

il Sindaco
Geom. Paolo Marchesotti

il Segretario Comunale
Dott. Giovanni Genco

l'Assessore all'Urbanistica
Arch. Cristina Brambati

il Responsabile del procedimento
Geom. Massimo Picchi

Progetto



mBosi Territorio+Architettura srl
società di ingegneria

Via Ermanno Gabetta, 33 - 27058 Voghera (PV)
Tel. 0383.42248 - Fax 0383.363826 - E-mail: mbosi@aznet.it - PEC: mbosi@pec.it
C.F. - P.I. - N. Iscr. Reg. Imp. di Pavia: 02346730183 - R.E.A. C.C.I.A.A. di Pavia n. 265769



Amm. unico: Dott. in Arch. Marco Bosi

Tecnici

Dott. in Arch. Marco Bosi

Arch. Linda Pizzocaro

Delibera Consiliare di adozione n° 4 del 29/04/2013

Pubblicato dal 22/05/2013 al 20/06/2013

Delibera Consiliare di approvazione n° del/...../.....

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Artt. 7 e 10 bis - Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio



Comune di
CODEVILLA
Provincia di Pavia



PGT



TITOLO

DOCUMENTO DI PIANO

Art. 10 bis Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 - Legge per il governo del territorio

OGGETTO

NORME DI ATTUAZIONE

MODIFICATO E INTEGRATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO
OSSERVAZIONI E PARERI PERVENUTI

DATA

NOVEMBRE 2012
AGG. OTTOBRE 2013

ELABORATO

DdP B

Documento di Piano – Norme di Attuazione

| <i>Indice</i> | <i>pag.</i> |
|----------------------|--------------------|
|----------------------|--------------------|

| | |
|---|----------|
| ART. 1 - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO | 1 |
| ART. 2 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA, INCENTIVAZIONE EDILIZIA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE PRINCIPI GENERALI | 2 |
| ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 3 |
| ART. 4 - DISCIPLINA APPLICABILE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 4 |
| ART. 5 - VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE | 5 |
| ART. 6 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI | 6 |
| ART. 7 - CARTA DEL PAESAGGIO | 6 |
| ART. 8 - CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE | 6 |
| ART. 9 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT | 7 |
| ART. 10 - NORMA TRANSITORIA E FINALE | 8 |

Allegato A - Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione (ATRE1 – ATRE2 – ATRE3 – ATRE4 – ATRE5 – ATRE6)

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione produttiva industriale-artigianale di espansione (ATPE)

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione commerciale di espansione (ATCE 1 - ATCE 2)

Documento di Piano – Norme di Attuazione

ART. 1 - CARATTERI ED ELABORATI COSTITUTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie ed azioni delle politiche di governo del territorio comunale.
Unitamente al Piano dei Servizi (PdS) e al Piano delle Regole (PdR) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).
Il DdP non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il DdP ha validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile; deve comunque essere verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.
Il DdP è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica - VAS così come le sue varianti che incidono sulla sostenibilità sociale, economica ed ambientale.
2. Il DdP, oltre alle strategie comuni agli altri atti costituenti il PGT, individua e definisce gli Ambiti di Trasformazione - AT.
3. Il DdP si compone dei seguenti elaborati:

Documento di Piano

DdP A - Relazione

DdP B - Norme di Attuazione

Tav. DdP01 – Tavola delle previsioni di piano - Scala 1:10.000

Tav. DdP02 – Sintesi delle previsioni di piano e fattibilità geologica - Scala 1:10.000

Tav. DdP03 - Carta del Paesaggio – Scala 1:10.000

Tav. DdP04 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:10.000

Tav. DdP 05 – Schema della Rete Ecologica Comunale – Scala 1:25.000.

Quadro conoscitivo

Tav.QC00 - Quadro conoscitivo – Ortofoto digitali (Scala 1:10.000);

Tav.QC01a - Quadro conoscitivo – Previsioni sovracomunali: Piano Territoriale Regionale approvato con D.G.R. VIII/951 del 19.01.2010 (Scala 1:300.000);

Tav.QC01b - Quadro conoscitivo – Previsioni sovracomunali: Piano Territoriale Regionale approvato con D.G.R. VIII/951 del 19.01.2010 – Piano Paesaggistico Regionale (Scala 1:300.000);

Tav.QC01c - Quadro conoscitivo – Previsioni sovracomunali: Piano Territoriale Regionale approvato con D.G.R. VIII/951 del 19.01.2010 – Piano Paesaggistico Regionale (Scala 1:300.000-1:600.000-1:100.000);

Tav.QC02 - Quadro conoscitivo – Previsioni sovracomunali: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con D.C. n.53/33382 del 07.11.2003 (Scala 1:25.000);

Tav.QC03 - Quadro conoscitivo – Inquadramento territoriale: Elementi di rilevanza sovralocale (Scala 1:25.000);

- Tav.QC04a - Quadro conoscitivo – Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali (Scala 1:25.000);
- Tav.QC04b - Quadro conoscitivo – Mosaico informatizzato degli strumenti urbanistici comunali (Scala 1:10.000);
- Tav.QC05 - Quadro conoscitivo – Vincoli sovraordinati (Scala 1:10.000);
- Tav.QC06 - Quadro conoscitivo – Istanze pervenute a seguito dell'avvio del procedimento di formazione del PGT (Scala 1:5.000);
- Tav.QC07 - Quadro conoscitivo – Lettura della crescita insediativa e definizione dei Nuclei di Antica Formazione (Scala 1:5.000);
- Tav.QC08 - Quadro conoscitivo – Rilievo del sistema insediativo e del sistema della mobilità (Scala 1:5.000);
- Tav.QC09 - Quadro conoscitivo – Stato di attuazione del P.R.G. vigente (Scala 1:5.000);
- Tav.QC10 - Quadro conoscitivo – Sistema dei servizi del P.R.G. vigente (Scala 1:5.000);
- Tav.QC11 - Quadro conoscitivo – Sistema rurale e dei valori paesaggistici diffusi (Scala 1:10.000);
- Tav.QC12a - Quadro conoscitivo – Sistema dei suoli (Scala 1:25.000);
- Tav.QC12b - Quadro conoscitivo – Sistema dei suoli (Scala 1:25.000).

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della la perequazione urbanistica con carattere circoscritto.

ART. 2 - PEREQUAZIONE URBANISTICA, COMPENSAZIONE URBANISTICA, INCENTIVAZIONE EDILIZIA E COMPENSAZIONE AMBIENTALE – PRINCIPI GENERALI

1. Il DdP definisce i criteri di perequazione urbanistica, compensazione urbanistica, incentivazione edilizia e compensazione ambientale, secondo quanto di seguito indicato:

- a.** La perequazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT:
 - ha carattere circoscritto;
 - è strumento di gestione dei Piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale;
 - è finalizzata a pareggiare i diritti ed i doveri urbanistici, i vantaggi e gli svantaggi fondiari tramite una equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori a prescindere dagli eventuali obblighi nei confronti del Comune derivanti dalla localizzazione dei servizi.

Conseguentemente, mediante l'applicazione del meccanismo perequativo i proprietari interessati, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal DdP ed agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della perequazione urbanistica con carattere circoscritto, compresa la facoltà di acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

- b.** La compensazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 1, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT è strumento di gestione dei Piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale finalizzata ad acquisire in permuta le aree di cui all'art. 11, punto 3, della l.r. 12/2005 e s.m.i., destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale esterne agli AT.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della compensazione urbanistica di cui al presente punto, compresa la facoltà di acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

- c.** L'incentivazione urbanistica di cui all'art. 11, punto 5, della l.r. 12/2005 e s.m.i., negli Ambiti di Trasformazione – AT è strumento di gestione del PGT finalizzato all'ottenimento di rilevanti benefici pubblici e consistente nella possibilità di incremento non superiore al 15 % - quindici per cento – della Superficie lorda di pavimento – SLP - ammessa negli interventi compresi nei piani attuativi, nonché negli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, se finalizzati alla riqualificazione urbana ed all'edilizia residenziale pubblica, ed in via generale per promuovere l'edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, il recupero delle aree degradate o dismesse che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici, nonché ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi dell'incentivazione urbanistica di cui al presente punto; non è consentito acquisire o cedere tramite trasferimento e/o commercializzazione i relativi diritti edificatori.

- d.** La compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica costituisce azione di riparazione/risarcimento dei danni causati dalle trasformazioni territoriali, in cui il termine Ambientale è da intendersi, ai fini dell'attività di restituzione dei valori ambientali compromessi, in modo prevalentemente ecologico nelle componenti aria, acqua, suolo e natura. Nella compensazione ambientale, il consumo di suolo, e l'azione uguale e contraria della rigenerazione ecologica, sono due atti che vanno bilanciati nel tempo, nel luogo e nella forza.

Nell'Allegato A - "Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio" sono definiti i criteri applicativi della compensazione ambientale di cui al presente punto.

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 1.** Gli ambiti di trasformazione – AT - sono individuati graficamente nella Tav. DP01 – Tavola delle previsioni di piano - Scala 1:10.000, Tav. DP01a – Tavola delle previsioni di piano – Zona Nord - Scala 1:2.000 e Tav. DP01b – Tavola delle previsioni di piano – Zona Sud - Scala 1:2.000; in essi gli interventi di trasformazione urbanistica sono assoggettati alla formazione di Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, che ne conformano la disciplina di uso del suolo.
- 2.** Gli ambiti di trasformazione si articolano in:

- a. Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione (ATRE1 – ATRE2 – ATRE3 – ATRE4 – ATRE5 – ATRE6)** che si riferiscono a parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale poste in Codevilla Centro ed in Località La Piana, di cui costituisce il naturale completamento o l'espansione. Per esse è prevista pertanto l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo della residenza.
- b. Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione produttiva industriale-artigianale di espansione (ATPE)** che si riferiscono a parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente produttivo industriale-artigianale attestato sulla S.P. 1 – Bressana – Salice Terme, di cui costituisce il naturale completamento o l'espansione. Per esse è prevista pertanto l'edificazione a destinazione prevalentemente produttiva secondaria industriale-artigianale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo delle attività produttive.
- c. Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione commerciale di espansione (ATCE1 – ATCE2)** che si riferiscono a parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente commerciale attestato sulla S.P. 1 – Bressana – Salice Terme, di cui costituisce completamento o espansione. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente commerciale di espansione e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo delle attività commerciali.

ART. 4 – DISCIPLINA APPLICABILE AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 1. Gli Ambiti di Trasformazione – AT - sono elencati ed individuati graficamente alla Scala 1:2.000 nell'Allegato A - “Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio” - delle presenti norme.**
Tali Schede indicano le strategie generali, gli obiettivi e le prescrizioni che connotano gli interventi previsti, gli indirizzi per garantire l'ordinato assetto del territorio:
 - a.** Indicano il tipo di ambito, il codice identificativo (ATREn, ove n sta per numero), e la rispettiva Superficie Territoriale;
 - b.** Indicano la localizzazione nel territorio comunale, e l'eventuale presenza di vincoli;
 - c.** Indicano la tipologia del Piano attuativo, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, a cui assoggettare l'AT (art. 12, punti 1 e 2 – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - d.** Definiscono gli Indici urbanistico-edilizi in linea di massima (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - e.** Definiscono le vocazioni funzionali (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - f.** Definiscono i criteri di intervento preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, per gli AT compresi in aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - g.** Determinano i criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione (art. 11, punti 1, 2,3 e 5 – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - h.** Determinano la facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori (art. 11, punto 4 – LR 12/2005 e s.m.i.);

- i. Definiscono i criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi (art. 8, punto 2 – lettera e) – LR 12/2005 e s.m.i.);
 - j. Definiscono eventuali disposizioni particolari.
2. Le “Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio“ inoltre, qualora necessario, per ogni singolo AT:
- a. delineano le indicazioni grafiche progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;
 - b. delineano le indicazioni grafiche progettuali per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e a sue connessioni;
 - c. delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopeditoni e degli eventuali servizi ad essi connessi.
3. I Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata, degli AT, fissano in via definitiva gli Indici urbanistico-edilizi definiti in linea di massima nelle “Schede di indirizzo per l'assetto del territorio”.

ART. 5 - VERIFICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1. Per gli Ambiti di Trasformazione – AT - per cui nel periodo di validità del DdP non si è proceduto alla approvazione del relativo Piano Attuativo e sottoscritto in atto pubblico la relativa Convenzione, l'Amministrazione Comunale, in fase di verifica ed aggiornamento del DdP, provvederà di norma al loro stralcio; in questo caso le relative aree verranno inserite nel PdR, a seguito contestuale variante, fra le aree destinate all'Attività agricola – Ambiti destinati all'attività agricola di rispetto dell'abitato.
- Le eventuali aree destinate a servizi individuate in maniera puntuale e non parametrica nelle “Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio“ degli AT, verranno invece inserite nel PdS, se non già previste, a seguito di contestuale variante, con la medesima destinazione di cui al Titolo II – Disciplina dei servizi, Capo I – Servizi localizzati delle relative N.A..
2. Per i Piani Attuativi vigenti in attuazione degli AT, scaduto il termine di loro efficacia senza che siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, si procederà alla predisposizione di un nuovo Piano Attuativo per la parte non realizzata, intendendosi per parte non realizzata sia quella relativa alle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici, che quella relativa ai lotti edificabili per cui non sono stati rilasciati i titoli edilizi abilitativi.
- In alternativa, ed al solo fine di perseguire il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile giudizio, potrà prorogare la relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano, ma regola esclusivamente i rapporti tra Pubblica amministrazione e privati, con il fine di completare le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati. In questo caso il Comune assegnerà un nuovo termine per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici non ancora realizzati, aggiornando le relative garanzie.
- Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto, con l'eccezione per le procedure che dipendono dalla realizzazione di opere a carico del privato e a vantaggio della collettività, per cui vi è un evidente perseguimento dell'interesse pubblico.

3. Per i Piani Attuativi vigenti in attuazione degli AT, per cui siano state realizzate tutte le opere di urbanizzazione e/o i servizi pubblici previsti, ma non siano stati realizzati tutti gli interventi edificatori privati previsti nel termine di efficacia indicato nella Convenzione, sarà possibile procedere al rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi, nel rispetto degli Indici urbanistico-edilizi fissati nel Piano Attuativo, a seguito proroga della relativa Convenzione in quanto la stessa non influisce sull'assetto urbanistico fissato dal piano.
Resta comunque inammissibile autorizzare varianti al Piano Attuativo scaduto.

ART. 6 - REGISTRO DELLE CESSIONI DEI DIRITTI EDIFICATORI

1. I trasferimenti dei diritti edificatori e delle aree che li generano sono annotati nell'apposito Registro delle Cessioni dei Diritti Edificatori di cui all' art. 11 della L.R. 12/05, come disciplinato all'Art. 14 del PdR.

ART. 7 – CARTA DEL PAESAGGIO

1. La Tavola DP03 - Carta del Paesaggio – Scala 1:10.000 - costituisce sintesi dei molteplici aspetti indagati nel Quadro Conoscitivo e strumento di valorizzazione del territorio comunale; essa rappresenta i caratteri paesaggistici del sistema territoriale.

Identifica 3 quadri di lettura del paesaggio:

- Il sistema degli elementi idrogeomorfologici e naturali;
- Il paesaggio rurale;
- I paesaggi dei luoghi e delle comunità insediate.

A questi quadri di lettura sono state sovrapposte due categorie trasversali:

- Le relazioni visive;
- I fenomeni di degrado paesistico.

ART. 8 - CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE

1. La Tavola DP04 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:10.000 - discende direttamente dal sistema dei valori paesaggistici attribuiti nella Carta del Paesaggio, ed individua la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio coerentemente con la DGR n. 7/11045 del 08/11/2002 - “ Linee guida per l'esame paesistico dei progetti ”.
2. Le classi di sensibilità paesaggistica di cui al precedente punto 1. costituiscono elemento di riferimento fondamentale ai fini dell'esame paesistico dei progetti richiesto ai sensi delle vigenti disposizioni regionali in tale materia, nel perseguimento delle seguenti finalità:
- a) conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi, attraverso il controllo dei processi di trasformazione, finalizzato alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
 - b) miglioramento della qualità paesaggistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- c) diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

ART. 9 – COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA A SUPPORTO DEL PGT

1. I criteri e le limitazioni di fattibilità relativi alla Componente geologica, idrogeologica e sismica sono definiti per tutto il territorio comunale dal relativo Studio allegato al Piano di Governo del Territorio di cui costituisce parte integrante e sostanziale, predisposto dallo Studio Negrini – Voghera - Geologi Giorgio Negrini e Laura Scotti - ai sensi dell'art. 57, lettera a, comma 1) della L.R. 12 del 11 marzo 2005, DGR n.8/1566 del 22 dicembre 2005 come successivamente modificata ed aggiornata con DGR n. 8/7374 del 28 maggio 2008.
2. Lo Studio di cui al precedente punto 1. definisce le classi di fattibilità geologica per le azioni di piano e gli scenari di pericolosità sismica locale, le relative prescrizioni per ogni classe e sottoclasse di fattibilità, prescrizioni geotecniche ed indagini di dettaglio da rispettare in caso di intervento edilizio diretto e/o con Piano attuativo.
3. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti Classi e Sottoclassi di fattibilità geologica ed idrogeologica per le azioni di piano:
 - Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni;
 - Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni;
 - Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni, suddivisa nelle seguenti sottoclassi:
 - a) III.A – aree con pendenza minore di 10°-15° e colture alluvio-colluviale di spessore metrico dove l'assetto morfologico e idrogeologico potrebbe inoltre limitare o vincolare la trasformazione d'uso del suolo in senso edificatorio e infrastrutturale;
 - b) III.B – aree non urbanizzate con pendenza di 15°-20° nella maggior parte a bosco o vogneto, dove il substrato roccioso è sub-affiorante o è ricoperto da una coltre detritica di non eccessivo spessore;
 - c) III.C – aree produttive dismesse dove vi potrebbe essere stata una alterazione dello stato qualitativo delle matrici ambientali suolo, sottosuolo e acque e area ex Tecof dove è in itinere al momento la bonifica ambientale;
 - d) III.D – cava dismessa ritombata “ Castagnola 1 R1514/a/Pv “ sulla quale è presente una attività produttiva e porzione sud, attualmente ad uso agricolo, della cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ (catasto cave attive e cessate della Regione Lombardia);
 - e) III.E – zona di influenza della porzione della cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ inserita in classe di fattibilità IVV – sottoclasse IVC;
 - Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni, suddivisa nelle seguenti sottoclassi:
 - a) IV.A – aree individuate come frane attive Fa dove sono esclusivamente consentiti gli interventi indicati al comma 2 dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI;
 - b) IV.B – aree individuate come frane quiescenti Fq dove sono esclusivamente consentiti gli interventi con norma più restrittiva di quella indicata al comma 3 dell'art. 9 delle N.d.A. del PAI;
 - c) IV.C – aree non incluse nella perimetrazione PAI, cioè non identificate come frane attive Fa o quiescenti Fq con pericolosità geomorfologica alta (sottoclasse a) e zone acclivi con pendenza maggiore di 30 ° (sottoclasse b);

- d) IV.D – zona della ex cava dismessa “ Castagnola 2 R1515/a/PV “ ad alta vulnerabilità idrogeologica per emergenza perenne o temporanea della falda acquifera;
 - e) IV.E – fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. del Rio Brignolo (codice PV023), Rio Fossagazzo (codice PV024), e Torrente Luria (codice PV025) appartenenti al reticolo idrografico principale RIP, ai sensi dell’art. 96, comma f) del Regio Decreto n. 523 del 1904 – *Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie* “
 - f) IV.F - fascia di rispetto idraulico di ampiezza 10 ml. dei corsi d’acqua sotto elencati appartenenti al reticolo idrografico minore RIM di competenza comunale:
 - CD01 – Rio Brignolo (n. 58 acque pubbliche);
 - CD02 – Torrente Luria (n. 61 acque pubbliche);
 - CD03 – Fosso Strazzana (n. 62 acque pubbliche);
 - CD04 - Torrente corbetto;
 - CD05 – Rio Riarone;
 - g) Pozzo pubblico idropotabile e relativa zona di rispetto;
 - h) ATE – Aree interessate da attività estrattiva;
 - i) Reticolo idrografico.
4. Il territorio comunale ai fini della definizione dello Scenario della pericolosità sismica locale è suddiviso nelle seguenti Zone:
- Zona Z1b - Zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti;
 - Zona Z1c – Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frane;
 - Zona 2 – Zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (riporti o terreni rimaneggiati dall’attività antropica);
 - Zona Z3b – Zona di cresta rocciosa e/o cucuzzolo, appuntita o arrotondata;
 - Zona 4a - Zona di pianura con presenza di depositi alluvionali granulari e coesivi;

ART. 10 - NORMA TRANSITORIA E FINALE

1. Gli Ambiti di Trasformazione – AT - sono soggetti alle prescrizioni del PdR per gli interventi edilizi realizzabili in pendenza dell’approvazione dei Piani attuativi, ivi compresi gli atti di programmazione negoziata.
2. Il PdR ed il PdS recepiscono e disciplinano gli AT, ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani attuativi degli AT.
3. Le disposizioni del DdP non si applicano ai Piani Attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento (P.I.I.) di cui siano già state avviate le procedure finalizzate alla loro adozione (procedure in corso), già adottati, approvati o in corso di esecuzione alla data di adozione del PGT, per i quali continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche generali ed attuative vigenti al momento della rispettiva adozione o approvazione.
4. Il DdP, unitamente al PdS ed al PdR acquistano efficacia con la pubblicazione dell’avviso di approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio (PGT); conseguentemente sono da considerarsi abrogate tutte le eventuali disposizioni comunali incompatibili o contrastanti con il PGT.

Documento di Piano – Norme di Attuazione

Allegato A - Schede di indirizzo per la trasformazione del territorio

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione

ATRE1 – ATRE2 – ATRE3 – ATRE4 – ATRE5 – ATRE6

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione produttiva industriale-artigianale di espansione

ATPE

Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione commerciale di espansione

ATCE1 – ATCE2

| ATRE 1-2-3-4-5-6 | SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO | Note |
|---|---|---|
| <p>Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e codice identificativo</p> <p>Tipo = Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione residenziale di espansione Codice identificativo = ATRE1 – ATRE2 – ATRE3 – ATRE4 – ATRE5 –posti in Codevilla</p> <p>ATRE6 - posto in Località La Piana</p> | | <p>ST = Superficie Territoriale</p> <p>ATRE1 = mq. 16.522 ATRE2 = mq. 6.824 ATRE3 = mq. 8.599 ATRE4 = mq. 5.901 ATRE5 = mq. 7.172 ATRE6 = mq. 3.713</p> |
| <p>Localizzazione ed indicazione vincoli</p> <p>Localizzazione = Parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente residenziale poste in Codevilla Centro ed in Località La Piana, di cui costituisce il naturale completamento o l'espansione. Per esse è prevista pertanto l'edificazione a destinazione prevalentemente residenziale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo della residenza.</p> <p><u>Vincoli sovraordinati</u> = si rinvia alla Tav. PdR 01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati del PdR</p> <p><u>Sensibilità paesaggistiche</u> = si rinvia alla Tav. DP04 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:10.000</p> <p><u>Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica</u> = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT ed alla Tav. DP02 – Sintesi delle previsioni di piano e fattibilità geologica - Scala 1:10.000</p> <p><u>Concertazione tra Enti</u> = nel caso di insediamenti definiti di portata sovracomunale dal PGT, dal PTCP o dalle vigenti disposizioni di legge, il Piano Attuativo è obbligatoriamente assoggettato a procedura di Concertazione tra Enti, secondo le rispettive modalità.</p> | | |
| <p>Tipologia del Piano Attuativo</p> <p>P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i.</p> | | |
| <p>Indici Urbanistico-edilizi</p> <p>UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq./mq. di ST</p> <p>UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = 0,25 mq./mq. di ST</p> <p>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT = vedi punto successivo</p> <p>UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo</p> <p>RC – Rapporto di copertura = definito dal Piano Attuativo</p> <p>NPmax – Numero massimo dei piani consentiti nei fabbricati prevalentemente residenziali = 2 – due</p> <p>HF – Altezza degli edifici = ml. 9,00</p> <p>Ip – Indice di permeabilità = 30 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione</p> <p>Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2</p> <p>Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4</p> | | <p>Rif. Art. 4, 5, e 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole</p> |
| <p>Vocazioni funzionali</p> <p>Prevalentemente R – Residenziali</p> <p>Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:</p> <p>A – Agricolo</p> <p>IA – Industria e Artigianato</p> <p>C – Commercio nelle seguenti articolazioni: C2b – C3 – C4 – C5</p> <p>T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T3 - T5 – T6</p> <p>TR – Turistico-ricettive nelle seguenti articolazioni: TR2</p> | | <p>Rif. Art. 8, 9 e 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Criteri di intervento</p> <p>Nuove costruzioni prevalentemente a tipologia mono, bi-famigliare o plurifamiliare isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato D – Indirizzi per la progettazione degli edifici - delle Norme di Attuazione del PdR.</p> <p>Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, essere così composti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. adeguata illuminazione; 7. video sorveglianza collegata con il Comune. <p>Di norma non sono consentite strade a fondo cieco.</p> <p>Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del PdR, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali; in alternativa totale e/o parziale è possibile prevedere la realizzazione di riverdimento verticale delle pareti esterne degli edifici, anche tramite tecniche di verde pensile verticale, per almeno l'85 % - ottantacinque per cento – della superficie verticale delle pareti.</p> | |
| <p>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</p> <p>A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u></p> <p>I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' UT – Indice di utilizzazione territoriale alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare.</p> <p>L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di almeno il 50 % - cinquanta per cento – delle aree costituenti la ST dell'AT, di cui almeno il 10 % - dieci per cento – dovranno essere destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico e/o servizi alla residenza da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte (40 % - quaranta per cento) si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi</i>.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT.</p> <p>B. <u>Diritti edificatori derivanti da trasferimento e/o commercializzazione concentrabili nell'AT</u></p> <p>E' sempre possibile acquisire, per trasferimento e/o per commercializzazione, ulteriori diritti edificatori da utilizzare nell'AT, a condizione che nello stesso non venga superato l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile.</p> <p>In questo caso le aree destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico da realizzare e cedere gratuitamente al Comune dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 9,00 mq. - nove – per ogni abitante teorico da insediare (150 mc./abitante), ed accorpate alle aree a Verde pubblico e/o servizi alla residenza di cui al precedente punto A.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>In sede di formazione dei P.I.I. l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori non superiori all' UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione.</p> <p>In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune:</p> | |

- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le destinazioni residenziali;
- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai rispettivi proprietari.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il P.I.I., sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

C. Diritti edificatori derivanti dalla Incentivazione concentrabili nell'AT

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, superando pertanto ***l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile***, secondo quanto di seguito indicato:

- 8 % (otto per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale superiore al 30 % - trenta per cento - rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli articoli 9 e 25 della l.r. 24/2006 e s.m.i., da rendersi su modelli di cui agli Allegati A e B della D.d.g. 19 agosto 2009, n. 8554 e s.m.i.;
- 4 % (quattro per cento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
- 3 % (tre per cento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 20 % - venti per cento - dell'***Ip – Indice di permeabilità*** secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture a falda , prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. e c., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:

- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
- non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

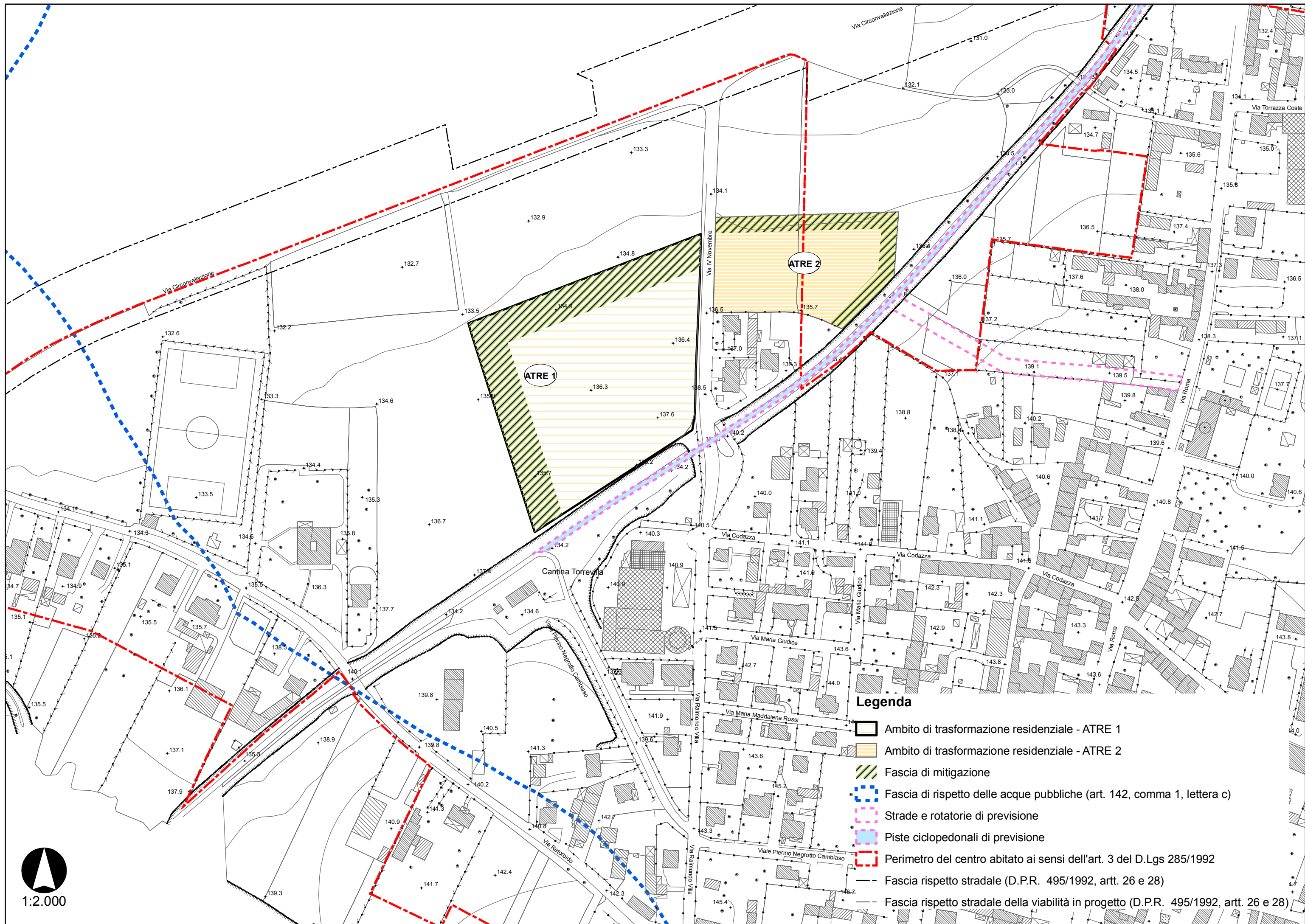
D. Conformazione dell'AT

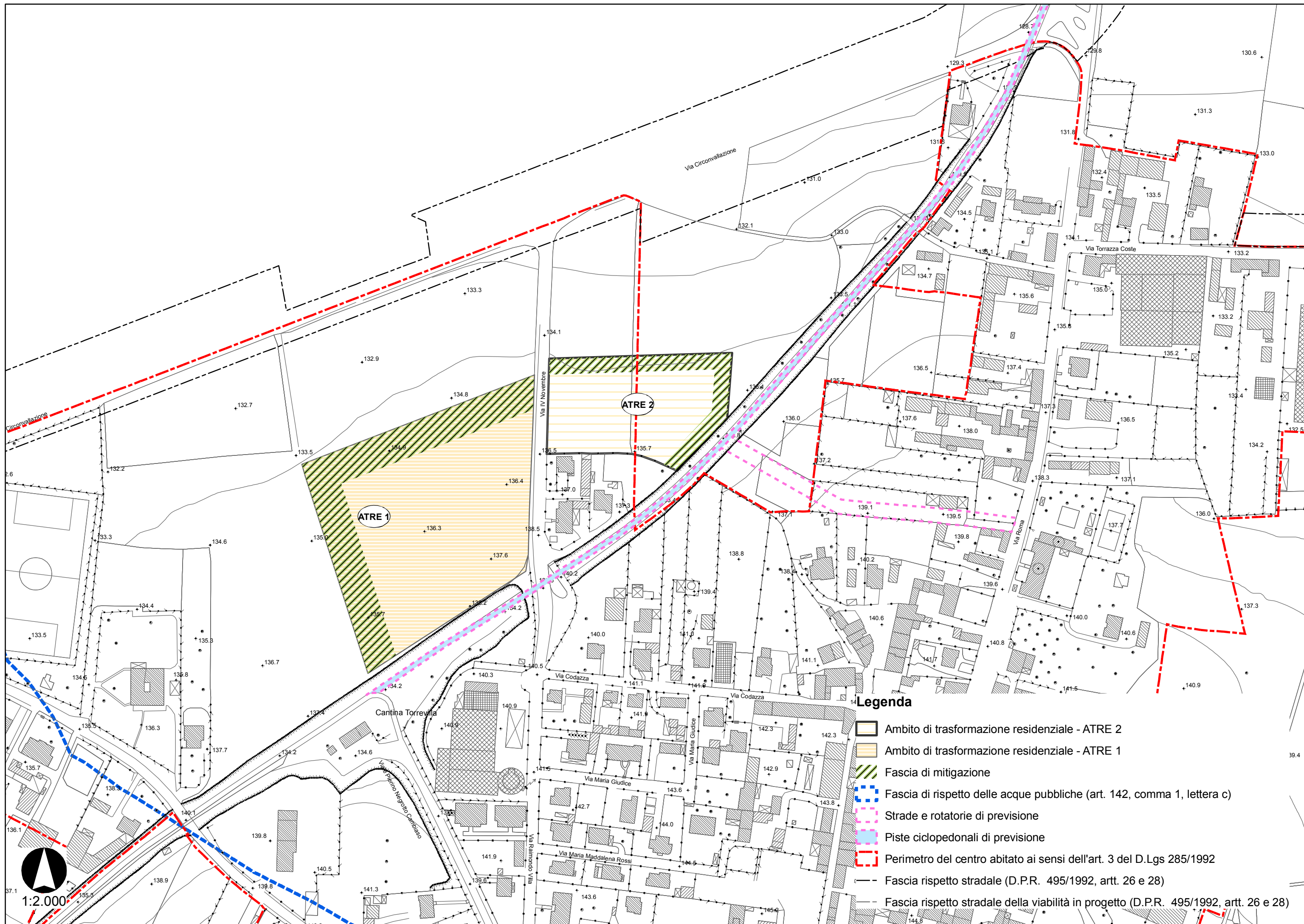
I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici.

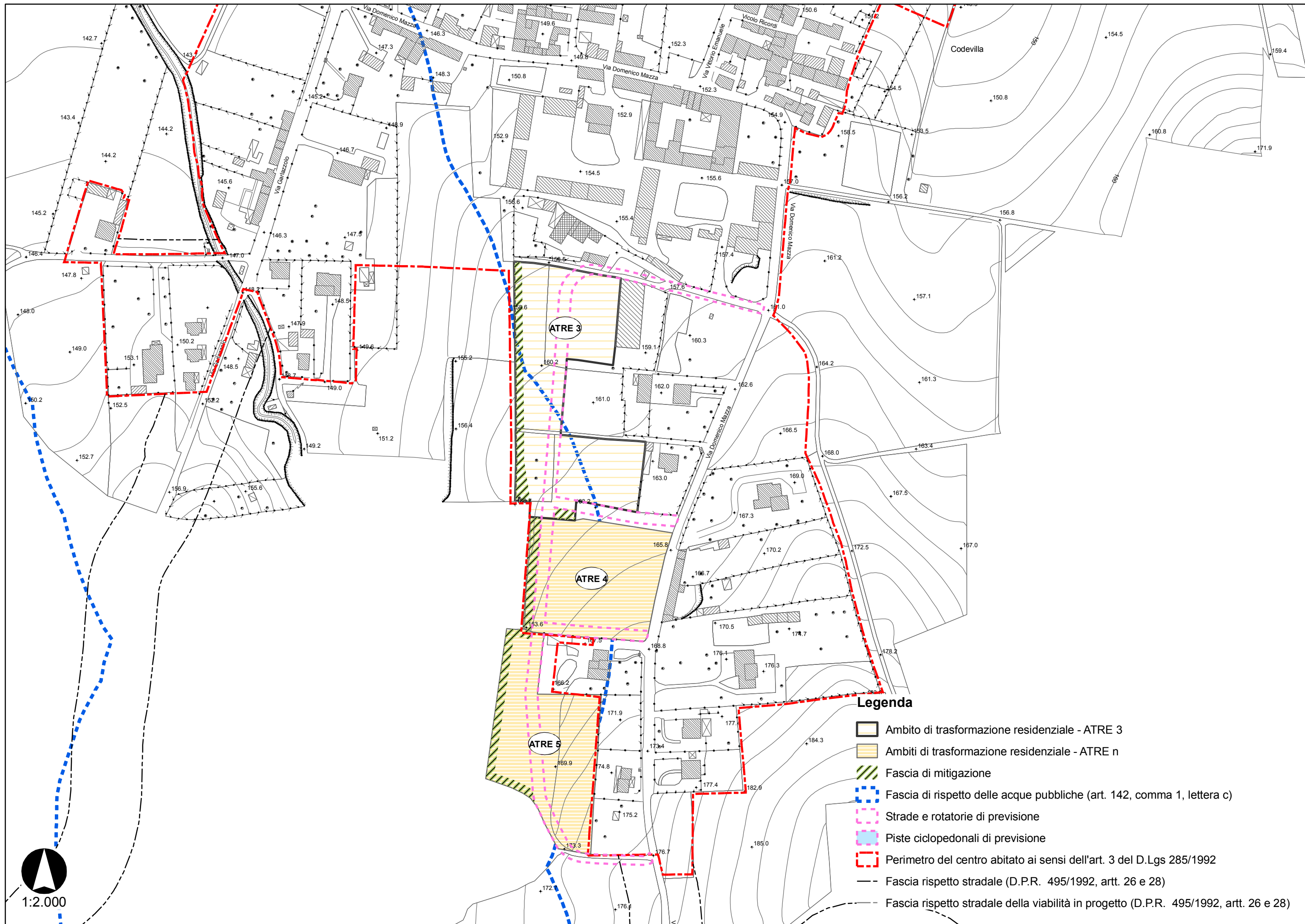
I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico.

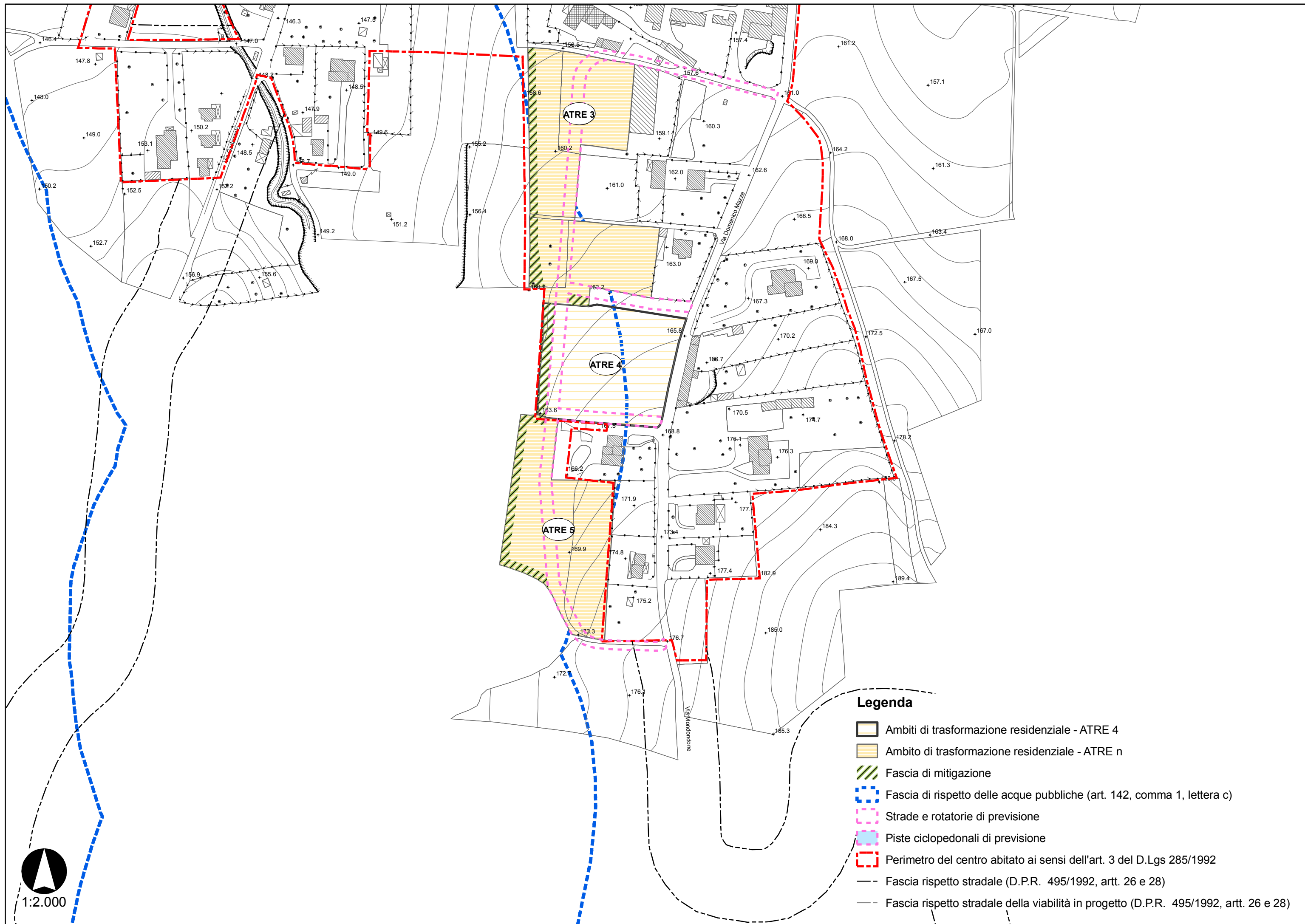
| | |
|---|--|
| <p>E. <u>Dotazione di servizi</u> In ogni caso dovrà esserela dotazione minima di aree destinate a servizi di cui all'Art.15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.</p> <p>F. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Si rinvia a quanto contenuto all'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle Norme di Attuazione del PdR .</p> | |
| <p><i>Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori</i> I diritti edificatori derivanti da incentivazione possono essere utilizzati solo sull'area che li ha generati. Tutti gli altri diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS - attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.</p> | |
| <p><i>Criteri di negoziazione</i> Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è indirizzata dai seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ATRE1: cessione obbligatoria delle aree di cui al punto A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u> di cui al precedente punto <i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i>, corrispondenti al 40 % - quaranta per cento dell'AT; a seguito negoziazione detta superficie, in quantità differente, potrà essere ceduta all'esterno dell'AT su specifica indicazione del Comune, tenuto conto all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno dell'AT e del valore delle aree di cui è richiesta la cessione. 2. Per gli altri ATRE, in alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree da cedere gratuitamente al Comune (vedi <i>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT</i> – A - <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u>), sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, avvero in relazione a programmi comunali di intervento: <ol style="list-style-type: none"> a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di interventi previsti dal PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 3. L'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la viabilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato. | |
| <p><i>Disposizioni particolari</i> Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale, negli ambiti di trasformazione non si applica la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi dell'art. 65, comma 1 quater, della L.R.</p> | |

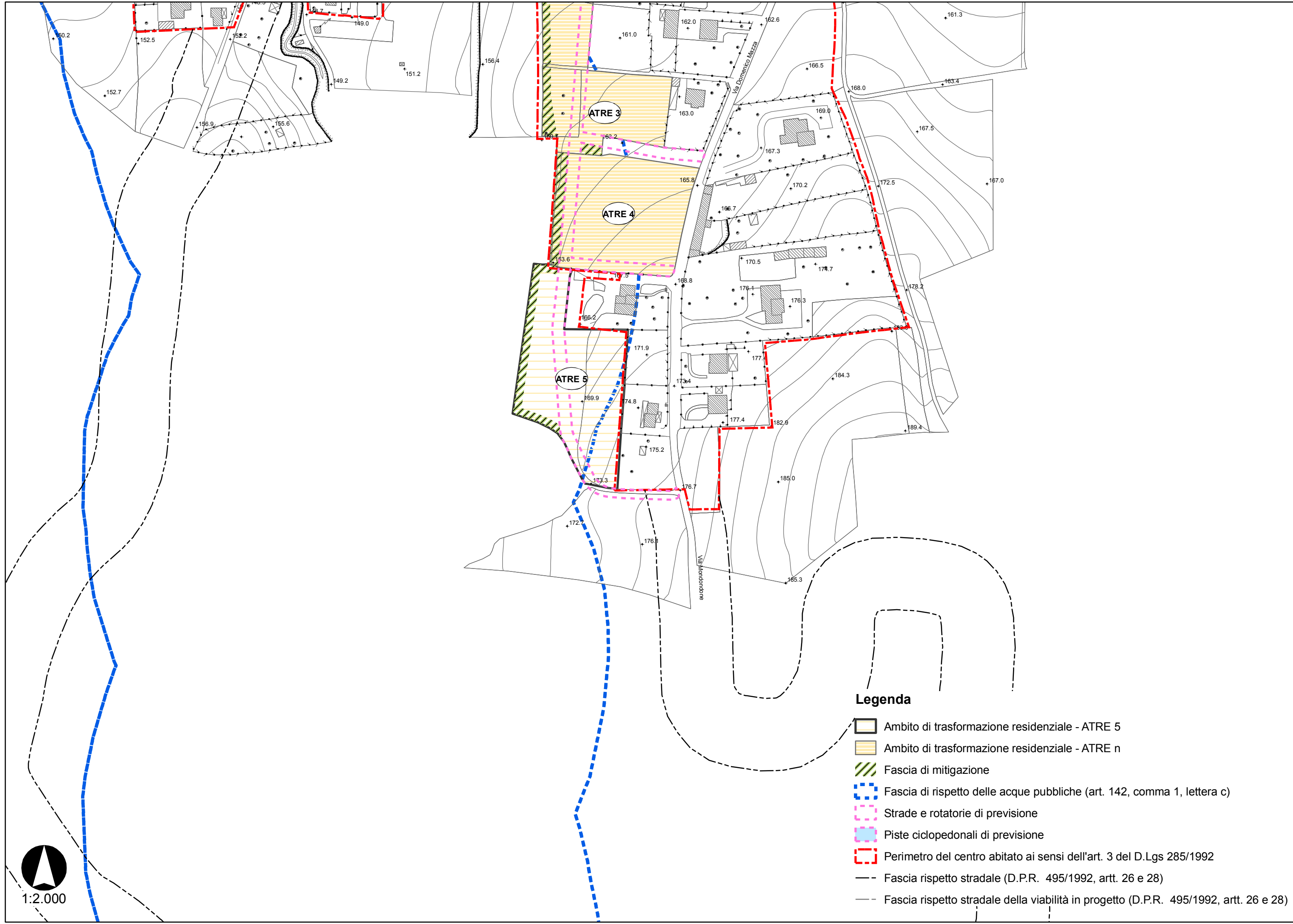
| | |
|--|--|
| <p>12/2005.</p> <p>Considerate le diverse proprietà interessate dall'ATRE2, per ragioni di coordinamento derivante dalla necessità di garantire l'attuazione delle previsioni edificatorie e la realizzazione dei servizi previsti, il Comune può predisporre in accordo con le proprietà un Piano di Inquadramento Operativo che consenta il raggiungimento degli obiettivi indicati con la formazione di più P.I.I. - Programma Integrato di Intervento, ed anche con tempi di attuazione diversi.</p> | |
| <p><i>Tutela e uso delle acque</i></p> <p>Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.</p> | |
| <p><i>Rinvio alle schede grafiche</i></p> <p>Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi ad essi connessi. | |

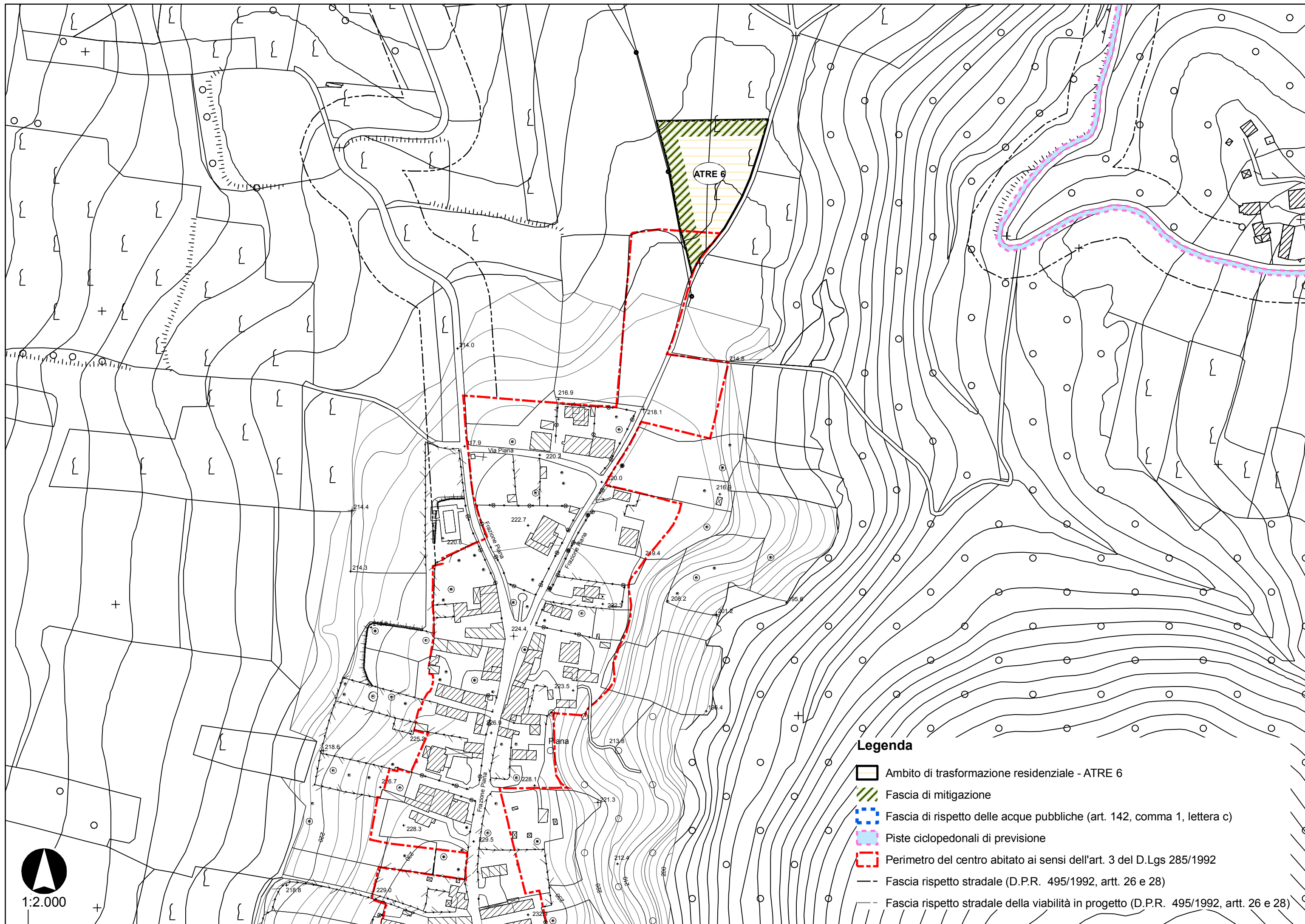












| ATPE | SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO | Note |
|--|---|--|
| Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e codice identificativo Tipo = Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione produttiva industriale-artigianale di espansione Codice identificativo = ATPE | | ST = Superficie Territoriale ATPE = mq. 60.067 |
| Localizzazione ed indicazione vincoli Localizzazione = Parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente produttivo industriale-artigianale attestato sulla S.P. 1 – Bressana – Salice Terme, di cui costituisce il naturale completamento o l'espansione. Per esse è prevista pertanto l'edificazione a destinazione prevalentemente produttiva secondaria industriale-artigianale e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo delle attività produttive. <u>Vincoli sovraordinati</u> = si rinvia alla Tav. PdR 01 - Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati del PdR <u>Sensibilità paesaggistiche</u> = si rinvia alla Tav. DP04 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:10.000 <u>Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica</u> = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT ed alla Tav. DP02 – Sintesi delle previsioni di piano e fattibilità geologica - Scala 1:10.000 <u>Concertazione tra Enti</u> = nel caso di insediamenti definiti di portata sovracomunale dal PGT, dal PTCP o dalle vigenti disposizioni di legge, il Piano Attuativo è obbligatoriamente assoggettato a procedura di Concertazione tra Enti, secondo le rispettive modalità. | | |
| Tipologia del Piano Attuativo P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i. | | |
| Indici Urbanistico-edilizi UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,40 mq./mq. di ST UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = 0,50 mq./mq. di ST Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT = vedi punto successivo UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo RC – Rapporto di copertura = definito dal Piano Attuativo HF – Altezza degli edifici = ml. 12,00 Ip – Indice di permeabilità = 30 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2 Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4 | | Rif. Art. 4, 5, e 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole |
| Vocazioni funzionali Prevalentemente IA – Industria e Artigianato – solo Artigianato Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: R – Residenziali - fatte salve le abitazioni consentite nell'IA in quanto destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai titolari dell'attività A – Agricolo C – Commercio nelle seguenti articolazioni: <u>C2a per la sola vendita di generi alimentari</u> – C2b – C3 – C4 T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1 – T3 – T4 – T5 TR – Turistico-ricettive | | Rif. Art. 8, 9 e 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole |
| Criteri di intervento Nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato D – Indirizzi per la progettazione degli edifici - delle Norme di Attuazione del PdR. Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, essere così composti: | | |

| | |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. adeguata illuminazione; 7. video sorveglianza collegata con il Comune. <p>Di norma non sono consentite strade a fondo cieco.</p> <p>Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del PdR, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali; in alternativa totale e/o parziale è possibile prevedere la realizzazione di riverdimento verticale delle pareti esterne degli edifici, anche tramite tecniche di verde pensile verticale, per almeno l'85 % - ottantacinque per cento – della superficie verticale delle pareti.</p> | |
| <p><i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i></p> <p>A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u></p> <p>I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' <i>UT – Indice di utilizzazione territoriale</i> alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare.</p> <p>L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di almeno il 50 % - cinquanta per cento – delle aree costituenti la ST dell'AT, di cui almeno il 10 % - dieci per cento – dovranno essere destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico e/o servizi alle imprese da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte (40 % - quaranta per cento) si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi</i>.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT.</p> <p>B. <u>Diritti edificatori derivanti da trasferimento e/o commercializzazione concentrabili nell'AT</u></p> <p>E' sempre possibile acquisire, per trasferimento e/o per commercializzazione, ulteriori diritti edificatori da utilizzare nell'AT, a condizione che nello stesso non venga superato l'<i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>.</p> <p>In questo caso le aree destinate alla attuazione diretta di Verde pubblico e/o servizi alle imprese da realizzare e cedere gratuitamente al Comune dovranno essere incrementate in misura non inferiore al 10 % - dieci per cento – della SLP acquisita, ed accorpate alle aree a Verde pubblico e/o servizi alle imprese di cui al precedente punto A.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>In sede di formazione dei P.I.I. l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori non superiori all' <i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione.</p> <p>In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le destinazioni residenziali; • una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del | |

Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai rispettivi proprietari.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il P.I.I., sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

C. Diritti edificatori derivanti dalla Incentivazione concentrabili nell'AT

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici per cento, superando pertanto ***l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile***, secondo quanto di seguito indicato:

- a. 5 % (cinque per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per il funzionamento dell'attività produttiva superiore al 15 % - quindici per cento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
- b. 10 % (dieci per cento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per il funzionamento dell'attività produttiva superiore al 30 % - trenta per cento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
- c. 5 % (cinque per cento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
- d. 5 % (cinque per cento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 20 % - venti per cento - dell'***Ip – Indice di permeabilità*** secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel solo caso di coperture piana, prevedano la realizzazione di “tetti verdi” per l'intera superficie della copertura.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a. - b. c e d., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:

- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
- non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

D. Conformazione dell'AT

I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici.

I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o asserviti in perpetuo all'uso pubblico.

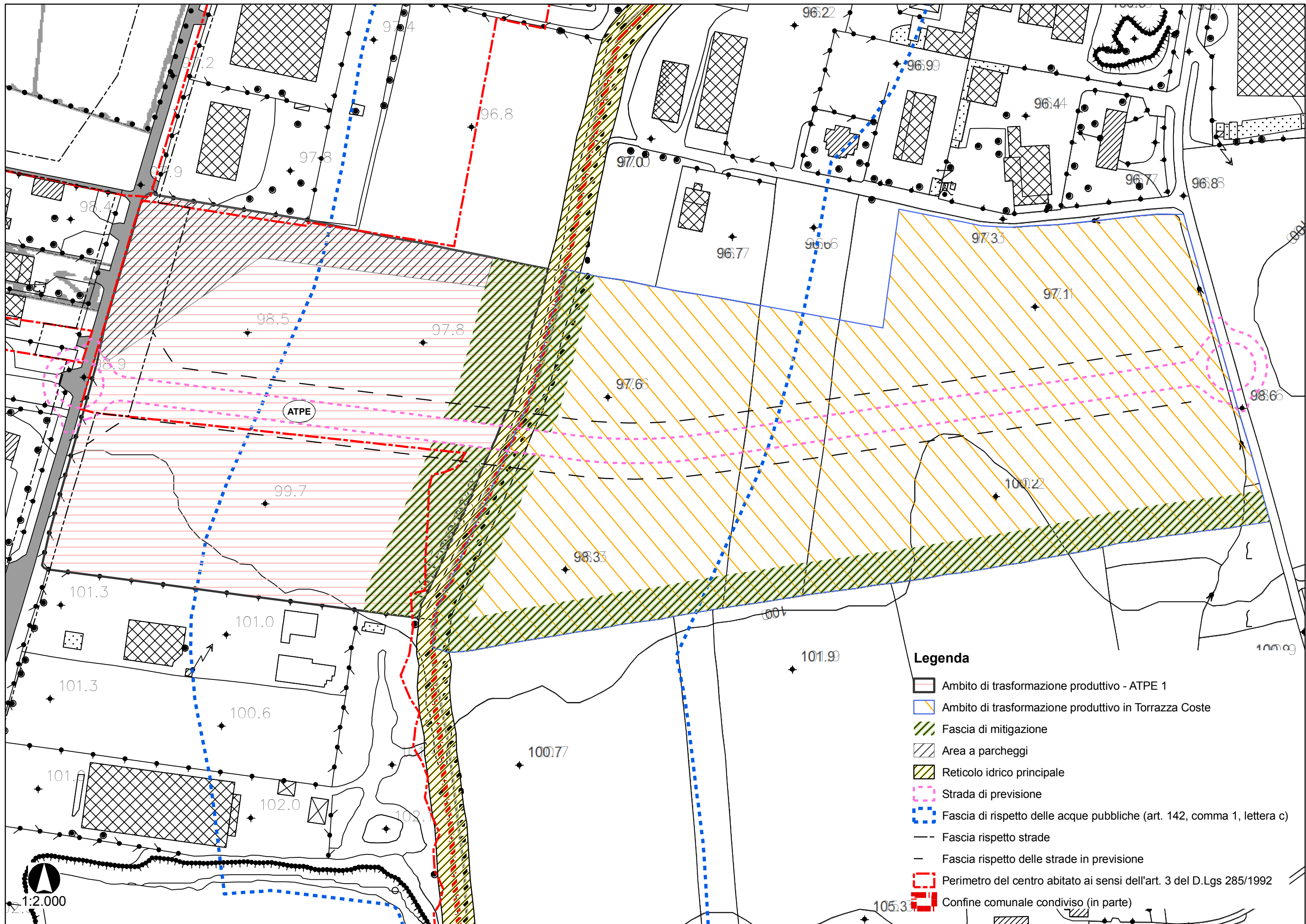
E. Dotazione di servizi

In ogni caso dovrà esserela dotazione minima di aree destinate a servizi di cui all'Art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.

F. Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica

| | |
|---|--|
| <p>Si rinvia a quanto contenuto all'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle Norme di Attuazione del PdR .</p> | |
| <p>Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori I diritti edificatori derivanti da incentivazione possono essere utilizzati solo sull'area che li ha generati. Tutti gli altri diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati che commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS - attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.</p> | |
| <p>Criteri di negoziazione Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è indirizzata dai seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. cessione delle aree necessarie alla realizzazione della strada di collegamento fra la SP 33 – Voghera/Genestrello e la SP 1 – Bressana/Salice Terme, in alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria di cui alla lettera A - <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u> del precedente punto “ <i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i> “; 2. per le aree non cedute in base al precedente punto 1., è richiesto: <ol style="list-style-type: none"> a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di interventi previsti dal PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 3. L'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la viabilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato. | |
| <p>Disposizioni particolari Considerata la presenza di metanodotti che interessano l'ambito, e le relative fasce di rispetto, le aree destinate alla mitigazione ambientale sono da conteggiare ai fini della verifica dell'Ip – Indice di permeabilità</p> | |
| <p>Tutela e uso delle acque Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all'appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni.</p> | |
| <p>Rinvio alle schede grafiche Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: - le indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti;</p> | |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l'assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi ad essi connessi. | |
|---|--|



| ATCE1 - 2 | SCHEDE DI INDIRIZZO PER LA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO | Note |
|--|---|--|
| Tipo di Ambito di Trasformazione – AT – e codice identificativo Tipo = Ambiti di Trasformazione a prevalente funzione commerciale di espansione Codice identificativo = ATCE1 – ATCE2 | | ST= Sup.cie Territoriale ATCE 1= Mq. 32.308 ATCE 2 = Mq. 20.021 |
| Localizzazione ed indicazione vincoli Localizzazione = Parti del territorio comunale non edificato contigue al Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente commerciale attestato sulla S.P. 1 – Bressana – Salice Terme, di cui costituisce completamento o espansione. Per esse è prevista l'edificazione a destinazione prevalentemente commerciale di espansione e la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale per lo sviluppo delle attività commerciali. <u>Vincoli sovraordinati</u> = si rinvia alla Tav. PdR 01- Recepimento dei contenuti prescrittivi sovraordinati del PdR <u>Sensibilità paesaggistiche</u> = si rinvia alla Tav. DP04 - Carta delle sensibilità paesaggistiche – Scala 1:10.000 <u>Fattibilità geologica, idrogeologica e sismica</u> = si rinvia al relativo STUDIO predisposto a supporto del PGT ed alla Tav. DP02 – Sintesi delle previsioni di piano e fattibilità geologica - Scala 1:10.000 <u>Concertazione tra Enti</u> = nel caso di insediamenti definiti di portata sovracomunale dal PGT, dal PTCP o dalle vigenti disposizioni di legge, il Piano Attuativo è obbligatoriamente assoggettato a procedura di Concertazione tra Enti, secondo le rispettive modalità. | | |
| Tipologia del Piano Attuativo P.I.I. - Programma Integrato di Intervento di cui al Titolo VI, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i. L'allegata Convenzione avrà i contenuti stabiliti agli art.li 46 – Convenzione nei piani attuativi – e 93 – Attuazione dei Programmi integrati di intervento - della LR 12/2005 e s.m.i. | | |
| Indici Urbanistico-edilizi UT – Indice di utilizzazione territoriale = 0,40 mq./mq. di ST UTC –Indice di utilizzazione territoriale concentrabile = 0,50 mq./mq. di ST Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT = vedi punto successivo UF – Indice di utilizzazione fondiaria = definito dal Piano Attuativo RC – Rapporto di copertura = definito dal Piano Attuativo HF – Altezza degli edifici = ml. 12,00 Ip – Indice di permeabilità = 30 % - vedi anche criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione Ica – Indice di consistenza arborea = n. 2 Icab – Indice di consistenza arbustiva = n. 4 | | Rif. Art. 4, 5 e 6 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole |
| Vocazioni funzionali Prevalentemente C – Commercio Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: R – Residenziale salvo quanto consentito nella destinazione prevalente A – Agricolo IA – Industria e Artigianato C – Commercio nelle seguenti articolazioni: ATCE1= C2a - C2b e C3 per la sola vendita di <u>generi alimentari</u> - C4 ATCE2= C2a e C2b per la sola vendita di <u>generi alimentari</u> - C3 – C4 T – Terziario nelle seguenti articolazioni: T1 TR – Turistico-ricettivo nelle seguenti articolazioni: TR2 | | Rif. Art. 8, 9 e 10 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole |
| Criteri di intervento Nuove costruzioni isolate nel lotto di pertinenza; nella progettazione degli edifici si dovrà fare riferimento agli indirizzi contenuti nell'Allegato D – Indirizzi per la progettazione degli edifici | | |

| | |
|---|--|
| <p>- delle Norme di Attuazione del PdR.</p> <p>Gli spazi destinati alla mobilità, alla sosta ed al verde dovranno, di norma, essere così composti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. strade destinate al transito dei mezzi meccanici, costituite da una doppia corsia di marcia con larghezza adeguata ai limiti di velocità previsti per le aree urbane; 2. spazi destinati ai parcheggi pubblici intervallati da spazi a verde pubblico dotati di essenze arboree ed arbustive, in modo da costituire una fascia di larghezza costante posta ai lati esterni delle corsie di cui al precedente punto 1.; 3. spazi da destinare alla viabilità ciclo-pedonale posti ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 2.; 4. isole di sosta e riposo che potranno trovare collocazione negli spazi a verde pubblico di cui al precedente punto 2.; 5. fascia per formazione viale alberato poste ai lati esterni degli spazi di cui al precedente punto 3.; 6. adeguata illuminazione; 7. video sorveglianza collegata con il Comune. <p>Di norma non sono consentite strade a fondo cieco.</p> <p>Prevedere verde di connessione fra edificato e territorio rurale secondo quanto contenuto all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva – delle Norme di Attuazione del PdR, con particolare riferimento al capitolo Quinte arboree perimetrali; in alternativa totale e/o parziale è possibile prevedere la realizzazione di riverdimento verticale delle pareti esterne degli edifici, anche tramite tecniche di verde pensile verticale, per almeno l'85 % - ottantacinque per cento – della superficie verticale delle pareti.</p> | |
| <p><i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i></p> <p>A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u></p> <p>I diritti edificatori pertinenti l'AT derivano dall'applicazione dell' <i>UT – Indice di utilizzazione territoriale</i> alla superficie di tutte le aree costituenti la ST dello stesso AT, indipendentemente dalle eventuali destinazioni d'uso previste per le stesse, o da prevedere in fase attuativa, con particolare riferimento ai servizi localizzati e/o da localizzare.</p> <p>L'acquisizione dei diritti edificatori pertinenti l'AT è subordinata alla cessione gratuita al Comune di almeno il 50 % - cinquanta per cento – delle aree costituenti la ST dell'AT, di cui almeno il 20 % - venti per cento – dovranno essere destinate alla attuazione diretta di Servizi - Verde e Parcheggi pubblici - da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, mentre per la restante parte (30 % - trenta per cento) si rinvia alle possibilità di addivenire a diversi accordi come indicato nel successivo punto <i>Criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi</i>.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei Servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai proprietari delle aree costituenti l'AT.</p> <p>B. <u>Diritti edificatori derivanti da trasferimento e/o commercializzazione concentrabili nell'AT</u></p> <p>E' sempre possibile acquisire, per trasferimento e/o per commercializzazione, ulteriori diritti edificatori da utilizzare nell'AT, a condizione che nello stesso non venga superato l'<i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>.</p> <p>In questo caso le aree destinate alla attuazione diretta di Servizi - Verde e Parcheggi pubblici - da realizzare e cedere gratuitamente al Comune dovranno essere incrementate in misura non inferiore a 1,00 mq. – uno/00 – per ogni mq. di SLP da realizzare, ed accorpate alle aree a Servizi di cui al precedente punto A.</p> <p>In luogo della cessione gratuita al Comune delle aree e dei servizi realizzati, è consentito il loro asservimento in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>In sede di formazione dei P.I.I. l'Amministrazione Comunale, nel rispetto di quanto contenuto all'Art. 8, punto 2., lettera e), della L.R. 12/2005 e s.m.i., può comunque attribuire al soggetto proponente il P.I.I. diritti edificatori non superiori all' <i>UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile</i>, senza che per altro gli stessi derivino da trasferimento e/o commercializzazione.</p> <p>In questo caso per ogni mq. della SLP di che trattasi, il soggetto proponente il P.I.I. dovrà corrispondere al Comune:</p> | |

- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo al mq. di costruzione maggiorato determinato sulla base di quanto stabilito all'Art. 48, punto 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i. per le destinazioni residenziali;
- una somma corrispondente ad una volta e mezzo il costo documentato di costruzione da stabilirsi annualmente, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del Consiglio Comunale, se a destinazione diversa da quella residenziale.

I diritti edificatori così acquisiti appartengono ai rispettivi proprietari.

Le somme così corrisposte saranno utilizzate dal Comune per l'acquisizione di aree destinate a servizi dal PdS, anche in aggiornamento dello stesso; i diritti edificatori generati da dette aree, decurtati dai diritti edificatori attribuiti al soggetto proponente il P.I.I., sono commercializzabili e liberamente trasferibili in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.

C. Diritti edificatori derivanti dalla Incentivazione concentrabili nell'AT

I diritti edificatori posseduti possono essere incrementati fino ad un massimo del 15 % - quindici percento, superando pertanto ***l'UTC – Indice di utilizzazione territoriale concentrabile***, secondo quanto di seguito indicato:

- 5 % (cinque percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia per il funzionamento delle attività previste superiore al 15 % - quindici percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
- 10 % (dieci percento) nel caso di diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia per il funzionamento delle attività previste superiore al 30 % - trenta percento – del fabbisogno annuo stimato, soggetto a verifica nei due anni successivi;
- 5 % (cinque percento) nel caso di interventi che assicurino il Risparmio idrico ed il recupero delle acque piovane e/o reflue per successivi usi non potabili, garantendo contemporaneamente durata e facile manutenzione dei materiali utilizzati, secondo le modalità contenute all'Allegato E - Criteri relativi al risparmio idrico e recupero acque meteoriche e/o reflue – delle Norme di Attuazione del PdR.
- 5 % (cinque percento) nel caso di interventi che:
 - assicurino una dotazione di spazi verdi per una maggiorazione del 20 % - venti percento - dell'***Ip – Indice di permeabilità*** secondo le modalità contenute all'Allegato G - Criteri relativi alla realizzazione di spazi a verde – Consistenza arborea e consistenza arbustiva - delle Norme di Attuazione del PdR;
 - o, in alternativa, nel caso di coperture piane, prevedano la realizzazione di “ tetti verdi “ per l'intera superficie della copertura.

Nel caso in cui il Comune, a mezzo collaudo eseguito da proprio incaricato, verifichi, a lavori ultimati, il mancato conseguimento, anche parziale, degli obiettivi di cui ai precedenti punti a., b., c. e d., gli interventi realizzati in acquisizione dei relativi diritti edificatori saranno considerati abusivamente eseguiti e sanzionati secondo quanto previsto dal Titolo IV – Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni – di cui al D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La Convenzione da allegare al Piano Attuativo, in relazione agli obblighi derivanti dal presente punto, dovrà:

- prevedere garanzie fidejussorie assicurative o bancarie escutibili a semplice richiesta da parte del Comune, adeguate al valore degli interventi realizzati in acquisizione dei diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione; la predetta fidejussione dovrà avere durata fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune;
- non procedere alla sottoscrizione del rogito delle unità immobiliari interessate dai diritti edificatori acquisiti tramite incentivazione fino all'avvenuto collaudo positivo eseguito da incaricato del Comune; a tal fine i progetti edilizi dovranno obbligatoriamente indicare le unità immobiliari interessate dai predetti diritti edificatori.

D. Conformazione dell'AT

I diritti edificatori posseduti a diverso titolo verranno concentrati sulle aree dell'AT rimaste libere dalla previsione/attuazione di Servizi pubblici.

I proprietari delle aree, in misura proporzionale sia alle proprietà possedute che ai diritti edificatori posseduti a diverso titolo, partecipano alla realizzazione dei Servizi pubblici, secondo specifiche da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale; i Servizi pubblici così realizzati verranno successivamente ceduti gratuitamente al Comune, o

| | |
|--|--|
| <p>asserviti in perpetuo all'uso pubblico.</p> <p>E. <u>Dotazione di servizi</u> In ogni caso dovrà esserela dotazione minima di aree destinate a servizi di cui all'Art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.</p> <p>F. <u>Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica</u> Si rinvia a quanto contenuto all'Allegato F – Criteri relativi alla compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica - delle Norme di Attuazione del PdR .</p> | |
| <p><i>Facoltà di acquisire o cedere diritti edificatori</i> I diritti edificatori derivanti da incentivazione possono essere utilizzati solo sull'area che li ha generati. Tutti gli altri diritti edificatori posseduti possono essere utilizzati sia sull'area che li ha generati, che commercializzati e trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR. Inoltre, i diritti edificatori generati da aree destinate a servizi, quando il Piano dei Servizi - PdS - attribuisca diritti edificatori a dette aree tramite il principio della compensazione, possono essere trasferiti liberamente in tutti gli ambiti del DdP e del PdR, con l'esclusione delle Aree destinate all'attività agricola e delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica, sempre nei limiti stabiliti dall'Indice UTC per gli AT previsti dal DdP, e dall'Indice UFC per gli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato previsti dal PdR.</p> | |
| <p><i>Criteri di negoziazione</i> Fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute all'Art. 90 – Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale – ed all'Art. 94/bis – Trasformazione urbanistica del territorio e permesso di costruire - della LR 12/2005 e s.m.i., ai sensi del punto 1., lettera c) dell'Art. 46 – Convenzione nei piani attuativi - della citata LR 12/2005 e s.m.i., l'attuazione degli interventi è indirizzata dai seguenti criteri:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ATCE1: cessione obbligatoria delle aree di cui al punto A. <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u> di cui al precedente punto <i>Criteri di Perequazione, Incentivazione e di Compensazione ambientale di valorizzazione ecosistemica per l'attuazione dell'AT</i>, corrispondenti al 30 % - trenta per cento dell'AT; a seguito negoziazione detta superficie, in quantità differente, potrà essere ceduta all'esterno dell'AT su specifica indicazione del Comune, tenuto conto all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione all'interno dell'AT e del valore delle aree di cui è richiesta la cessione. 2. In alternativa totale o parziale alla cessione non obbligatoria delle aree da cedere gratuitamente al Comune (vedi <i>Criteri di Compensazione, Perequazione ed Incentivazione per l'attuazione dell'AT</i> – A - <u>Diritti edificatori derivanti dalla Perequazione circoscritta dell'AT</u>), sempre che la loro acquisizione non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento: <ol style="list-style-type: none"> a. il pagamento di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione), i cui proventi saranno utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; b. la realizzazione di interventi previsti dal PdS, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica, di opere pubbliche di interesse strategico e qualificante da individuarsi in sede di pianificazione attuativa, e da realizzarsi anche all'esterno dell'AT interessato; il valore di tale opera deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree (monetizzazione). 3. L'impegno da parte dei privati alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi da realizzare per garantire la viabilità, la sosta ed il verde, che non verranno ceduti al Comune in quanto esclusivamente funzionali all'intervento privato. | |

| | |
|--|--|
| Disposizioni particolari Nessuna | |
| Tutela e uso delle acque Tutti gli interventi dovranno obbligatoriamente dare attuazione alla D.G.R. 29 Marzo 2006, n. 8/2244 – Approvazione del Programma di tutela e uso delle acque, con particolare riferimento all’appendice G per quanto concerne la riduzione delle portate meteoriche drenate per le Aree destinate alla residenza, alle attività commerciali o di produzione di beni. | |
| Rinvio alle schede grafiche Per quanto non contenuto nella presente scheda si rinvia alle allegate schede grafiche, le quali riportano, per ogni AT, ove necessario, quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> - le indicazioni progettuali di impostazione morfo-tipologica degli interventi previsti; - le indicazioni per la localizzazione delle aree destinate a servizi pubblici e di quelle destinate a verde e sue connessioni; - delineano le infrastrutture e l’assetto della mobilità collettiva ed individuale, dei percorsi ciclopedonali e degli eventuali servizi ad essi connessi. | |

