito.

**ART. 16.1 ~~15~~ AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A  
PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE**

~~Si tratta di aree attualmente inedificate nelle quali sono previsti interventi di nuova costruzione per i quali è prescritta una progettazione urbanistica attuativa unitaria.~~

**Strumenti attuativi:** gli interventi negli ambiti di trasformazione urbanistica previsti dal PGT, sono subordinati alla formazione di strumenti urbanistici attuativi, previsti dalla vigente legislazione statale e regionale, di iniziativa privata e pubblica, estesi agli interi ambiti indicati nella Tav 1.10 e nella Tav 3.

**Standard urbanistici:** é prescritta all'interno degli ambiti di trasformazione assoggettati a strumento urbanistico attuativo, la cessione di tutte le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelle per urbanizzazioni secondarie, nella misura minima di 25 mq/ab. L'Amministrazione Comunale può richiedere la monetizzazione quando l'acquisizione di aree comporti oneri maggiori della monetizzazione stessa, come previsto all'articolo 9 delle presenti norme e nelle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

**Indici urbanistici:**

Vedasi singole schede ambiti di trasformazione.

**Prescrizioni particolari:** gli edifici devono essere dotati di posti auto privati nella misura di cui ai successivi artt. 18 e 19.

I posti auto chiusi devono essere realizzati preferibilmente all'interno della sagoma dell'edificio.

Le eventuali recinzioni devono essere trasparenti per i fronti prospicienti spazi pubblici ed avere un'altezza massima di m 2,30. Tuttavia, ove le situazioni tradizionali lo richiedano, e' consentita la realizzazione di muri pieni in muratura secondo la tradizione locale.

Il progetto delle sistemazioni esterne costituisce parte integrante e sostanziale della pianificazione attuativa e della relativa convenzione.

#### **ART. 16.2 ~~16~~ AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE PRODUTTIVA**

Si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica la cui destinazione d'uso principale è quella industriale e terziaria.

Se nell'industriale sono previsti uffici questi sono considerati produttivo e non direzionale se non superano il 30% della slp.

##### **Indici urbanistici per gli interventi industriali e terziari:**

Vedasi singole schede ambiti di trasformazione.

In sede di pianificazione attuativa sono definiti gli altri indici.

L'attuazione degli interventi in queste aree deve avvenire tramite gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione vigente.

**Standard urbanistici:** per tutti gli interventi a destinazione industriale é prescritta la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura del 20 % della superficie territoriale dell'intervento. Per gli interventi che rientrano in questa destinazione prevalente, deve essere assicurata la dotazione di parcheggi pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 50 mq di Slp.

Negli strumenti urbanistici attuativi riguardanti gli ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente vocazione produttiva, si può decidere di riservare una quota aggiuntiva di aree destinate a parcheggio, rispetto al tipo di attività produttiva da insediare, al fine di permettere l'agevole manovra e la sosta di eventuali mezzi di trasporto pesanti. Per la dotazione di aree destinate a

parcheggi privati, si rimanda agli art. 18 e 19. e alle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

Per gli interventi a destinazione terziario, è prevista la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura del 100% della SLP realizzabile.

E' altresì prescritta la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18 e 19 e di posti auto pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 30 mq di slp.

Per gli interventi a destinazione commerciale è prevista la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18 e 19 e di posti auto pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 20 mq di slp.

**Prescrizioni particolari:** l'area di pertinenza delle singole unità produttive deve essere piantumata con essenze autoctone o comunque tradizionali della zona, lungo l'intero perimetro, con uno sviluppo continuo e compatto della massa arborea; tale piantumazione deve risultare strettamente integrata con quella delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Il progetto delle sistemazioni esterne, costituisce parte integrante e sostanziale della pianificazione attuativa e della relativa convenzione.

#### **ART.16.3 16-BIS** **AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE VOCAZIONE ALBERGHIERO-RICETTIVO**

Si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica la cui destinazione d'uso principale è quella alberghiero-ricettiva.

#### **Indici urbanistici per gli interventi ricettivi:**

Vedasi singole schede ambiti di trasformazione.

In sede di pianificazione attuativa sono definiti gli altri indici.

L'attuazione degli interventi in queste aree deve avvenire tramite gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione vigente.

**Standard urbanistici:**

Per gli interventi a destinazione ricettivo, è prevista la cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella misura del 100% della SLP realizzabile.

E' altresì prescritta la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18 e 19 e di posti auto pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 30 mq di slp.

Per gli interventi a destinazione commerciale è prevista la dotazione di parcheggi privati di cui all'art. 18 e 19 e di posti auto pubblici nella misura di 1 posto auto ogni 20 mq di slp.

**Prescrizioni particolari:** l'area di pertinenza delle singole unità deve essere piantumata con essenze autoctone o comunque tradizionali della zona, lungo l'intero perimetro, con uno sviluppo continuo e compatto della massa arborea; tale piantumazione deve risultare strettamente integrata con quella delle aree da destinare ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale. Il progetto delle sistemazioni esterne, costituisce parte integrante e sostanziale della pianificazione attuativa e della relativa convenzione.

Dovrà essere indicata nell'ATAR la viabilità di accesso al comparto senza interferenze con l'abitato di Barco e di Casone.

**ART. 16.4 AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA A PREVALENTE  
VOCAZIONE SOCIO-SANITARIA**

Si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica la cui destinazione d'uso principale è quella socio-sanitaria.

**Indici urbanistici per gli interventi ricettivi:**

Vedasi singole schede ambiti di trasformazione.

In sede di pianificazione attuativa sono definiti gli altri indici.

L'attuazione degli interventi in queste aree deve avvenire tramite gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla legislazione vigente.

**Standard urbanistici e prescrizioni particolari:** si rimanda alle specifiche schede di intervento;

#### **ART. 17 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. Il cambio di destinazione d'uso da residenziale a produttivo e viceversa, non è ammesso.
2. Nel caso in cui le destinazioni d'uso compatibili o accessorie superino il 30% della SLP da realizzare, è obbligatoria la verifica della dotazione minima di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, con particolare attenzione alla dotazione di aree per parcheggi

#### **ART. 18 PARCHEGGI**

1. Tutti i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici sia privati, come disciplinati nelle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, devono rispettare i seguenti criteri progettuali e attuativi:
2. Tutti i parcheggi devono essere realizzati secondo criteri di progettazione che rispondano alla qualità, a criteri di tutela ambientale e alla compatibilità tipologica complessiva dell'ambito. I criteri di realizzazione dei parcheggi devono tener conto, inoltre, di un adeguato rapporto di area filtrante, ovvero della superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana.
3. I parcheggi di superficie devono essere alberati almeno lungo il perimetro e devono avere un'adeguata piantumazione.
4. Per le strutture di parcheggio pluripiano, interrate o in elevazione, devono essere preliminarmente verificate le specifiche condizioni di impatto ambientale e di generazione di traffico.
5. I parcheggi a raso devono essere realizzati prevedendo fasce di verde alberato e percorsi pedonali.

6. I parcheggi a contatto con Parchi e altri ambiti aventi rilevante significato paesistico e ambientale, devono avere carattere di compatibilità paesistica con la zona, per finiture di superficie, piantumazione, percorsi e recinzioni.
7. La realizzazione di parcheggi di sottosuolo deve comunque garantire in parte piantumazioni d'alto fusto in superficie.

#### **ART. 19 PARCHEGGI PRIVATI**

1. Per tutti i PA previsti dal PGT, a destinazione prevalente sia residenziale sia produttiva e terziaria, i parcheggi privati devono essere previsti nella quantità minima prescritta dalla legge e essere ricavati all'interno dell'area di trasformazione urbanistica e di pertinenza degli interventi.
2. Per gli strumenti urbanistici attuativi riguardanti gli ambiti di trasformazione urbanistica a prevalente vocazione produttiva, come disciplinati dalle presenti norme di attuazione all'art. 16, in sede di piano attuativo si può richiedere una quota aggiuntiva di aree destinate a parcheggio rispetto al tipo di attività produttiva da insediare, al fine di permettere l'agevole manovra e la sosta di eventuali mezzi di trasporto pesanti.
3. Negli interventi di nuova edificazione, ampliamento o di ricostruzione, devono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge.
4. Negli ambiti del territorio comunale facenti parte del tessuto urbano consolidato, limitatamente agli interventi di ricostruzione, ampliamento e nuova edificazione, gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, possono essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale.
5. La dimensione del posto auto, di superficie, coperto e chiuso, non deve essere inferiore a m 5,0 x 2,50. L'altezza massima delle autorimesse misurata all'intradosso del solaio è di m 2,40. L'altezza massima, nel caso di autorimesse realizzate a confine, è di m 2,50.

#### **ART. 20 ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dal Comune.
2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici sia privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.
3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, 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, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. Gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.
6. Per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva.
8. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad

ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

9. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

#### **ART. 21 SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

1. A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109 (Legge quadro in materia di lavori pubblici) , rispetto alle modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza stabilite dal Comune. Le opere, collaudate a cura del comune, sono acquisite alla proprietà comunale.
2. Non possono essere oggetto di scomputo le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.

#### **ART. 22 CONVENZIONI DEI PIANI ATTUATIVI**

1. La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) , deve prevedere:
  - la cessione gratuita, contestualmente alla stipula della convenzione, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di

tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- in caso di realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi: le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite e ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- 2. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal Comune per l'attuazione degli interventi.
- 3. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

#### **ART. 23 CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla

realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. È comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

#### **ART. 24 AZZONAMENTO DEL TERRITORIO IN CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICHE E RELATIVE NORME**

In base alle tavole 1.6, 1.7, 1.8 e 1.9 del PGT, per ogni area omogenea del territorio comunale è stata predisposta una classe di fattibilità geologica.

sono di seguito elencate:

##### **1. Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni**

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. del 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni".

##### **2. Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico - costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

##### **Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni**

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi

edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità

individuata, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

##### **4. Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni**

L'alta pericolosità / vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento

conservativo, come definiti dall'Art. 27, comma 1, lettere a), b), c), della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Le classi di fattibilità geologica individuate nella Tav 1.9 e 1.11 sono allegate alle NTA del Piano delle Regole.

#### **ART. 25 schede per gli ambiti di trasformazione**

Si rimanda all'elaborato "Relazione di Variante – Allegati" per l'individuazione delle schede degli ambiti di trasformazione.