

COMUNE di ARCONATE

CITTÀ' METROPOL. di MILANO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE

NTA

NORME TECNICHE ATTUAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO

D.G.R. n° ix 761 del 10 NOVEMBRE 2010 e s.m.i.

LEGGE REGIONALE 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" e s.m.i.

LEGGE REGIONALE 28 novembre 2014, n. 31 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"

VERSIONE

GENNAIO 2017 - ADOZIONE

ARCHIVIAZIONE

U.081.002.PGT



"La Legge Regionale per il governo del territorio si ispira ai criteri di sussidiarietà, adeguatezza, differenziazione, sostenibilità, partecipazione, collaborazione, flessibilità, compensazione ed efficienza."

Art.1 oggetto e criteri ispiratori, L.R. 12 11 marzo 2005, Regione Lombardia

Studio Tecnico Castelli s.a.s.

di Castelli Giovanni & C.

Via Monteggia, 38

21014— Laveno Mombello (Va)

Tel./fax. 0332/651693

info@studiotecnicocastelli.eu

P. IVA 02426270126



PARTE 1 -	NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
Art. 1 –	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	3
Art. 2 –	DISCORDANZE NELL'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
Art. 3 –	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE	5
Art. 3.1 –	Schede ambiti di trasformazione	5
Art. 3.2 –	Conformazione edificatoria degli Ambiti di trasformazione	5
Art. 3.3 –	Definizione dei pesi insediativi e delle funzioni	5
Art. 3.4 –	Criteri di negoziazione	6
Art. 3.5 –	definizione delle scelte dalle previsioni di massima del Documento di Piano	7
Art. 3.6 –	Modifiche dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione	9
Art. 3.7 –	Interventi ammissibili negli Ambiti di Trasformazione in assenza dei piani o programmi attuativi	9
Art. 3.8 –	Volume residuo negli Ambiti di Trasformazione	10
Art. 3.9 –	Destinazioni d'uso	12
Art. 4 –	TEMPISTICA ISTANZA PIANI ATTUATIVI	14
Art. 5 –	AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ITINERE	14
Art. 6 –	CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	15
Art. 7 –	DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI	16
Art. 8 –	APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE	17
PARTE 2 -	AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE	21
1	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.1	21
2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.2a	22
3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.2b	25
4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.3	27
5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.4	28
6	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.5	31
8	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.7	33
9	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.8	35



10	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.9	37
11	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.10	39
12	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.11	41
13	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.12	43
14	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.13	45
15	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.14	47
16	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.15	49
17	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.16	51
18	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.17	53
19	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.18	55
20	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.19	57
21	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.P	59



PARTE 1 - NORMATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO**Art. 1 – CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

1. Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati (in colore **rosso** si evidenziano gli elaborati modificati dalla Variante n. 1 – 2016):

DDP_1_1	Sistema infrastrutturale a scala sovracomunale
DDP_1_2	Sistema paesistico e ambientale a scala sovralocale
DDP_1_3	Sistema insediativo, servizi sovracomunali e poli attrattori
DDP_1_4	Sistema agricolo; colture prevalenti
DDP_1_5	Rete ecologica sovraordinata
DDP_2_1	Sistema infrastrutturale a scala comunale
DDP_2_2	Sistema insediativo; PGT vigente e stato di attuazione
DDP_2_3	Sistema insediativo; stato di fatto e assetto morfologico
DDP_2_4	Sistema insediativo; servizi comunali (stralciato)
DDP_2_5	reti tecnologiche (stralciato)
DDP_2_6	sistema paesistico e ambientale a scala comunale
DDP_2_7	Vincoli sovraordinati ed amministrativi
DDP_3_1	Istanze pervenute al Comune
DDP_4_1	schema strutturale strategie di Piano (stralciato)
DDP_4_2	Progetto del sistema ambientale (stralciato)
DDP_4_3	Rete ecologica comunale e carta condivisa del paesaggio
DDP_4_4	Classi di sensibilità paesistica
DDP_4_5	Verifica PTCP
DDP_5_1	Ambiti di trasformazione, TUC, ambiti agricoli strategici (sostituito con) Previsioni di Piano
DDP_5_2	ambiti di trasformazione – schede d'ambito (stralciato)
NTA	Norme tecniche di attuazione
RELAZIONE	Relazione

* Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/05



* Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà – Allegato 15 (art. 47 DPR 445/2000) di congruità tra le previsioni della Variante al PGT e la componente geologica dello stesso

Art. 2 – DISCORDANZE NELL'APPLICAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Ove nell'applicazione delle prescrizioni di Piano si registrino discordanze:
 - tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche, prevale il contenuto delle norme;
 - tra tavole a scale diverse, prevale ed è vincolante il contenuto della tavola a scala di maggiore dettaglio.



Art. 3 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art. 3.1 – Schede ambiti di trasformazione

1. *Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e), della L.r. n. 12/2005 ed in relazione agli obiettivi di rilevanza strategica perseguiti con il Documento di Piano, prevede Ambiti di Trasformazione individuati graficamente negli elaborati cartografici del Documento di Piano e normati dalle specifiche schede contenute nella presente normativa.*
2. *Ad ognuno di detti ambiti risulta relativa una scheda nella quale sono contenute:*
 - a) *previsioni di massima relative agli indici di edificabilità e pesi insediativi;*
 - b) *l'indicazione di vocazioni funzionali;*
 - c) *l'indicazione, altresì, delle funzioni il cui insediamento viene escluso;*
 - d) *gli obiettivi di rilevanza strategica e/o di interesse pubblico che devono essere perseguiti;*
 - e) *Le modalità di concertazione delle variabili;*

Art. 3.2 – Conformazione edificatoria degli Ambiti di trasformazione

La conformazione edificatoria dei previsti Ambiti di Trasformazione interverrà in seguito:

- a) *alla definizione delle previsioni di massima di cui alle schede indicate nel precedente articolo, ai fini della quale viene previsto in primo luogo l'aperto confronto pubblico-privato di cui al successivo articolo;*
- b) *alla conseguente definizione di un progetto di piano / programma attuativo in base a quanto specificato in ciascuna scheda;*
- c) *all'approvazione dello stesso;*
- d) *ed alla stipulazione della convenzione relativa alla sua attuazione.*

Art. 3.3 – Definizione dei pesi insediativi e delle funzioni

- 1) *Nelle varie schede relative agli ambiti di cui alla presente normativa, come già chiarito con il precedente articolo, non risultano definiti gli indici di edificabilità. Quelli contenuti nelle schede sono da assumere come indici previsti in linea di massima e nel rispetto dei quali deve intervenire,*



in forza del suddetto confronto pubblico-privato, l'individuazione dei pesi insediativi che il piano - programma attuativo prevedrà.

2) Ove previsto la suddetta definizione interverrà insieme a quella degli impegni che gli operatori dovranno assumere per garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti, alcune delle quali risultano, sempre in linea di massima, indicate nelle schede.

3) Indici e pesi insediativi superiori a quelli massimi indicati nelle schede stesse possono essere previsti solo in forza della concessione di premialità di cui all'ultimo comma dell'art. 11 della L.r. n. 12/2005 ed ovviamente nel rispetto dei limiti del comma stesso prescritti.

4) Quanto alle funzioni sono da considerare prescrittive solo le disposizioni aventi ad oggetto esclusioni che nelle varie schede risultano contenute.

5) Mediante il suddetto confronto pubblico-privato, le funzioni insediabili verranno individuate, privilegiando, per quanto possibile, le scelte suggerite dalle indicazioni di massima contenute nelle schede stesse.

Art. 3.4 – Criteri di negoziazione

- 1. Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. e), della L.r. n. 12/2005 e nella prospettiva della necessaria definizione, mediante un confronto pubblico-privato, dei pesi insediativi e delle funzioni da insediare, in applicazione anche delle disposizioni di cui al precedente articolo ed ovviamente nel rispetto delle previsioni prescrittive contenute nelle schede, vengono di seguito indicati i vari criteri di negoziazione che, a seconda dei casi, troveranno applicazione.*
- 2. Gli obiettivi che mediante le negoziazioni di cui al comma precedente debbono, sempre a seconda dei casi, essere perseguiti sono i seguenti:*
 - a) Promuovere approfondimenti delle valutazioni relative alla sostenibilità urbanistica, eventualmente ritenute necessarie od opportune anche da un angolo di visuale attento all'esigenza di evitare esternalità negative che i nuovi insediamenti possono far configurare ed all'esigenza di garantire una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nelle parti del territorio in cui gli Ambiti di Trasformazione ricadono.*
 - b) Concordare, in alcuni casi, apporti straordinari che gli operatori possono essere disposti a dare, in aggiunta a quanto comunque dovuto, in base alle previsioni delle schede ed alla disciplina vigente, per quanto riguarda le urbanizzazioni; ciò anche al fine della concessione di c.d. premialità ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 11 della L.r. n. 12/2005.*
 - c) Anche ai fini di una corretta definizione delle premialità di cui al precedente articolo, individuare, ricorrendo eventualmente all'uopo a valutazioni dell'Agenzia del Territorio, gli incrementi di valore conseguenti alla concessione delle premialità e che, in parte rilevante,*



devono essere considerati in sede ed ai fini della definizione degli apporti straordinari di cui al precedente punto.

- d) *Verificare la fattibilità economica delle varie ipotesi di definizione delle scelte del Documento di Piano e degli accordi relativi all'ambito che vengono presi in considerazione.*
- e) *Al fine di soddisfare esigenze di Edilizia Residenziale Sociale concordare eventuale cessione al Comune di aree da utilizzare allo scopo e/o la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata.*

Art. 3.5 – definizione delle scelte dalle previsioni di massima del Documento di Piano

1. *Il presente articolo disciplina il passaggio dalle previsioni di massima del Documento di Piano interessanti i vari Ambiti di Trasformazione alla definizione delle scelte ad essi relative occorrente ai fini dell'approvazione dei piani o programmi attuativi;*
2. *La formazione dei progetti di piano e programmi attuativi di iniziativa privata deve intervenire in seguito agli approfondimenti da promuovere mediante apposito procedimento articolato come previsto dai successivi commi del presente articolo.*
3. *Nel corso del procedimento stesso rivestiranno rilevanza particolare:*
 - a) *l'individuazione delle modalità per la convocazione delle consultazioni tra gli operatori interessati e l'Amministrazione, con riferimento anche alle modalità di definizione dei pesi insediativi;*
 - b) *individuazioni dei possibili modi di perseguimento degli obiettivi di interesse pubblico indicati nelle schede;*
 - c) *le scelte occorrenti ai fini di una corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti nei quali essi debbono essere realizzati;*
 - d) *le negoziazioni da promuovere nel rispetto dei criteri di cui al precedente articolo.*
4. *Ai fini di cui sopra viene individuato e prescritto il seguente percorso:*
 - a) *Coloro i quali, avendone la necessaria legittimazione, assumono iniziative di sviluppo urbanistico relative agli Ambiti di Trasformazione debbono, in primo luogo, chiedere al Comune di convocare una riunione preliminare ai fini di consultazioni ed approfondimenti.*

Nel corso della stessa debbono essere, quanto meno, individuate le varie questioni da affrontare per promuovere la proiezione operativa delle scelte solo di massima contenute nel Documento di Piano e, quindi, al fine di redigere una bozza di piano / programma attuativo.



All'istanza che, all'uopo, gli operatori interessati sono chiamati a presentare potrà essere allegata ipotesi di definizione di dette scelte di massima, costituita da alcuni elaborati grafici e da una relazione.

- b) La riunione preliminare di cui al precedente comma deve essere convocata dal responsabile della competente area tecnica con la massima tempestività e comunque entro e non oltre giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento della richiesta.*
- c) Il responsabile dell'area tecnica potrà riscontrare l'opportunità di fare partecipare alla riunione consulenti di fiducia del Comune nonché consulenti degli operatori interessati, dagli stessi all'uopo indicati, e rappresentanti dei Comuni contermini laddove ci siano interventi a confine.*
- d) Nel corso di detta riunione preliminare dovrà, in contraddittorio, intervenire l'individuazione, oltre che delle suddette questioni da affrontare nella prospettiva della definizione del progetto di piano o programma attuativo e degli approfondimenti all'uopo occorrenti, anche del possibile oggetto di negoziazioni da promuovere in applicazione dei criteri ad esse relativi di cui al precedente articolo.*
- e) In successiva riunione, la cui data viene fissata a conclusione di quella preliminare di cui al comma precedente, anche alla luce di approfondimenti nel frattempo intervenuti, potranno essere concordemente individuate ipotesi di definizione delle scelte di massima del Documento di Piano, ivi comprese quelle relative ai modi di soluzione dei problemi che, in concreto, si pongono e sono da affrontare per promuovere la suddetta corretta integrazione dei nuovi insediamenti nei contesti nei quali essi debbono essere realizzati.*

Ove possibile, a conclusione della suddetta riunione, verrà redatto breve documento contenente l'indicazione di eventuali concordi formulazioni di ipotesi e, ove necessario, di dubbi ancora da superare e degli approfondimenti all'uopo ritenuti necessari.

- f) Dopo il suddetto incontro gli interessati, rappresentanti la maggioranza della proprietà dell'ambito calcolata in base all'imponibile catastale, potranno presentare al Comune uno schema di assetto preliminare costituito da:*
 - inquadramento dell'area oggetto della proposta nel contesto*
 - descrizione dello stato di fatto*
 - servizi stato di fatto*
 - distribuzione planivolumetrica e funzionale*
 - servizi e utilità pubbliche proposte*
 - programma economico e temporale*
- g) Sul suddetto schema la Giunta Comunale sarà chiamata ad esprimere le sue valutazioni, in coerenza con gli obiettivi della trasformazione indicati nella scheda e più in generale con*



gli obiettivi del Piano. Le stesse saranno formulate anche alla luce delle risultanze del confronto pubblico-privato di cui ai precedenti comma.

- h) I proprietari interessati – accettando o meno richieste o suggerimenti di modifiche contenuti nell'atto della Giunta Comunale di cui sopra e considerando anche le risultanze di eventuali sviluppi delle negoziazioni di cui all'art. 8, comma 2, lett. e) della L.r. n. 12/2005, relative, in particolare, alla edificabilità aggiuntiva derivanti dalla possibile concessione di premialità, potranno comunque far redigere il progetto di piano o programma attuativo da sottoporre, a seconda delle disposizioni di legge relative alle competenze che troveranno applicazione, alla Giunta od al Consiglio Comunale, per l'eventuale accettazione della prospettata definizione, e poi per l'adozione e l'approvazione del piano o programma stesso.*

Art. 3.6 – Modifiche dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione

- 1. Proposte di modifiche dei perimetri degli Ambiti di Trasformazione possono essere avanzate ed esigenze di modifiche di essi possono essere riscontrate nelle fasi di confronto e consultazione di cui al precedente art. 3.5.*
- 2. Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo:*
 - se comportano la suddivisione di un ambito in più ambiti, secondo quanto indicato nelle schede relative;*

Art. 3.7 – Interventi ammissibili negli Ambiti di Trasformazione in assenza dei piani o programmi attuativi

- 1. 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 interventi di manutenzione ordinaria delle volumetrie esistenti, nonché quelli di cui all'art. 6 comma 1 DPR 380/2001 e s.m.i..*



Art. 3.8 – Volume residuo negli Ambiti di Trasformazione

1. *Gli indici e parametri urbanistici proposti per ciascun ambito di trasformazione sono normati puntualmente dalle schede di cui alla parte 2 del presente documento. In particolare viene proposta una volumetria massima, da concertarsi tra il proponente e l'Amministrazione.*
2. *La volumetria massima prevista entro ciascun ambito di trasformazione potrà essere realizzata anche in misura inferiore rispetto al quantitativo massimo definito dalla relativa scheda, con un minimo del 50% di quanto indicato. Analogamente potrà essere utilizzata una superficie territoriale di ciascun ambito di trasformazione anche in misura inferiore rispetto al quantitativo massimo definito dalla relativa scheda, con un minimo del 50% di quanto indicato. L'utilizzo di indici e parametri urbanistici in misura inferiore al quantitativo massimo potrà in ogni caso avvenire previa autorizzazione dell'organo comunale competente, in relazione all'individuazione di lotti funzionali ritenuti coerenti con il tessuto dell'intorno territoriale e con gli obiettivi della trasformazione.*
3. *Per lotto funzionale si intende l'individuazione di uno o più settori territoriali entro il perimetro dell'ambito di trasformazione, ciascuno dei quali per morfologia, previsione progettuale e insieme di opere attese risulta adeguato ed efficiente all'ottimale completamento del tessuto urbano ivi localizzato e dell'intorno territoriale, ivi compresa la dotazione infrastrutturale e dei servizi.*
4. *La realizzazione per lotti funzionali di parti di ambiti di trasformazione dovrà in ogni modo concorrere nell'insieme al perseguimento degli obiettivi complessivi esplicitati nelle schede dello specifico ambito di riferimento nella sua totalità od evidenziate dall'Amministrazione in sede di concertazione. Altresì dovrà concorrere, ove esplicitate o definite in sede di concertazione, alla realizzazione unitaria delle opere per l'intero ambito.*
5. *Il Volume residuale, qualora non utilizzato nella capacità massima prevista all'attivazione dell'ambito di trasformazione, potrà essere utilizzato in seguito a completamento dello stesso, sempre previa definizione e individuazione di lotti funzionali previa valutazione dell'Amministrazione, 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*
6. *Al successivo aggiornamento dello strumento urbanistico gli ambiti di trasformazione perfezionati per la sola porzione effettivamente realizzata verranno ricompresi entro tessuto*



urbano consolidato, con indici e parametri urbanistici coerenti con il tessuto edificato dell'intorno territoriale.



Art. 3.9 – Destinazioni d'uso

1. Gli usi previsti dal presente Documento di Piano, ed in generale dagli atti di Piano, sono articolati in:

a) Funzioni residenziali

a1 - Abitazioni residenziali

a2 - Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere

b) Funzioni commerciali

b1 - Esercizi di vicinato

b2 - Medie strutture di vendita

b3 - Grandi strutture di vendita

c) - Funzioni terziarie

c1 - Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie

c2 - Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario ecc)

c3 - Artigianato di servizio alla famiglia

c4 - Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli

c5 - Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative

c6 - Banche, sportelli bancari e uffici postali

c7 - Attrezzature socio – sanitarie

c8 - Attrezzature per il tempo libero, lo sport

c9 - Attrezzature per lo spettacolo e le fiere

c10 - Complessi direzionali



d) Funzioni produttive e manifatturiere

d1 - Artigianato produttivo, industria e commercio all'ingrosso

d2 - Depositi e magazzini

e) Funzioni turistico ricettive

e1 - Strutture ricettive, anche all'aria aperta

e2 - Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie

f) Funzioni agricole

f1 - Abitazioni agricole

f2 - Impianti e attrezzature per la produzione agricola, e floro-vivai

f3 - Impianti produttivi agro-alimentari

f4 - Strutture agrituristiche



Art. 4 – TEMPISTICA ISTANZA PIANI ATTUATIVI

1. *L'approvazione dei Piani Attuativi e loro Varianti è normata dall'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i.*
2. *La tempistica di cui al precedente punto 1 è normata dai commi 6,7,8,9,10 dell'art. 5 della LR 31/2014 e s.m.i.*

Art. 5 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN ITINERE

1. *Gli ambiti di trasformazione in itinere sono l'insieme dei piani e programmi urbanistici connessi alle trasformazioni del Documento di Piano attivati. Gli ambiti di trasformazione oggetto di strumenti di pianificazione o programmazione attuativa già approvati anteriormente all'adozione del presente Documento di Piano rimangono disciplinati dai suddetti strumenti e dalle annesse convenzioni.*

Art. 6 – CONTRIBUTO DEL COSTO DI COSTRUZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- 1. Fino all'adeguamento di cui al comma 3 dell'art. 5 della LR 31/2014 viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A) come determinato dalla Delibera di GC di riferimento.*
- 2. Gli importi di cui al precedente comma sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.*



Art. 7 – DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI

1. Entro la normativa del Piano dei Servizi è quantificata la dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o privati di interesse pubblico generale da reperirsi per ciascun Ambito di Trasformazione del Documento di Piano, in base alle destinazioni d'uso previste. Tale dotazione può essere incrementata, entro le specifiche schede normative degli ambiti di trasformazione, con ulteriori richieste in termini di dotazioni ad innalzamento della qualità complessiva del sistema dei servizi comunali, ivi comprese le infrastrutturazioni.
2. L'eventuale incremento di cui al precedente punto deriva dagli obiettivi fissati per ciascun ambito di trasformazione, dalle previsioni localizzative contenute entro il Piano dei Servizi in ordine all'ottimale strategia nello sviluppo della città pubblica, nonché da necessità puntuali riscontrate dall'Amministrazione in termini di carenza di dotazioni a servizi, ivi comprese quelle infrastrutturali.
3. La cessione delle aree a servizi deve necessariamente prevedere i relativi interventi manutentivi delle aree, opere ed attrezzature ivi previste, a cura del soggetto obbligato, e la previsione delle idonee garanzie finanziarie.
4. I proventi derivanti da monetizzazione di aree devono essere utilizzati esclusivamente al fine di acquisire aree e realizzare gli interventi previsti dal Piano dei Servizi, nonché per realizzare le opere di urbanizzazione previsti entro gli Ambiti di Trasformazione o PII del Piano delle Regole / Piano dei Servizi, o aree di completamento del Piano delle Regole soggette a convenzionamento.
5. L'amministrazione può altresì richiedere, in sede di proposta di P.A. – P.I.I., specifico studio di approfondimento in ordine a criticità o carenze riscontrate dall'Ufficio Tecnico (studio sul traffico ecc..), e/o emerse in sede di concertazione;

Art. 8 – APPLICAZIONE DEL SISTEMA INCENTIVALE

1. Il PGT riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale perseguendo l'obiettivo 20/20/20:

- ridurre del 20% i gas serra prodotti rispetto ai livelli del 1990 (superando largamente quanto previsto dal Protocollo di Kyoto);
- soddisfare i consumi energetici per almeno il 20% con energia prodotta da fonte rinnovabile;
- migliorare l'efficienza energetica nell'Unione riducendo del 20% il fabbisogno di energia primaria.

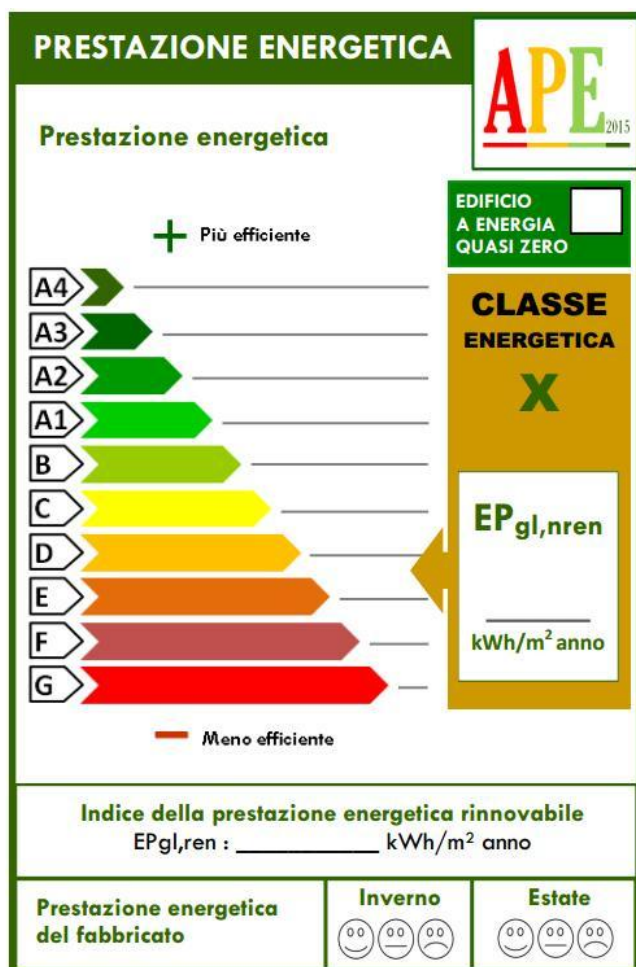
2. L'applicazione del criterio incentivale di cui ai successivi commi consente di determinare il bonus volumetrico incentivale, relativamente agli ambiti di trasformazione di cui alle successive schede della "Parte 2" delle presenti Norme, da sommarsi al volume massimo (o al volume eventualmente concertato con l'Amministrazione) fino al 15% dello stesso.

3. Tale criterio incentivale precisa il punteggio (in percentuale) da applicare al volume del relativo ambito di trasformazione concertato con l'Amministrazione, per la determinazione del volume massimo di progetto.

4. Il punteggio di premialità energetica I_{pre} viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla Direttiva Europea 31/2010/UE, Legge 90/2013, DGR X/3868 s.m.i e decreto 6480 del 19/08/2015 "*Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015*".

5. La scala di valori si attiene pertanto all'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dei fabbricati (EP_{gl}, nren) rapportata all'edificio di riferimento:

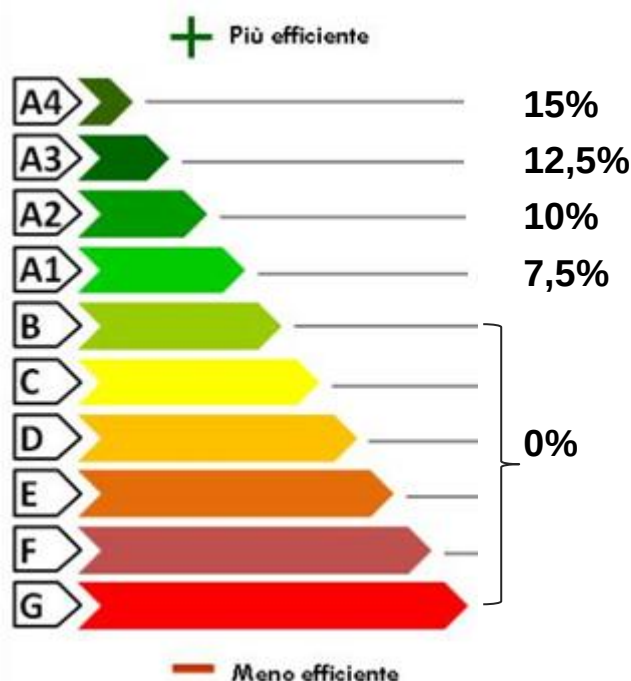




	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{gl,nren,rif}$
$0,40 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,nren,rif}$
$0,60 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,nren,rif}$
$0,80 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,nren,rif}$
$1,00 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,nren,rif}$
$1,20 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,nren,rif}$
$1,50 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,nren,rif}$
$2,00 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,nren,rif}$
$2,60 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,nren,rif}$
	Classe G	$> 3,50 EP_{gl,nren,rif}$

Tabella 5 - Scala di classificazione degli edifici sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

Il punteggio premiale viene pertanto così determinato:



Esempio applicativo:

V max realizzabile nell'ambito: 2.500 mc

V concertato con l'Amministrazione: 2.500 mc (pari al massimo consentito)

Classe edifici di progetto: A2, pari a +10% V

V max con bonus realizzabile: $2.500 + 10\% = 2.750$ mc

6. In sede di convenzione dovrà essere contemplato l'impegno del soggetto attuatore a dimostrare i requisiti sopra riportati in fase attuativa con la "relazione tecnica" (ex legge 10/1991 e smi), condizionando le incentivazioni volumetriche previste all'adempimento del suddetto impegno.

7. Il ricorso all'incentivazione energetica non esclude l'applicazione dei disposti della L.R. 12/05 così come modificata dalla L.R. 38/2015 art.10 comma 1.

PARTE 2 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE - SCHEDE

Segue schedatura di dettaglio degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano. Gli estratti cartografici in esse contenuti riferiscono alla tavola DDP_5.1 "Previsioni di Piano" del Documento di Piano, a cui si rimanda per la legenda.

Gli ambiti AT.1 e AT.2 risultano stralciati dagli ambiti di trasformazione del documento di piano, in quanto interni al TUC. Verranno valutati di seguito in ulteriori schede.

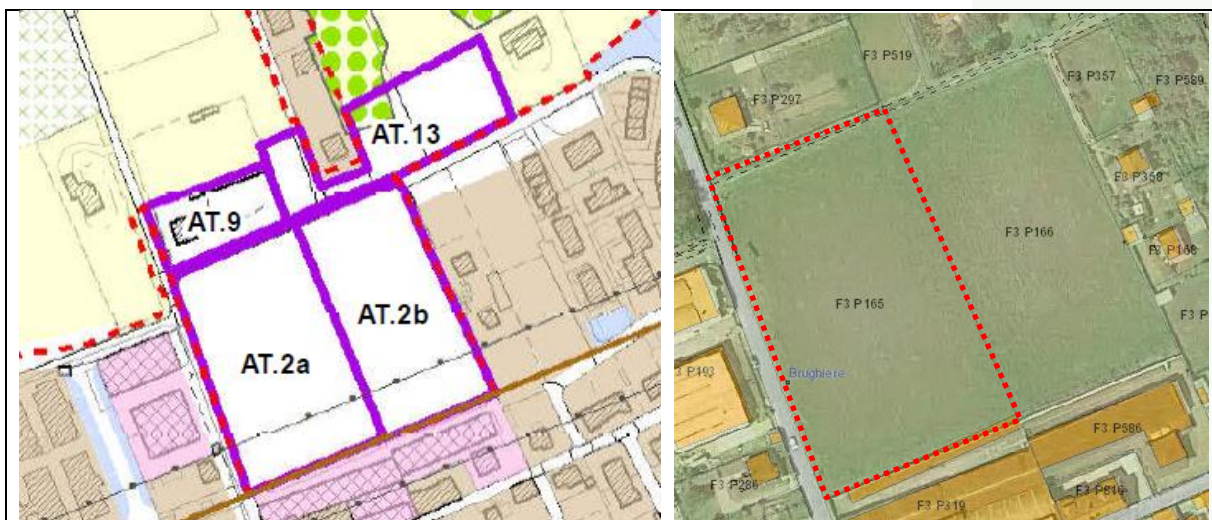
Gli ambiti AT4 e AT12 risultano ambiti in itinere, pertanto non riguardanti la presente Variante.

1 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.1

(stralciato)



2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.2a



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- *La volumetria di base è la riproposizione di quanto definito entro il Piano Attuativo approvato per la presente area;*

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 10.190 mq

V massimo: 8.749 mc; (10.061 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 54 (58 se ceduta area per ampliamento del parco pubblico; 67 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

A seguito di acquisizione e cessione al Comune di superficie extracomparto di mq 1.543 di aree a servizi quale ampliamento del parco pubblico di via Moiona la volumetria massima realizzabile sarà fino a 8.749 mc, oltre ad eventuale bonus di cui al seguente paragrafo.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.
- acquisizione e cessione al Comune di superficie extracomparto di mq 1.543 di aree a servizi quale ampliamento del parco pubblico di via Moiona come di seguito individuato:



- Studio Tecnico Castelli**
- s.p.a.

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.: - m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7

- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,00

- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate, di larghezza minima 20m ed estese a tutta la lunghezza del lato di riferimento del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti delle contermini aree edificate con funzione prevalente diversa dalla residenziale.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

b) Funzioni commerciali: b3

c) Funzioni terziarie: c10

d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte

f) Funzioni agricole: tutte

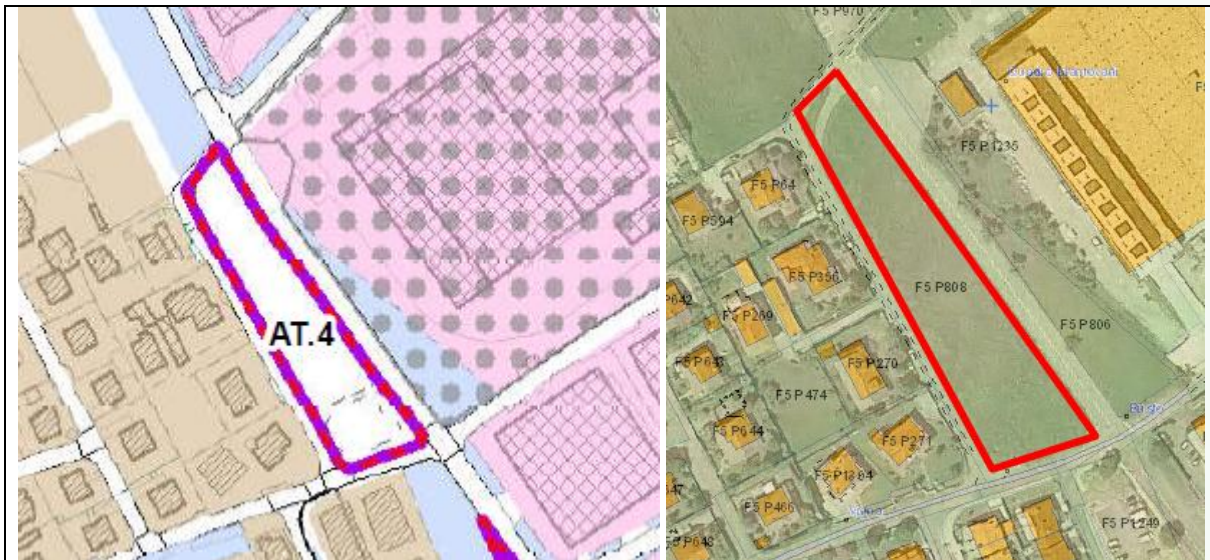
E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo.

4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.3

(stralciato)



5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.4



Obiettivi:

- Realizzazione di edilizia di tipo sovvenzionato-convenzionato, in coerenza con il Piano Casa Provinciale
- Completamento del tessuto urbanizzato esistente, omogeneizzando l'area ineditata interstiziale con il tessuto edificato dell'intorno territoriale;
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- *La volumetria di base è la riproposizione di quanto definito entro il Piano Attuativo approvato per la presente area*

Attuazione: Piano Attuativo riferito a housing sociale

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 4.746 mq

V massimo: 9.053 mc (10.410 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 60 (69 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con

l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.
- Eventuale bonifica qualora richiesta dall'Autorità sanitaria, sarà a carico dell'operatore e tale impegno sarà inserito negli atti convenzionali;

NON MONETIZZABILI:

- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate estese a tutta la lunghezza del lato orientale del lotto; l'apparato a verde deve prevedere l'impianto sia di alberi ad alto fusto, per la schermatura in elevazione, sia di arbusti e cespugliacee, per la formazione di barriere a verde nella parte bassa.
- L'accesso alle residenze non può essere localizzato lungo la via dell'industria.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c7, c8, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni

d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.).

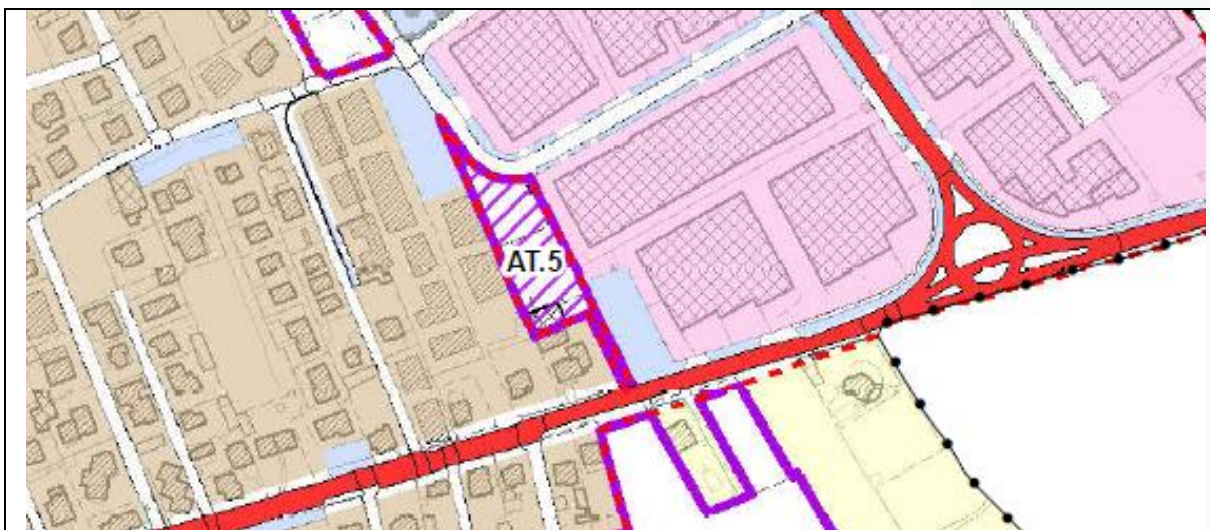
Almeno il 75% della volumetria prevista deve essere destinato a funzione residenziale relativa a housing sociale



6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.5

(ambito in itinere)

Tale ambito mantiene i dettami normativi della scheda individuata entro il PGT vigente, di seguito riproposta.



L'ambito di trasformazione AT.5 è la mera riproposizione di un Piano attuativo definitivamente approvato rispetto al quale non è stato possibile convenzionarlo a seguito del decreto del Presidente della Repubblica del 15.07.2010 con cui è stato accolto il ricorso straordinario con annullamento della deliberazione di C.C. n. 35 del 18.12.2005 relativa al citato Piano dei Servizi, da cui il ripristino della vigenza del precedente P.R.G.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c7, c8, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

Modi di intervento

Piano esecutivo di iniziativa privata esteso all'intero comparto edilizio perimetrato.

- Indici e prescrizioni tipologiche

- a) volumetria edificabile: mc 2.298,88
- b) altezza massima (H): m 8,00
- c) rapporto di copertura (Rc): 2/5mq/mq della Sf
- d) posti auto: un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;

- e) posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc
- f) posti auto per commercio al dettaglio: come da art. 14 N.T.A. Piano delle Regole del PGT vigente;
- g) distanze minime:
- dal ciglio strada: secondo le norme previste dal Piano delle Regole del PGT vigente, salvo diverse disposizioni risultanti dalla compilazione del piano esecutivo;
 - tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo m 10,00;
 - dai confini di proprietà: per edifici in serie aperta: pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto, minimo m 5,00;
- h) cessioni a servizi:
- mq 1.566,17 a verde e parcheggio a servizio della residenza

Prescrizioni particolari

- a - La pianificazione di dettaglio deve organizzare l'edificazione così da localizzare le residenze lungo il perimetro occidentale del lotto e lasciare un congruo spazio a verde fortemente piantumato sul lato orientale; l'apparato verde deve prevedere l'impianto sia di alberi ad alto fusto, per la schermatura in elevazione, che di arbusti e cespugliacee, per la formazione di barriere a verde nella parte bassa.
- b - Gli accessi alle residenze non possono essere localizzati lungo via dell'Industria.



8 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.7



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a sud, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 7.068 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 5.654 mc (6.502 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 37 (43 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

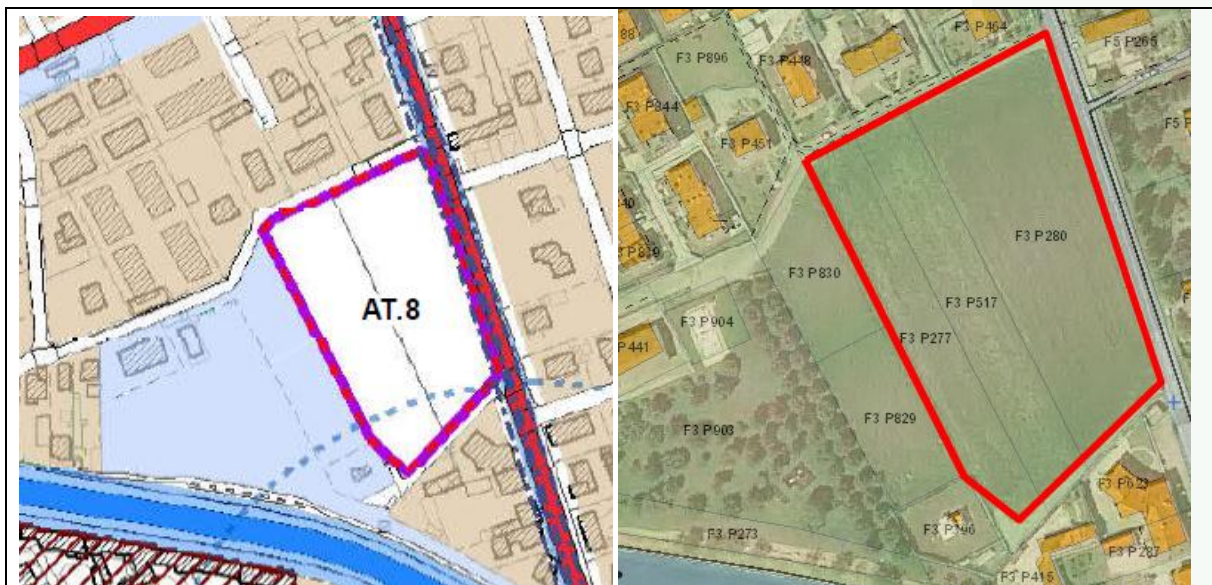
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

9 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.8



Obiettivi:

- Concorso nell'ampliamento del limitrofo Parco di Via Moiona;
- Completamento nell'edificazione di lotto interstiziale al tessuto urbanizzato esistente
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 11.429 mq

V massimo: 7.615 mc (8.757 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 51 (58 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con

l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso. L'accesso all'area non dovrà avvenire direttamente da strada provinciale.

NON MONETIZZABILI:

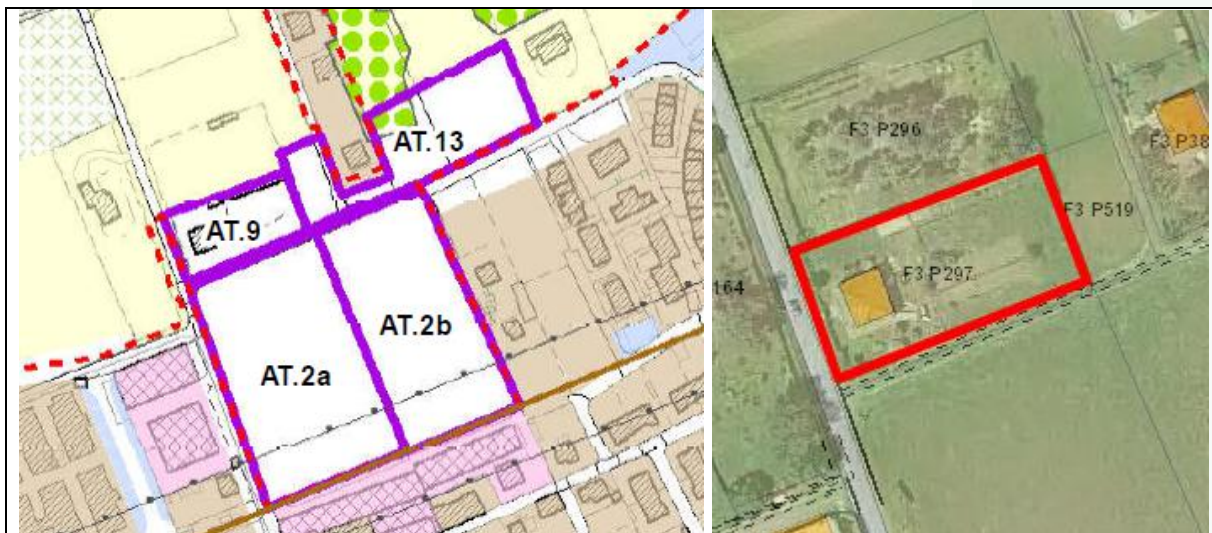
- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa, al fine di concorrere all'ampliamento del limitrofo Parco di Via Moiona, mediante la cessione di aree, da individuarsi in ambito limitrofo al parco stesso, fino a 40mq/abitante insediabile.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b3
- c) Funzioni terziarie: c7, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo.

10 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.9



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 2.636 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 2.108 mc (2.424 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 14 (16 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del

50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

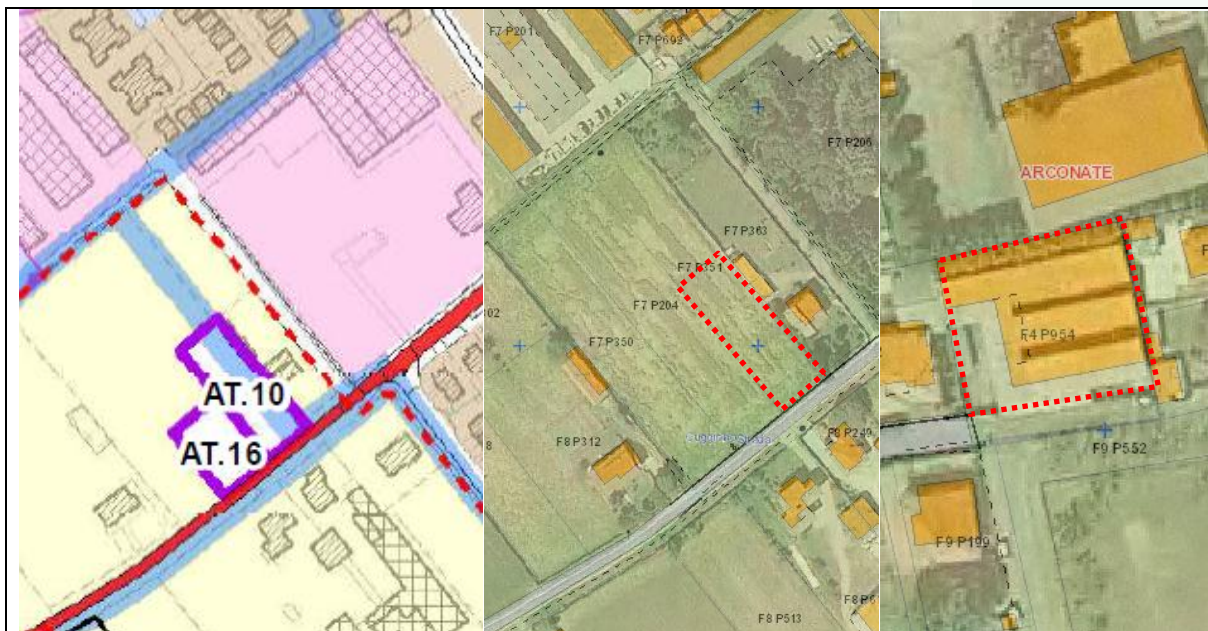
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- idoneo studio nell'individuazione delle accessibilità all'ambito, tali da non aggravare il traffico veicolare attuale nell'immediato intorno.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

11 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.10



Obiettivi:

- Minimizzazione del consumo di suolo e valorizzazione del contermino brando agro-naturale limitrofo all'area;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;
- Cessione della proprietà dell'immobile sito in via Vittorio Veneto, come da Deliberazione CC n.31 del 26/09/10

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.636 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 1.308 mc (max 1.504 mc con bonus, e max 2.400 mc con incentivo a seguito di cessione dell'area di Via Vittorio Veneto)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 16

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

In aggiunta al bonus di cui al precedente capoverso il Volume massimo può essere ulteriormente incrementato fino a 2.400 mc max, in funzione di incentivo per la cessione dell'immobile sito in via Vittorio Veneto;

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.: - m 5,00 per le strade di larghezza inferiore a m 7

- m 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15,00

- m 10,00 per le strade di larghezza superiore a m 15

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- idoneo studio nell'individuazione delle accessibilità all'ambito, tali da non aggravare il traffico veicolare attuale nell'immediato intorno.

NON MONETIZZABILI:

- cessione della proprietà dell'immobile sito in via Vittorio Veneto, come da Deliberazione CC n.31 del 26/09/10

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

b) Funzioni commerciali: b2, b3

c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10

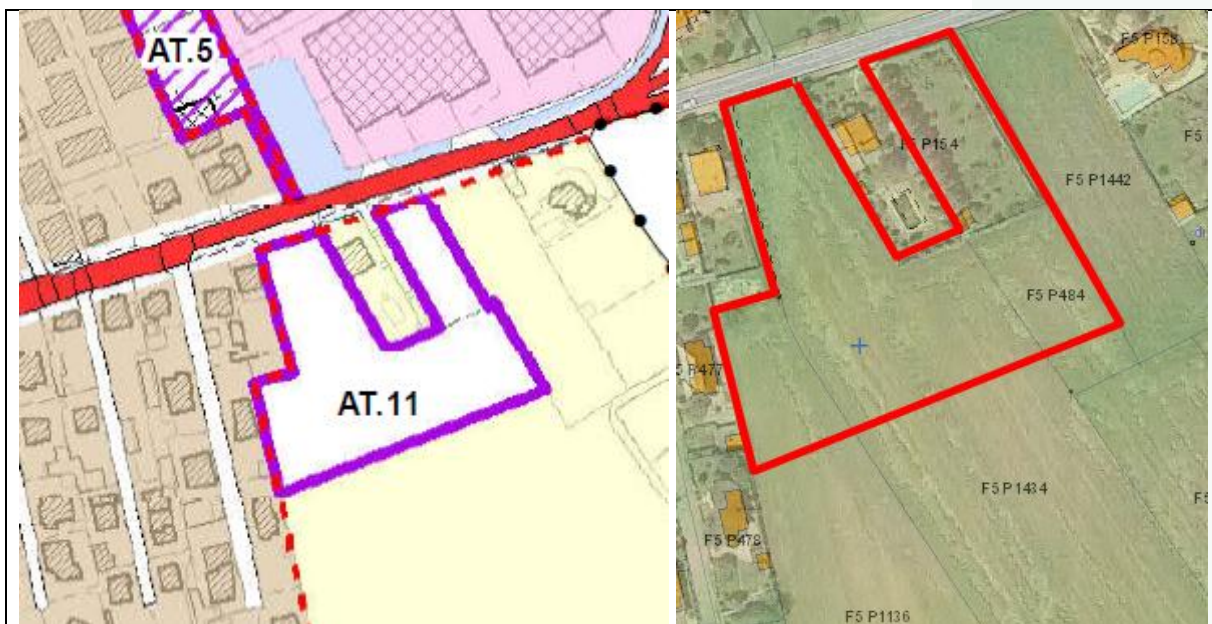
d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte

e) Funzioni turistico ricettive: tutte

f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

12 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.11



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a sud e est, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 9.298 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 7.438 mc (8.554 mc con bonus)
R.C. massimo: 50%
Altezza massima: fino a 10,5 m
Abitanti insediabili (valore max): 49 (57 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b3
- c) Funzioni terziarie: c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

13 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.12

(ambito in itinere)

Tale ambito mantiene i dettami normativi della scheda individuata entro il PGT vigente, di cui si riporta la scheda.



Trattasi di ambito agricolo già recintato ed edificato con villa residenziale unifamiliare posto lungo la Via Beata Vergine principale via di accesso dalla SP 34. Nella sostanza si tratta di confermare quanto esistente e rendere possibile l'ulteriore edificazione di un nuovo edificio di carattere unifamiliare.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c7, c8, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

Modi di intervento

Piano esecutivo di iniziativa privata esteso all'intero comparto edilizio perimetrato.

- Indici e prescrizioni tipologiche

- a) volumetria edificabile: mc 1.246
- b) altezza massima (H): m 8,00
- c) rapporto di copertura (Rc): 2/5mq/mq della Sf
- d) posti auto: un posto auto minimo ogni unità abitativa, fatte salve le disposizioni di cui alla Legge n. 122 del 24.3.89; per i requisiti dimensionali si applicano i relativi disposti del Regolamento edilizio comunale nella versione vigente all'atto della presentazione di ogni singola istanza;
- e) posti auto per altre destinazioni d'uso ammesse: nel rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia e comunque non inferiori a un posto macchina ogni 180 mc
- f) posti auto per commercio al dettaglio: come da art. 14 N.T.A. Piano delle Regole del PGT vigente;

g) distanze minime:

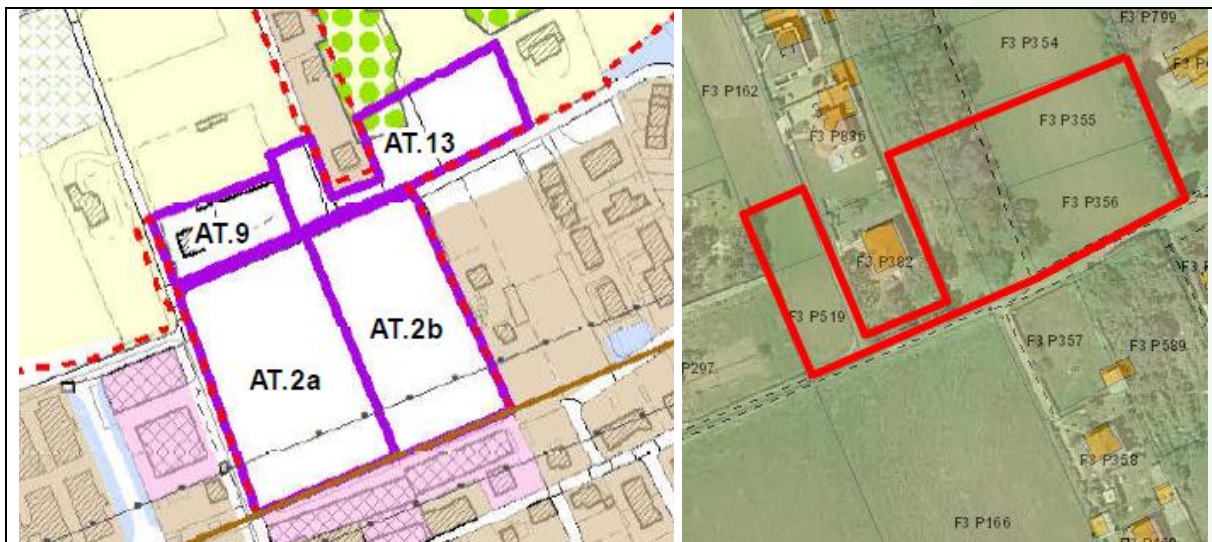
- dal ciglio strada: secondo le norme previste dal Piano delle Regole del PGT vigente, salvo diverse disposizioni risultanti dalla compilazione del piano esecutivo;
- tra fabbricati con pareti finestrate: pari all'altezza del fabbricato più alto, minimo m 10,00;
- dai confini di proprietà: per edifici in serie aperta: pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto, minimo m 5,00;

h) cessioni a servizi:

- mq 220,12 a verde e parcheggio a servizio della residenza



14 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.13



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del conterminare brano territoriale a nord, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 5.397 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 4.317 mc (4.965 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 28 (33 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

b) Funzioni commerciali: b2, b3

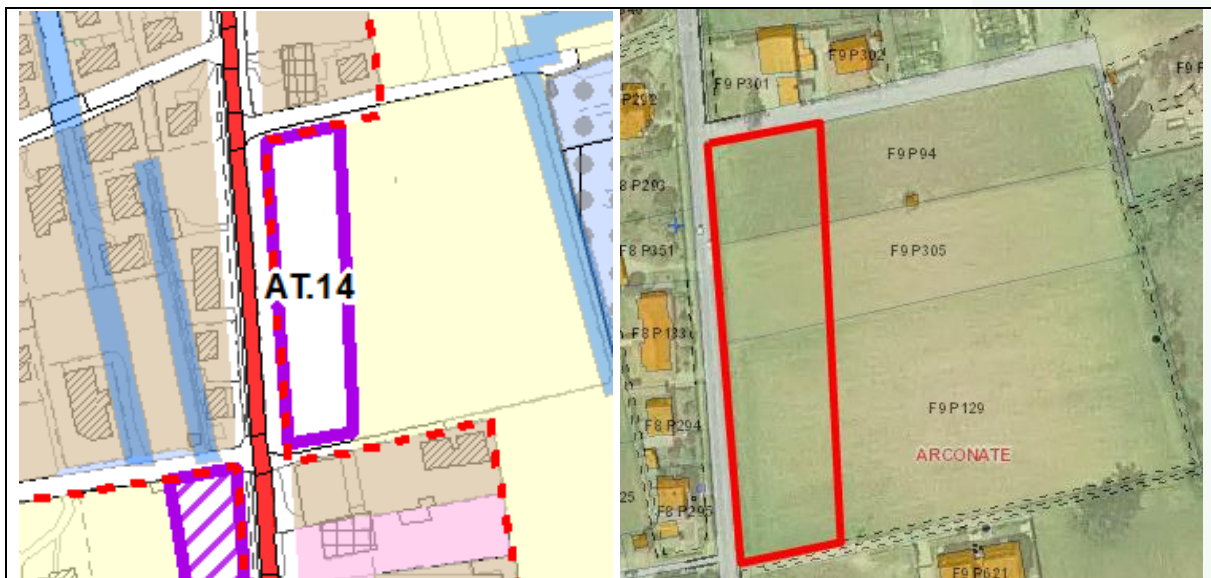
c) Funzioni terziarie: c10

d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte

f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

15 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.14



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a est, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 3.755 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 3.004 mc (3.454 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 20 (23 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

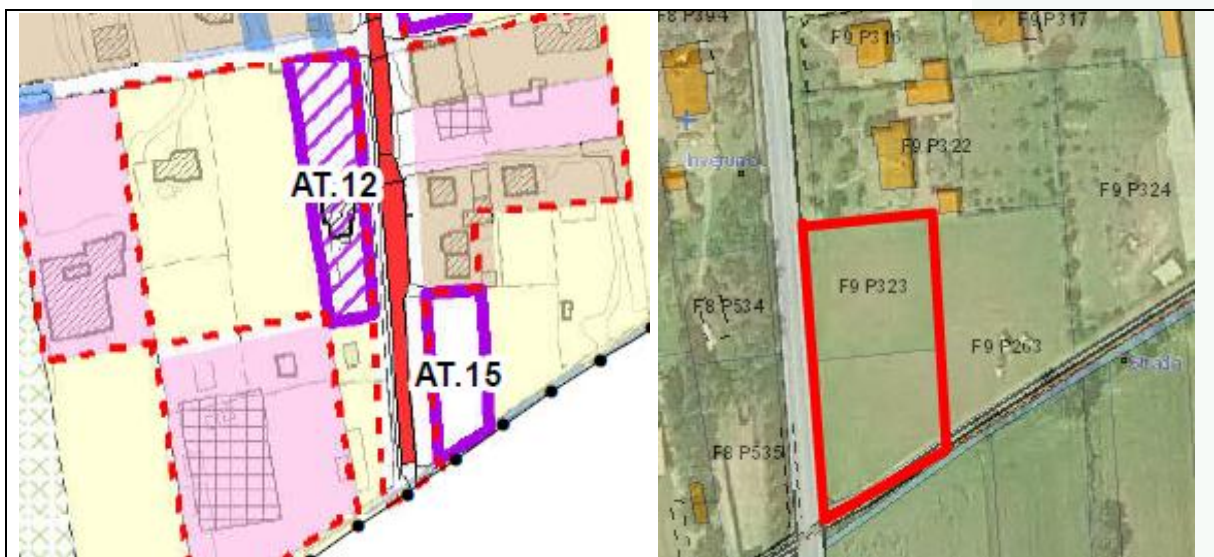
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

16 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.15



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del conterminare brano territoriale a est, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.690 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 1352 mc (1.554 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 9 (10 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

17 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.16



Obiettivi:

- Minimizzazione del consumo di suolo e valorizzazione del contermino brano agro-naturale limitrofo all'area;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.071 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 860 mc (989 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 5 (6 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con

l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

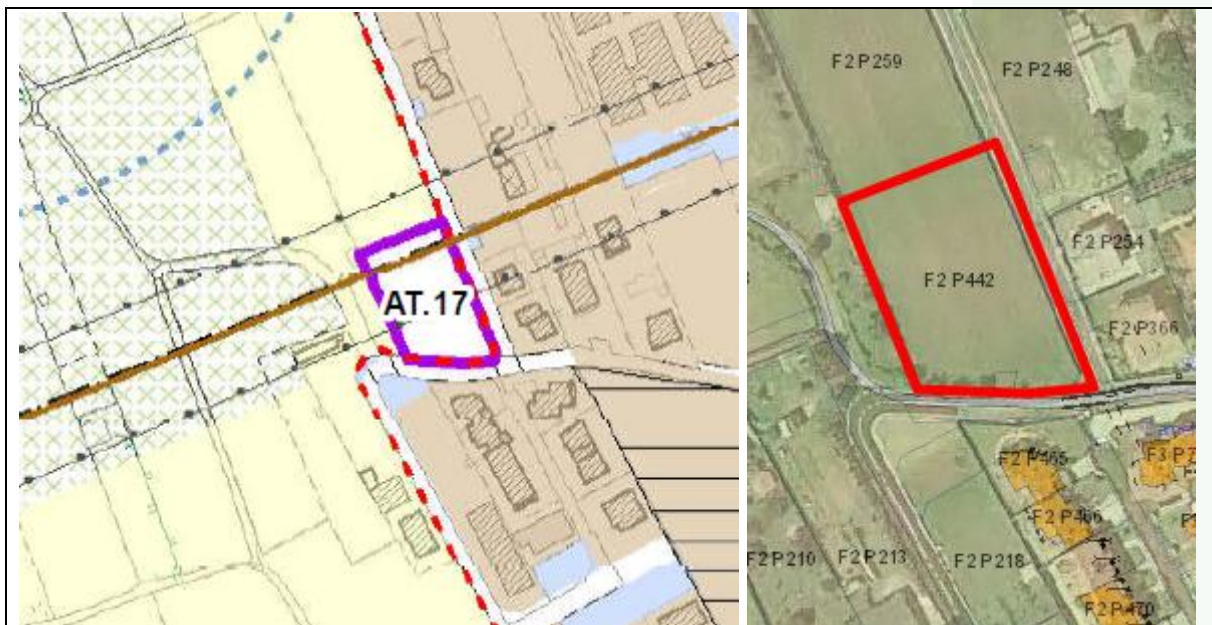
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc.), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

18 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.17



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a nord e ovest, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 2.496 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 1.996 mc (2.296 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m
Abitanti insediabili (valore max): 13 (15 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

19 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.18



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a nord e ovest, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.000 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 800 mc (920 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 5 (6 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

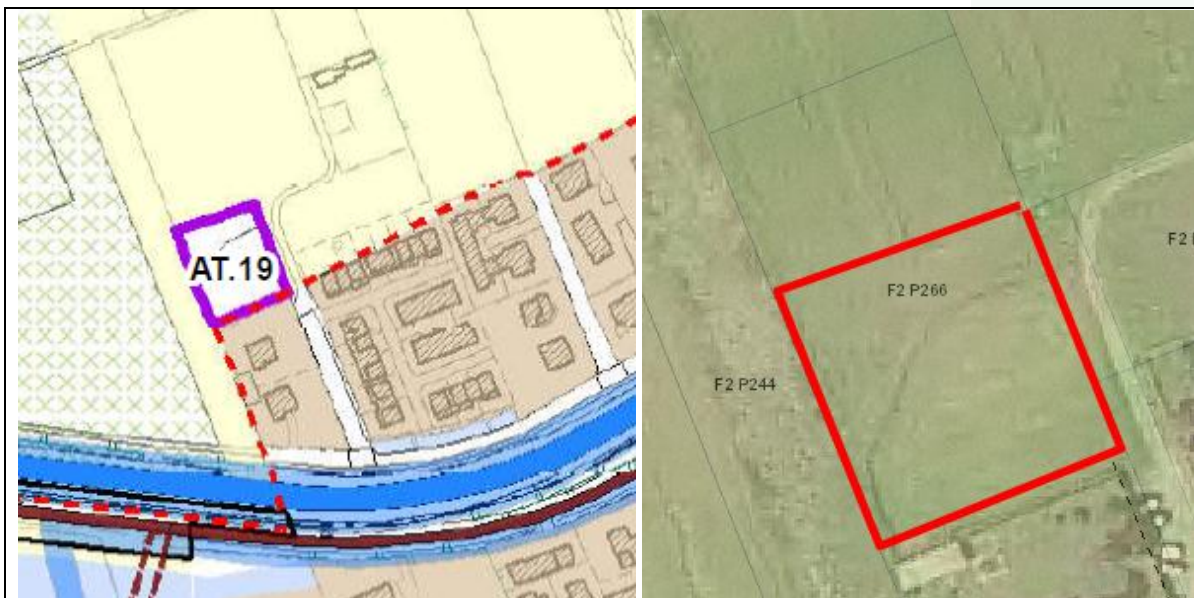
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

20 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.19



Obiettivi:

- Completamento e definizione dell'area di frangia urbana a carattere prevalentemente residenziale del settore territoriale in cui l'ambito è localizzato, previa concertazione con l'Amministrazione in ordine alla definizione dei contenuti quantitativi e qualitativi della trasformazione espressi nella presente normativa;
- Valorizzazione e salvaguardia nei confronti del contermino brano territoriale a nord e ovest, caratterizzato da ambito agricolo a valenza provinciale;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

L'Amministrazione si riserva di richiedere disegno unitario ivi compresa la localizzazione di aree ed attrezzature pubbliche / di uso pubblico in coerenza con gli ambiti di trasformazione contermini.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 1.738 mq

It massimo 0,8 mc /mq

V massimo: 1390 mc (1.598 mc con bonus)

R.C. massimo: 50%

Altezza massima: fino a 10,5 m

Abitanti insediabili (valore max): 9 (10 con bonus)

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle presenti norme.

Il Comune si riserva di concedere, ad incremento della volumetria massima realizzabile entro l'ambito un ulteriore bonus fino al 15% a fronte di scelte progettuali virtuose in termini di prestazioni energetiche, impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente, sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, impiego di pannelli fotovoltaici, e simili. Rif. art.8 NTA.

D.c.: 5,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 5,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

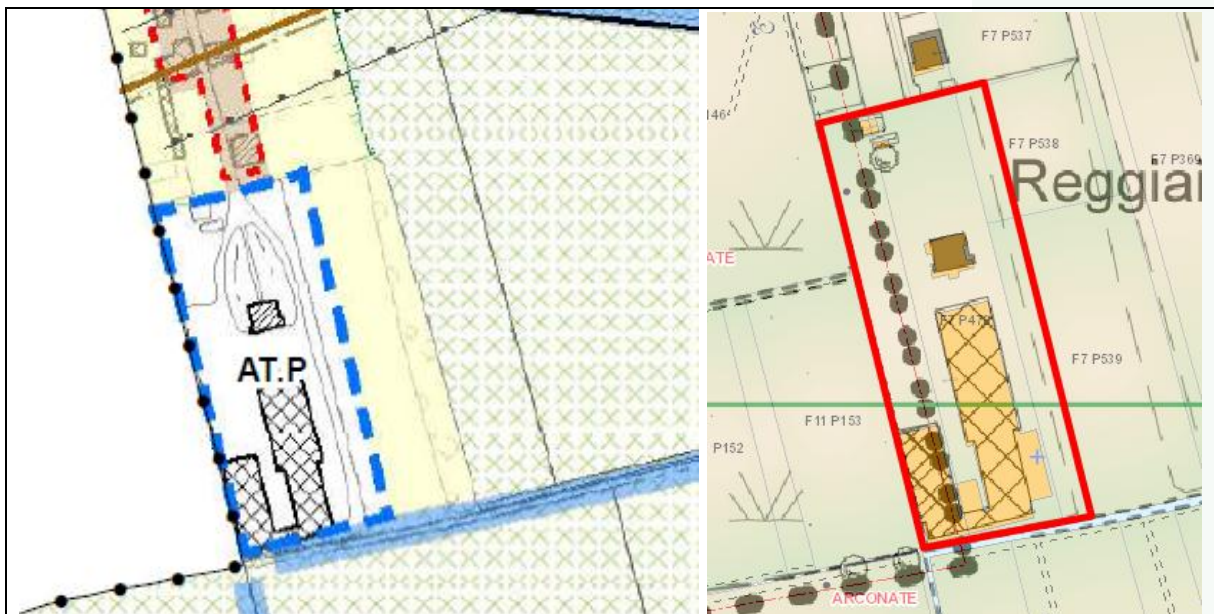
- assolvimento della dotazione minima prevista dall'art. 7 delle presenti NTA, in misura massima fino a 40mq/abitante insediabile, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- b) Funzioni commerciali: b2, b3
- c) Funzioni terziarie: c5, c6, c7, c9, c10
- d) Funzioni produttive e manifatturiere: tutte
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo

21 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT.P



Obiettivi:

- Realizzazione di nuovo ambito a vocazione prevalentemente produttiva, commerciale, terziaria;
- Individuazione di idonee aree a verde di mitigazione ambientale nei confronti dei contermini ambiti territoriali edificati a vocazione non residenziale, anche in relazione al Comune contermino;
- Concorso nello sviluppo della città pubblica, nei termini indicati nelle presenti norme e nel Piano dei Servizi;
- Incentivazione ai fini della promozione edilizia bioclimatica e del risparmio energetico mediante la possibilità di concertazione di bonus volumetrico;

Attuazione: Piano Attuativo iniziativa privata.

Indici e parametri urbanistici: L'edificazione volumetrica entro l'ambito potrà avvenire esclusivamente a seguito di concertazione con l'Amministrazione Comunale, entro i seguenti parametri indicativi, le cui quantità esatte verranno stabilite in sede di concertazione, e verificate con rilievo topografico.

St complessiva: 10.780 mq

S.c massima: 60% St

Altezza massima: fino a 12 m

Gli indici e parametri di cui sopra sono da intendersi come valore massimo, da concordarsi con l'Amministrazione. Tali valori possono essere concertati proporzionalmente fino ad una riduzione del 50% degli stessi. Eventuale riduzione proporzionale può essere definita esclusivamente previa individuazione entro l'ambito di trasformazione di lotti funzionali, con riferimento all'art.3.8 delle

presenti norme.

D.c.: 10,00 m; Le previsioni planivolumetriche potranno stabilire distanze inferiori dai confini dei lotti. Dovrà però essere in ogni caso rispettata la distanza di 10,00 m dal confine con proprietà esterne dal perimetro dell'Ambito, salvo convenzione con il confinante;

D.s.:

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

Opere di urbanizzazione e servizi qualitativi:

Tali opere, verificata la dotazione minima di cui all'art. 7 delle presenti NTA, possono essere proporzionate, in sede di concertazione, alla quantità di volume realizzato.

MONETIZZABILI:

- assolvimento della dotazione minima in misura massima fino al 20% della St, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
- adeguamento infrastrutturale dell'ambito anche con interventi sulla viabilità esistente dell'immediato intorno territoriale, atto a ottimizzare la circolazione veicolare entro il perimetro dell'intervento e lungo gli assi viari limitrofi, con riferimento al traffico veicolare incrementale atteso.
- individuazione di ulteriore dotazione qualitativa quale fasce verdi adeguatamente piantumate ed estese a tutta la lunghezza del lato ovest del mappale, atte a creare una barriera morfologica e percettiva nei confronti del territorio comunale limitrofo.

Destinazioni d'uso non ammesse: (rif. Art. 3.9)

- a) Funzioni residenziali: tutte, ad eccezione della destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva fino ad un limite massimo di 150 mq di SIp per unità produttiva;
- b) Funzioni commerciali: b1;
- c) Funzioni terziarie: da c1 a c9 comprese;
- e) Funzioni turistico ricettive: tutte
- f) Funzioni agricole: tutte

E' di esclusiva competenza dell'organo indicato dalla normativa vigente permettere altre destinazioni d'uso, compatibili con quelle ammesse, motivandone la scelta e mettendone in luce l'utilità, coerentemente con le strategie di Piano proposte dal presente Documento. Altresì possono essere escluse ulteriori funzioni rispetto a quelle sopra elencate in ordine a potenziali problematiche riscontrate dall'Amministrazione (traffico, rumore, vicinanza con luoghi sensibili ecc..), o individuata una percentuale minima attesa di funzione primaria rispetto al volume complessivo.