



COMUNE DI

**VIDIGULFO**

PROVINCIA DI PAVIA

**PGT**

Piano di Governo del Territorio

ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

**9**

**DdP**

**Documento di Piano**

**Fascicolo**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
DEL DOCUMENTO DI PIANO**

**APPROVAZIONE**

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

SINDACO  
Dott. Pietro Sfondrini

PROGETTISTA  
dott. arch. Mario Mossolani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott. Ivano Magni

SEGRETARIO  
Dott.ssa Tiziana della Monica

COLLABORATORI  
dott. urb. Sara Panizzari  
dott. Giulia Natale  
dott. ing. Marcello Mossolani  
geom. Mauro Scano

RESPONSABILE SERVIZIO URBANISTICA DEL  
COMUNE  
Dott. Ing. Arturo Guadagnolo

STUDI NATURALISTICI  
dott. Massimo Merati  
dott. Niccolò Mapelli



**STUDIO MOSSOLANI**

urbanistica architettura ingegneria

via della pace 14 - 27045 casteggio (pavia) - tel. 0383 890096 - telefax 0383 82423 - [www.studiomossolani.it](http://www.studiomossolani.it)

COMUNE DI VIDIGULFO  
Provincia di Pavia

# PGT 2010

Piano di Governo del Territorio  
**DOCUMENTO DI PIANO**

## NORME TECNICHE

### APPROVAZIONE

#### INDICE

|                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPO I. AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DDP .....</b>                                                                                      | <b>3</b>  |
| Articolo 1 Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale .....                                                   | 3         |
| Articolo 2 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Derghe .....   | 3         |
| Articolo 3 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano .....                                                                                | 4         |
| Articolo 4 Indirizzi per il Piano delle Regole.....                                                                                              | 4         |
| Articolo 5 Indirizzi per il Piano dei Servizi.....                                                                                               | 5         |
| Articolo 6 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica.....                                                                        | 5         |
| Articolo 7 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore .....                                                          | 5         |
| Articolo 8 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale .....                                                            | 6         |
| Articolo 9 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale .....                                                             | 6         |
| Articolo 10 Insediamenti commerciali per la media distribuzione .....                                                                            | 7         |
| Articolo 11 Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione .....                                                   | 7         |
| Articolo 12 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti .....                                                                             | 8         |
| <b>CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE .....</b>                                                                                                   | <b>9</b>  |
| Articolo 13 Tipologie degli Ambiti di trasformazione .....                                                                                       | 9         |
| Articolo 14 Modalità di attuazione, contenuti e procedure.....                                                                                   | 9         |
| Articolo 15 Perequazione.....                                                                                                                    | 10        |
| Articolo 16 Aree per servizi di perequazione distribuita residenziale.....                                                                       | 11        |
| Articolo 17 Aree per servizi di perequazione distribuita polifunzionale.....                                                                     | 11        |
| Articolo 18 Aree per servizi di compensazione naturalistica di perequazione produttiva .....                                                     | 12        |
| Articolo 19 Aree per servizi di perequazione d'ambito e realizzazione delle opere.....                                                           | 12        |
| Articolo 20 Parametrazione delle aree per servizi di perequazione d'ambito e monetizzazione. ....                                                | 13        |
| Articolo 21 Incentivi edificatori .....                                                                                                          | 13        |
| Articolo 22 Limite massimo degli incentivi edificatori .....                                                                                     | 14        |
| Articolo 23 Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione.....                                                                             | 14        |
| Articolo 24 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a piano di lottizzazione ..... | 15        |
| Articolo 25 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano di recupero PR .....       | 18        |
| Articolo 26 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione produttiva ATP.....                                      | 20        |
| Articolo 27 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionali.....                                 | 22        |
| <b>CAPO III. DESTINAZIONI D'USO .....</b>                                                                                                        | <b>24</b> |
| Articolo 28 Destinazioni d'uso .....                                                                                                             | 24        |
| <b>CAPO IV. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE .....</b>                                                                                  | <b>28</b> |
| Articolo 29 Indicazioni geologico tecniche - classi di fattibilità geologica .....                                                               | 28        |
| Articolo 30 Rapporti con la normativa sismica.....                                                                                               | 29        |

|                 |                                                                                           |                                                                                                                  |           |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|                 | Articolo 31                                                                               | Reticolo idrografico minore .....                                                                                | 29        |
| <b>CAPO V.</b>  | <b>LA TUTELA DEL PAESAGGIO.....</b>                                                       |                                                                                                                  | <b>30</b> |
|                 | Articolo 32                                                                               | Piano del paesaggio .....                                                                                        | 30        |
|                 | Articolo 33                                                                               | Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole .....                                           | 30        |
|                 | Articolo 34                                                                               | Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei Centri,<br>Nuclei e Insediamenti Storici..... | 31        |
|                 | Articolo 35                                                                               | Tutela paesaggistica dei piani attuativi .....                                                                   | 31        |
|                 | Articolo 36                                                                               | Esame paesistico dei progetti. ....                                                                              | 32        |
|                 | Articolo 37                                                                               | Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.....                                     | 33        |
|                 | Articolo 38                                                                               | Rete Ecologica Regionale.....                                                                                    | 33        |
| <b>CAPO VI.</b> | <b>PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE.....</b>                                        |                                                                                                                  | <b>36</b> |
|                 | Articolo 39                                                                               | Criteri per l'edificazione .....                                                                                 | 36        |
|                 | Articolo 40                                                                               | Parametri ed indici per l'edificazione .....                                                                     | 36        |
|                 | Articolo 41                                                                               | Disposizioni relative alle distanze .....                                                                        | 39        |
| Allegato A:     | Contesti di localizzazione commerciale alimentare per la media distribuzione .....        |                                                                                                                  | 42        |
| Allegato B:     | Contesti di localizzazione commerciale non alimentare per la media<br>distribuzione ..... |                                                                                                                  | 44        |
| Allegato C:     | Classi di sensibilità paesaggistica del territorio comunale .....                         |                                                                                                                  | 46        |

## CAPO I. AMBITO, VALIDITA' ED EFFICACIA DEL DDP

### Articolo 1 Il documento di piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale

1. Le presenti norme sono elaborate in conformità alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la quale gli strumenti della pianificazione comunale sono:
  - a) il piano di governo del territorio PGT;
  - b) i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. Il piano di governo del territorio, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
  - a) il documento di piano;
  - b) il piano dei servizi;
  - c) il piano delle regole.
3. Il Documento di Piano è redatto con le finalità ed i contenuti dell'articolo 8 della LR 12/2005 ed ha il compito di definire il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del Comune, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione dell'assetto del territorio comunale e di definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
4. Esso illustra, inoltre, gli obiettivi da conseguire attraverso gli altri documenti del PGT (Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Piani Attuativi) e le modalità di verifica della coerenza fra gli obiettivi enunciati ed i contenuti della pianificazione. A questo scopo le presenti norme contengono:
  - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
  - prescrizioni, e indirizzi per l'attuazione degli interventi degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti sono attribuiti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

### Articolo 2 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe

1. In caso di difformità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
  - a) Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  - b) Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
  - c) Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:

- a) agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
  - b) agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
  - c) ai piani di settore di livello sovracomunale;
  - d) alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. Nel caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
  5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
    - a) prescrizioni;
    - b) indirizzi.
  6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

### **Articolo 3 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano**

1. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i piani di settore ed i piani attuativi devono attenersi al Documento di Piano. Questo contiene, negli elaborati grafici e nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione, indicazioni aventi valore di "prescrizione" e indicazioni aventi valore di "indirizzo".
2. Le "prescrizioni" sono disposizioni vincolanti cui il Documento di piano assegna importanza strategica. La loro modifica in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni, contenute nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione e nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano:
  - l'individuazione degli ambiti di trasformazione contenuta nella "Carta delle previsioni di piano";
  - la capacità volumetrica minima e massima attribuita a ciascuno, indicata ai successivi articoli;
  - le definizioni delle destinazioni d'uso e dei parametri e degli indici edilizi, contenute nel fascicolo "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione"
3. Gli "indirizzi" sono le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano. Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni, contenute nella Relazione illustrativa del Documento di Piano:
  - le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole;
  - le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi.

### **Articolo 4 Indirizzi per il Piano delle Regole**

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
  - recepire integralmente le norme sulla definizione degli indici e dei parametri e sulle distanze descritti dalle presenti norme;
  - definire la "Carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi" per precisare il contenuto paesaggistico dei progetti pubblici e privati;
  - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico
  - definire gli interventi per la costruzione del sistema rurale-paesistico-ambientale tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano, compresa la rete ecologica comunale.

2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
  - definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella Relazione illustrativa del DdP;
  - dare attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

## **Articolo 5 Indirizzi per il Piano dei Servizi**

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
  - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
  - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella tavola dal titolo: "Carta delle previsioni di Piano";
  - definire gli interventi necessari per l'attuazione della rete ecologica comunale nell'ambito del sistema rurale-paesistico-ambientale tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:
  - definire l'assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
  - indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

## **Articolo 6 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica**

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole possono introdurre e disciplinare, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di compensazione, di perequazione urbanistica e di incentivazione urbanistica.
2. La perequazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
3. La compensazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
4. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

## **Articolo 7 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore**

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ed aggiornati con DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole di cui fanno parte integrante e sostanziale.
3. La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della legge regionale 5 gennaio 2000, n. 1 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia" è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della legge regionale n. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica", che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

## **Articolo 8 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale**

1. Il comune di Vidigulfo dovrà provvedere alla elaborazione del piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.
2. Esso dovrà essere coordinato con le indicazioni del PGT, come quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, la base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico di ogni ambito di trasformazione e di ogni trasformazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
3. Il piano di zonizzazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 "Legge quadro sull'inquinamento acustico", alla legge regionale 10 agosto 2001, n.13 "Norme in materia di inquinamento acustico" ed alla deliberazione Giunta Regionale n. VII/9776 del 2 luglio 2002 "Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale".

## **Articolo 9 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale**

1. Il comune di Vidigulfo dovrà provvedere alla elaborazione del piano di illuminazione, che preveda il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade ad elevate prestazioni, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, ecc, ai fini della tutela della visibilità del cielo stellato, della riduzione dell'alterazione delle abitudini di vita degli animali, della sicurezza stradale e pubblica, del risparmio energetico.
2. Il piano di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare al d.lgs. 26 maggio 2000, n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti", alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla Deliberazione CIPE n. 57 del 2 agosto 2002 "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia", alla legge regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e succ. mod. e integ., alla DGR 20 settembre 2001, n. VII/6162 "Criteri di applicazione della l.r. 27 marzo 2000, n. 17" ed alla DdG 3 agosto 2007, n. 8950 "Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica"

## Articolo 10 Insediamenti commerciali per la media distribuzione

1. Gli esercizi commerciali di grande distribuzione non sono ammessi nel territorio del comune di Vidigulfo.
2. L'insediamento di esercizi commerciali di media distribuzione è sempre subordinato a piano attuativo e potrà essere effettuato con i limiti quantitativi e di localizzazione indicati dalla seguente tabella:

| settore                | tipologia esercizio        | numero di esercizi consentiti | ambito urbanistico in cui è consentito                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| settore alimentare     | MS 1 - CC 1                | 2                             | 1) ambiti residenziali - città storica, città consolidata, città da consolidare CDCR e città da trasformare ATR - di:<br>- Vidigulfo<br>- Mandrino<br>indicati nella tavola Allegato A<br>2) ambiti di trasformazione polifunzionale e produttiva ATPP |
|                        | MS 2 - CC 2                | 1                             | 1) gli ambiti di trasformazione residenziale ATR di:<br>- Vidigulfo<br>- Mandrino<br>indicati nella tavola Allegato A<br>2) tutti gli ambiti di trasformazione polifunzionale e produttiva ATPP                                                        |
| settore non alimentare | MS 1 - CC 1<br>MS 2 - CC 2 | libero                        | 1) gli ambiti di trasformazione residenziale ATR di:<br>- Vidigulfo<br>- Mandrino<br>indicati nella tavola Allegato B<br>2) tutti gli ambiti di trasformazione polifunzionale e produttiva ATPP                                                        |

3. esercizi commerciali di grande distribuzione  
Non è consentito l'insediamento di esercizi commerciali di grande distribuzione, neppure sotto forma di centro commerciale.  
Non potranno essere rilasciate autorizzazioni di medie strutture di vendita distinte artificialmente, che nel loro insieme superano la soglia dimensionale di competenza comunale (= 1.500 m<sup>2</sup>), configurandosi così come grandi strutture di vendita (centri commerciali).

## Articolo 11 Metodi per la definizione del dimensionamento degli ambiti di trasformazione

1. Misura della superficie territoriale degli ambiti di trasformazione  
La "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, la cui superficie territoriale verrà definita esattamente dai rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.
2. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione  
Le possibilità edificatorie degli ambiti di trasformazione sono ottenute moltiplicando la Superficie territoriale St (misurata secondo il comma precedente) per i rispettivi indici territoriali di edificabilità It o di utilizzazione Ut. Ne consegue che i valori riportati nelle tabelle delle presenti norme hanno valore assolutamente indicativo.

## **Articolo 12 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti**

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
2. I tipi di piano attuativo da adottare sono indicati nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».
3. Per i lotti compresi in piani attuativi vigenti o in itinere alla data di adozione del presente Documento di Piano continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti dal piano attuativo per tutto il suo periodo di validità.
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso (inteso come aumento delle possibilità edificatorie private ivi previste), potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati.

## CAPO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

### Articolo 13 Tipologie degli Ambiti di trasformazione

1. Generalità

Il Documento di Piano individua gli «ambiti di trasformazione», costituiti da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata. Ciascun ambito è perimetrato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano”.

Le disposizioni specificamente riferite a ciascun ambito, quanto a destinazioni d'uso, capacità volumetrica, attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, sono definite dalle presenti norme.

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

|          |                                                                                                                          |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT<br>R  | Ambiti della città da trasformare residenziali:<br>- soggetti a piano di lottizzazione<br>- soggetti a piano di recupero |
| ATP      | Ambiti della città da trasformare produttivi:<br>- soggetti a piano di lottizzazione                                     |
| ATP<br>P | Ambiti della città da trasformare polifunzionali:<br>- soggetti a piano di lottizzazione                                 |

3. Ciascun ambito è individuato con apposita simbologia nella “Carta delle Previsioni di Piano” e nella “Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione”.

4. Il Documento di Piano demanda al Piano delle Regole la disciplina dei Piani di Recupero relativi alla città storica, che non sono preliminarmente individuati.

5. Capacità edificatoria minima e massima

A ciascun ambito di trasformazione sono attribuiti indici di edificabilità o di utilizzazione territoriale (a seconda se si tratti di ambiti prevalentemente residenziali o prevalentemente produttivi e polifunzionali) da applicare alla superficie territoriale St.

### Articolo 14 Modalità di attuazione, contenuti e procedure

1. I piani attuativi degli ambiti di trasformazione potranno essere d'iniziativa pubblica o privata.

2. Con riferimento al comma 4-bis dell'art. 14 della l.r. n. 12/2005, i piani attuativi sono adottati e successivamente approvati dal Consiglio comunale, con le procedure definite dal medesimo art. 14.

3. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte del Consiglio comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata l.r. n. 12/2005.

4. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica convenzione e definirà nel dettaglio la propria programmazione temporale, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima del rilascio del certificato di agibilità relativo alle opere private di cui sono al servizio, comprensivo delle opere di finitura.

5. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione

Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.

6. Ambiti di trasformazione che riducono le aree agricole.

Tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto, sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo dello 5 per cento di tale costo, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, come indicato per ciascuna scheda contenuta nel fascicolo.

## Articolo 15 Perequazione

1. Il Documento di Piano del PGT di Vidigulfo prevede l'applicazione dei principi della perequazione, mediante due modalità:

- Perequazione di ambito
- Perequazione distribuita

2. Perequazione di ambito

Questo tipo di perequazione viene applicata a tutti gli ambiti di trasformazione residenziale ATR.

La perequazione di ambito è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio (espresso in  $m^3/m^2$ ) all'intera area inclusa nella perimetrazione che definisce fisicamente ciascun ambito di trasformazione, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente definita all'interno dello strumento attuativo; i volumi consentiti in applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree per servizi individuate dal piano attuativo o si provvede alla loro monetizzazione, ove consentita, secondo i criteri definiti dai successivi articoli specifici delle presenti norme.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano solamente le superfici delle strade pubbliche esistenti alla data di adozione dello stesso e le superfici degli alvei dei corsi d'acqua.

3. Perequazione distribuita

Questo tipo di perequazione viene applicata solo agli ambiti di trasformazione AT, specificamente identificati, nel cui interno ricadono aree per servizi la cui realizzazione è ritenuta strategica dal DdP, per le loro particolari caratteristiche di destinazione, dimensione e ubicazione e perciò denominate "servizi strategici di comparto".

Detti servizi sono sempre compresi all'interno del perimetro di ciascun ambito di trasformazione e sono espressamente indicati e numerati nella tavola grafica «Carta degli ambiti di trasformazione» del DdP e dal fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione». La loro superficie è definita come "superficie territoriale di perequazione  $St_{perek}$ ".

La perequazione distribuita è ottenuta attribuendo alla superficie territoriale di perequazione " $St_{perek}$ ", una capacità edificatoria teorica (volume di perequazione " $V_{perek}$ ") ottenuta con l'applicazione dello stesso indice edificatorio  $It_{min}$  (espresso in  $m^3/m^2$ ) attribuito all'ambito di trasformazione interessato. Questo volume potrà essere realizzato solo nelle aree, comprese entro l'ambito di trasformazione interessato, definite come  $St_{edif}$ .

La superficie territoriale degli ambiti di trasformazione interessati  $St_{terr}$  è pertanto costituita dalla somma tra la superficie territoriale edificabile  $St_{edif}$  e la superficie territoriale di perequazione  $St_{perek}$ .

Le aree destinate a servizi di perequazione distribuita appartengono alle seguenti categorie:

- aree per servizi pubblici di perequazione distribuita residenziale
- aree per servizi pubblici di perequazione distribuita polifunzionale

- aree per servizi di compensazione naturalistica di perequazione distribuita produttiva

## Articolo 16 Aree per servizi di perequazione distribuita residenziale

1. Le aree destinate a servizi di perequazione distribuita legate agli ambiti di trasformazione residenziale sono riportati nella «Carta degli ambiti di trasformazione» del DdP e nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione» e sono elencati nella seguente tabella:

| area per servizi<br>n. | destinazione                                                                | superficie<br>territoriale<br>St_pereq<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>1</b>               | verde naturalistico PLIS                                                    | 6.100                                                    |
| <b>2</b>               | giardino pubblico                                                           | 726                                                      |
| <b>3</b>               | giardino pubblico                                                           | 1.405                                                    |
| <b>4</b>               | parcheggio                                                                  | 339                                                      |
| <b>5</b>               | parcheggio                                                                  | 379                                                      |
| <b>6</b>               | plesso scolastico /scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado) | 7.200                                                    |
| <b>7</b>               | piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)                              | 7.864                                                    |
| <b>8</b>               | parcheggio                                                                  | 578                                                      |
| <b>9</b>               | piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza)                              | 11.920                                                   |
| <b>10</b>              | verde attrezzato agricolo ecologico                                         | 25.920                                                   |
| <b>11</b>              | scuola dell'infanzia                                                        | 2.119                                                    |
| <b>totale</b>          |                                                                             | <b>64.550</b>                                            |

2. I diritti edificatori delle aree per i servizi di perequazione distribuita residenziale St\_pereq, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune.

## Articolo 17 Aree per servizi di perequazione distribuita polifunzionale

1. Le aree destinate a servizi di perequazione distribuita legate agli ambiti di trasformazione polifunzionali sono riportati nella «Carta degli ambiti di trasformazione» del DdP e nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione» e sono elencati nella seguente tabella:

| area per servizi<br>n. | destinazione         | superficie<br>territoriale<br>St_pereq<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>12</b>              | parcheggio autotreni | 6.430                                                    |
| <b>totale</b>          |                      | <b>6.430</b>                                             |

2. I diritti edificatori delle aree per i servizi di perequazione distribuita polifunzionale St\_pereq, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune.

## Articolo 18 Aree per servizi di compensazione naturalistica di perequazione produttiva

1. Le aree destinate a servizi di compensazione naturalistica di perequazione produttiva legate agli ambiti di trasformazione produttiva sono riportati nella «Carta degli ambiti di trasformazione» del DdP e nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione» e sono elencati nella seguente tabella:

| area per servizi | destinazione                                     | superficie territoriale |
|------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|
| n.               |                                                  | m <sup>2</sup>          |
| <b>13</b>        | area di compensazione naturalistica ed ecologica | 67.500                  |
| <b>totale</b>    |                                                  | <b>67.500</b>           |

2. I diritti edificatori delle aree per il servizio di perequazione distribuita produttiva St\_pereq, di compensazione naturalistica ed ecologica, si generano a favore dei privati proprietari a condizione che le aree siano effettivamente utilizzate, per tutta la loro superficie, per gli interventi di compensazione naturalistica nel presente articolo. Le aree possono rimanere di proprietà privata, a condizione che ne venga garantita la destinazione sopra descritta, mediante atto pubblico.

L'area ricade infatti in un "elemento di primo livello" della Rete Ecologica Regionale, e viene considerata, per tutta la sua superficie, ai sensi della DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 (paragrafo 2.5), così come modificata dalla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, quale area di localizzazione, a carico dei lottizzanti, di interventi di rinaturazione compensativa.

## Articolo 19 Aree per servizi di perequazione d'ambito e realizzazione delle opere.

1. Si fa riferimento alle indicazioni delle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi. Nei piani attuativi, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione delle denunce di inizio attività, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR 12/2005, con le seguenti modalità:
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
  - a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la razionale organizzazione del piano attuativo;
  - b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso;
3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:
  - c) la cessione gratuita diretta delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria nelle quantità minime definite dall'articolo successivo delle presenti norme, fatta salva la facoltà di monetizzazione. Qualora, nell'ambito del medesimo piano attuativo, venissero ammesse e quindi previste destinazioni appartenenti a diverse categorie, le quantità minime dovranno essere individuate per ogni specifica destinazione.
  - d) la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.
4. Ove la realizzazione delle opere di cui ai punti b) e d) comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria definiti dal comune, è corrisposta la differenza. Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo

delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonchè all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale".

## **Articolo 20 Parametrazione delle aree per servizi di perequazione d'ambito e monetizzazione.**

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

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

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

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

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

|                                               |                                                                                        |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| attività residenziali:                        | m <sup>2</sup> 12,00 per abitante, ossia ogni 150 m <sup>3</sup> di volume di progetto |
| attività produttive:                          | m <sup>2</sup> 10,00 ogni 100 m <sup>2</sup> di SLP produttiva di progetto             |
| Attività commerciali, direzionali e terziarie | nessuna monetizzazione                                                                 |

5. Il valore dell'area monetizzata deve essere commisurato all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

## **Articolo 21 Incentivi edificatori**

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

### **1.1. Inventivi per edilizia bioclimatica**

Ad ogni ambito di trasformazione ATR residenziale potrà essere concesso un incentivo per edilizia bioclimatica realizzata nel piano attuativo, costituito da un indice aggiuntivo It<sub>1</sub> od Ut<sub>1</sub> (a seconda se si tratta di ambiti di trasformazione residenziali o produttivi), riconosciuto agli ambiti di trasformazione che realizzano edifici innovativi in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse in rapporto alle leggi vigenti in materia.

Il valore massimo dell'incentivo It<sub>1</sub> od Ut<sub>1</sub> è pari al 15 % di It<sub>min</sub> o di Ut<sub>min</sub>.

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

### 1.2. Incentivi per edilizia residenziale sociale

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

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

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

Il valore massimo dell'incentivo  $It_2$  è pari al 10 % di  $It_{min}$  ed è attribuibile solo agli ambiti di trasformazione che prevedono di destinare ad edilizia residenziale sociale un volume non inferiore al 10% del volume previsto nell'ambito.

### 1.3. Incentivi per edilizia produttiva convenzionata

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

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

## Articolo 22 Limite massimo degli incentivi edificatori

1. L'incremento volumetrico o di superficie lorda di pavimento massimo complessivo attribuibile agli ambiti di trasformazione che utilizzano gli incentivi edificatori  $It_1$  ed  $It_2$ , ovvero  $Ut_1$  ed  $Ut_2$ , descritti ai precedenti articoli, non può superare il 20% del volume o della superficie lorda di pavimento ammessi dall'applicazione dell'indice di edificabilità minimo  $It_{min}$  ovvero dell'indice di utilizzazione  $Ut_{min}$  di ciascuno di essi.
2. Fatto salvo il valore massimo complessivo, è data libertà di utilizzazione di uno o di entrambi gli incrementi nel rispetto solo del valore massimo consentito per  $It_1$  e  $It_2$  ovvero per  $Ut_1$  ed  $Ut_2$ .

## Articolo 23 Ripartizione degli ambiti in comparti di attuazione

1. Il perimetro degli ambiti di trasformazione, riportato nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta del dimensionamento degli ambiti di trasformazione", vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito, che può essere realizzato in più comparti.
2. La suddivisione di un ambito in più comparti di piano attuativo è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
  - la forma o la dimensione di ciascun comparto di piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;

- le opere pubbliche da realizzare eventualmente nel singolo piano attuativo devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri comparti di piano attuativo nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.
3. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo a tutto l'ambito che individui, nel rispetto delle norme del DdP, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento fa parte integrante del piano attuativo e può essere aggiornato.
  4. Qualora nell'ambito di trasformazione fossero comprese aree per servizi di perequazione distribuita, è fatto obbligo di procedere alla elaborazione del piano attuativo solo se vien ceduta gratuitamente al comune la suddetta area per servizi St\_pereq contenuta nel perimetro di ciascun ambito di trasformazione, ovvero se viene proposto al comune un programma di graduale realizzazione delle opere pubbliche e private e di cessione dell'area St\_pereq, proporzionata alle proprietà interessate, inserito in un piano di inquadramento avente i contenuti descritti al comma precedente.

## **Articolo 24 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale ATR soggetti a piano di lottizzazione**

1. Gli ambiti di trasformazione ATR residenziali soggetti a piano di lottizzazione sono indicati nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».
2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Capacità edificatoria
- Le possibilità edificatorie degli ambiti di trasformazione residenziali sono riportate nella seguente tabella:

| località   | piano attuativo | superficie territoriale St |               |                                                                                    | Indice di fabbricabilità territoriale It |                        |                 | volume V    |                |             | abitanti    |          |
|------------|-----------------|----------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|----------|
|            |                 | totale                     | edificabile   | servizi di perequazione distribuita                                                | minimo                                   | aggiuntivo (*)         | totale          | minimo      | aggiuntivo (*) | totale      | m³/abit 150 |          |
|            |                 | St_terr<br>m²              | St_edif<br>m² | St_pereq<br>n. destinazione<br>m²                                                  | It_min<br>m³/m²                          | It_agg<br>20%<br>m³/m² | It_tot<br>m³/m² | V_min<br>m³ | V_agg<br>m³    | V_tot<br>m³ | max<br>n    | min<br>n |
| Cavagnera  | ATR 1           | 23.124                     | 17.024        | 1 verde naturalistico PLIS 6.100                                                   | 0,75                                     | 0,15                   | 0,90            | 17.343      | 3.469          | 20.812      | 139         | 116      |
|            | ATR 2           | 3.677                      | 3.677         | nessuno                                                                            | 0,60                                     | 0,12                   | 0,72            | 2.206       | 441            | 2.647       | 18          | 15       |
|            | Totale          | 26.801                     | 20.701        | 6.100                                                                              | 0,73                                     | 0,15                   | 0,88            | 19.549      | 3.910          | 23.459      | 157         | 131      |
| Mandriño   | ATR 3           | 22.460                     | 22.460        | nessuno                                                                            | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 19.091      | 3.818          | 22.909      | 153         | 127      |
|            | ATR 4           | 5.721                      | 5.721         | nessuno                                                                            | 0,75                                     | 0,15                   | 0,90            | 4.291       | 858            | 5.149       | 34          | 29       |
|            | ATR 22          | 6.574                      | 6.574         | nessuno                                                                            | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 5.588       | 1.118          | 6.705       | 45          | 37       |
|            | ATR 23          | 6.781                      | 6.781         | nessuno                                                                            | 0,75                                     | 0,15                   | 0,90            | 5.086       | 1.017          | 6.103       | 41          | 34       |
|            | Totale          | 41.536                     | 41.536        |                                                                                    | 0,82                                     | 0,16                   | 0,98            | 34.055      | 6.811          | 40.866      | 273         | 227      |
| Vidigulfo  | ATR 5           | 2.460                      | 1.732         | 2 giardino pubblico 728                                                            | 0,70                                     | 0,14                   | 0,84            | 1.722       | 344            | 2.066       | 14          | 11       |
|            | ATR 6           | 5.236                      | 3.831         | 3 giardino pubblico 1.405                                                          | 0,70                                     | 0,14                   | 0,84            | 3.665       | 733            | 4.398       | 29          | 24       |
|            |                 |                            |               | 4 parcheggio 339                                                                   |                                          |                        |                 |             |                |             |             |          |
|            | ATR 7           | 2.140                      | 1.761         | 5 parcheggio 379                                                                   | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 1.819       | 364            | 2.183       | 15          | 12       |
|            | ATR 8           | 25.713                     | 18.515        | 6 plesso scolastico /scuola dell'infanzia, primaria e secondaria di 1° grado 7.198 | 0,90                                     | 0,18                   | 1,08            | 23.142      | 4.628          | 27.770      | 185         | 154      |
|            | ATR 9           | 34.972                     | 31.757        | 7 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) 3.215                             | 0,90                                     | 0,18                   | 1,08            | 31.475      | 6.295          | 37.770      | 252         | 210      |
|            | ATR 10          | 3.695                      | 3.249         | 8 parcheggio 446                                                                   | 0,75                                     | 0,15                   | 0,90            | 2.771       | 554            | 3.326       | 22          | 18       |
|            | ATR 11          | 11.276                     | 11.276        | nessuno                                                                            | 0,70                                     | 0,14                   | 0,84            | 7.893       | 1.579          | 9.472       | 63          | 53       |
|            | ATR 12          | 73.739                     | 68.591        | 9 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) 5.148                             | 0,90                                     | 0,18                   | 1,08            | 66.365      | 13.273         | 79.638      | 531         | 442      |
|            | ATR 13          | 71.629                     | 45.709        | 10 verde attrezzato agricolo ecologico 25.920                                      | 0,90                                     | 0,18                   | 1,08            | 64.466      | 12.893         | 77.359      | 516         | 430      |
|            |                 |                            |               | 20 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) 4.853                            |                                          |                        |                 |             |                |             |             |          |
|            | ATR 14          | 8.326                      | 8.326         | nessuno                                                                            | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 7.077       | 1.415          | 8.493       | 57          | 47       |
|            | ATR 19          | 4.217                      | 4.217         | nessuno                                                                            | 0,80                                     | 0,16                   | 0,96            | 3.374       | 675            | 4.048       | 27          | 22       |
|            | ATR 20          | 4.656                      | 2.537         | 11 scuola dell'infanzia 2.119                                                      | 0,70                                     | 0,14                   | 0,84            | 3.259       | 652            | 3.911       | 26          | 22       |
|            | ATR 24          | 22.358                     | 20.552        | 21 piazza (verde attrezzato, parcheggio e piazza) 1.806                            | 0,90                                     | 0,18                   | 1,08            | 20.122      | 4.024          | 24.147      | 161         | 134      |
|            | Totale          | 248.059                    | 201.501       | 53.556                                                                             | 0,96                                     | 0,19                   | 1,15            | 237.150     | 47.430         | 284.581     | 1.898       | 1.579    |
| Pontelungo | ATR 15          | 19.591                     | 19.591        | nessuno                                                                            | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 16.652      | 3.330          | 19.983      | 133         | 111      |
|            | ATR 16          | 3.195                      | 3.195         | nessuno                                                                            | 0,80                                     | 0,16                   | 0,96            | 2.556       | 511            | 3.067       | 20          | 17       |
|            | ATR 17          | 4.054                      | 4.054         | nessuno                                                                            | 0,80                                     | 0,16                   | 0,96            | 3.243       | 649            | 3.892       | 26          | 22       |
|            | ATR 18          | 11.063                     | 11.063        | nessuno                                                                            | 0,85                                     | 0,17                   | 1,02            | 9.404       | 1.881          | 11.284      | 75          | 63       |
|            | Totale          | 37.903                     | 37.903        |                                                                                    | 0,84                                     | 0,17                   | 1,01            | 31.855      | 6.371          | 38.226      | 254         | 213      |
| Vairano    | ATR 21          | 3.282                      | 3.282         | nessuno                                                                            | 0,80                                     | 0,16                   | 0,96            | 2.626       | 525            | 3.151       | 21          | 18       |
|            | Totale          | 3.282                      | 3.282         |                                                                                    | 0,80                                     | 0,16                   | 0,96            | 2.626       | 525            | 3.151       | 21          | 18       |
| TOTALE     |                 | 357.581                    | 304.923       | 59.656                                                                             | 0,91                                     | 0,18                   | 1,09            | 325.236     | 65.047         | 390.283     | 2.603       | 2.168    |

(\*) aggiuntivo per: edilizia bioclimatica  
edilizia residenziale sociale

Tabella 1 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: St e indici It

| località      | piano attuativo | servizi da cedere all'interno del piano attuativo calcolati in modo parametrico |                  |               |             |               |              |               | confronto tra aree cedute e minimo prescritto |               |                |               |
|---------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|-------------|---------------|--------------|---------------|-----------------------------------------------|---------------|----------------|---------------|
|               |                 | abitanti<br>max<br>n                                                            | verde attrezzato |               | parcheggio  |               | totale       |               | minimo teorico prescritto                     |               | monetizzazione |               |
|               |                 |                                                                                 | m²/abit          | m²            | m²/abit     | m²            | m²/abit      | m²            | m²/abit                                       | m²            | m²/abit        | m²            |
| Cavagnera     | ATR 1           | 139                                                                             | 3,00             | 417           | 6,00        | 834           | 9,00         | 1.251         | 26,50                                         | 3.684         | 17,50          | 2.433         |
|               | ATR 2           | 18                                                                              |                  |               | 6,00        | 108           | 6,00         | 108           | 26,50                                         | 477           | 20,50          | 369           |
|               | <b>Totale</b>   | <b>157</b>                                                                      | <b>2,66</b>      | <b>417</b>    | <b>6,00</b> | <b>942</b>    | <b>8,66</b>  | <b>1.359</b>  | <b>26,50</b>                                  | <b>4.161</b>  | <b>17,84</b>   | <b>2.802</b>  |
| Mandrino      | ATR 3           | 153                                                                             | 6,00             | 918           | 6,00        | 918           | 12,00        | 1.836         | 26,50                                         | 4.055         | 14,50          | 2.219         |
|               | ATR 4           | 34                                                                              |                  |               | 6,00        | 204           | 6,00         | 204           | 26,50                                         | 901           | 20,50          | 697           |
|               | ATR 22          | 45                                                                              |                  |               | 6,00        | 270           | 6,00         | 270           | 26,50                                         | 1.193         | 20,50          | 923           |
|               | ATR 23          | 41                                                                              |                  |               | 7,00        | 287           | 7,00         | 287           | 27,50                                         | 1.128         | 19,50          | 841           |
|               | <b>Totale</b>   | <b>273</b>                                                                      | <b>3,36</b>      | <b>918</b>    | <b>6,15</b> | <b>1.679</b>  | <b>9,51</b>  | <b>2.597</b>  | <b>26,65</b>                                  | <b>7.276</b>  | <b>17,14</b>   | <b>4.679</b>  |
| Vidigulfo     | ATR 5           | 14                                                                              |                  |               | 6,00        | 84            | 6,00         | 84            | 26,50                                         | 371           | 20,50          | 287           |
|               | ATR 6           | 29                                                                              |                  |               | 6,00        | 174           | 6,00         | 174           | 26,50                                         | 769           | 20,50          | 595           |
|               | ATR 7           | 15                                                                              |                  |               | 6,00        | 90            | 6,00         | 90            | 26,50                                         | 398           | 20,50          | 308           |
|               | ATR 8           | 185                                                                             | 6,00             | 1.110         | 6,00        | 1.110         | 12,00        | 2.220         | 26,50                                         | 4.903         | 14,50          | 2.683         |
|               | ATR 9           | 252                                                                             | 6,00             | 1.512         | 6,00        | 1.512         | 12,00        | 3.024         | 26,50                                         | 6.678         | 14,50          | 3.654         |
|               | ATR 10          | 22                                                                              |                  |               | 6,00        | 132           | 6,00         | 132           | 26,50                                         | 583           | 20,50          | 451           |
|               | ATR 11          | 63                                                                              |                  |               | 6,00        | 378           | 6,00         | 378           | 26,50                                         | 1.670         | 20,50          | 1.292         |
|               | ATR 12          | 531                                                                             | 6,00             | 3.186         | 6,00        | 3.186         | 12,00        | 6.372         | 26,50                                         | 14.072        | 14,50          | 7.700         |
|               | ATR 13          | 516                                                                             | 6,00             | 3.096         | 6,00        | 3.096         | 12,00        | 6.192         | 26,50                                         | 13.674        | 14,50          | 7.482         |
|               | ATR 14          | 57                                                                              |                  |               | 6,00        | 342           | 6,00         | 342           | 26,50                                         | 1.511         | 20,50          | 1.169         |
|               | ATR 19          | 27                                                                              |                  |               | 6,00        | 162           | 6,00         | 162           | 26,50                                         | 716           | 20,50          | 554           |
|               | ATR 20          | 26                                                                              |                  |               | 6,00        | 156           | 6,00         | 156           | 26,50                                         | 689           | 20,50          | 533           |
|               | ATR 24          | 161                                                                             |                  |               | 6,00        | 966           | 6,00         | 966           | 26,50                                         | 4.267         | 20,50          | 3.301         |
|               | <b>Totale</b>   | <b>1.898</b>                                                                    | <b>4,69</b>      | <b>8.904</b>  | <b>5,49</b> | <b>10.422</b> | <b>10,18</b> | <b>19.326</b> | <b>24,25</b>                                  | <b>46.031</b> | <b>14,07</b>   | <b>26.705</b> |
| Pontelungo    | ATR 15          | 133                                                                             | 6,00             | 798           | 6,00        | 798           | 12,00        | 1.596         | 26,50                                         | 3.525         | 14,50          | 1.929         |
|               | ATR 16          | 20                                                                              |                  |               | 6,00        | 120           | 6,00         | 120           | 26,50                                         | 530           | 20,50          | 410           |
|               | ATR 17          | 26                                                                              |                  |               | 6,00        | 156           | 6,00         | 156           | 26,50                                         | 689           | 20,50          | 533           |
|               | ATR 18          | 75                                                                              | 6,00             | 450           | 6,00        | 450           | 12,00        | 900           | 26,50                                         | 1.988         | 14,50          | 1.088         |
|               | <b>Totale</b>   | <b>254</b>                                                                      | <b>4,91</b>      | <b>1.248</b>  | <b>6,00</b> | <b>1.524</b>  | <b>10,91</b> | <b>2.772</b>  | <b>26,50</b>                                  | <b>6.731</b>  | <b>15,59</b>   | <b>3.959</b>  |
| Vairano       | ATR 21          | 21                                                                              |                  |               | 6,00        | 126           | 6,00         | 126           | 26,50                                         | 557           | 20,50          | 431           |
|               | <b>Totale</b>   | <b>21</b>                                                                       |                  |               | <b>6,00</b> | <b>126</b>    | <b>6,00</b>  | <b>126</b>    | <b>26,50</b>                                  | <b>557</b>    | <b>20,50</b>   | <b>431</b>    |
| <b>TOTALE</b> |                 | <b>2.603</b>                                                                    |                  | <b>11.487</b> |             | <b>14.693</b> |              | <b>26.180</b> |                                               | <b>64.754</b> |                | <b>38.574</b> |

Tabella 2 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni

## Articolo 25 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a piano di recupero PR

1. Gli ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano di recupero PR sono indicati nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».

2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Capacità edificatoria

Si precisa che per i piani di recupero non è prevista la perequazione distribuita e non sono previsti incentivi edificatori.

Le possibilità edificatorie degli ambiti soggetti a piano di recupero sono riportate nelle seguenti tabelle:

| FRAZIONE  | Piano di Recupero n. | SUPERFICIE<br>TERRITORIALE<br><br>St<br>m <sup>2</sup> | VOLUME RESIDENZIALE<br>ESISTENTE<br><br>Vres<br>m <sup>3</sup> | VOLUME NON<br>RESIDENZIALE<br>ESISTENTE<br><br>Vn_res<br>m <sup>3</sup> | VOLUME TOTALE<br><br>Vtot<br>m <sup>3</sup> | INDICE DI DdP<br><br>It<br>m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | VOLUME MAX AMMESSO<br>DAL PR<br><br>Vmax<br>m <sup>3</sup> | ABITANTI<br><br>m <sup>3</sup> /abitante<br>200<br>± abitanti |
|-----------|----------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Vidigulfo | <b>PR 1</b>          | 7.477                                                  | -                                                              | 12.756                                                                  | 12.756                                      | 0,70                                                      | 5.234                                                      | 26                                                            |
| Totale    |                      | 7.477                                                  | -                                                              | 12.756                                                                  | 12.756                                      |                                                           | 5.234                                                      | 26                                                            |

Tabella 3 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: St e indici It

| FRAZIONE  | Piano di<br>Recupero n. | ABITANTI<br><br>N. | servizi di perequazione d'ambito nel piano attuativo<br>calcolati in modo parametrico |                |                      |                |                      |                | confronto tra aree cedute e minimo prescritto |                |                      |                |
|-----------|-------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|-----------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
|           |                         |                    | verde attrezzato                                                                      |                | parcheggio           |                | totale               |                | minimo teorico<br>prescritto                  |                | monetizzazione       |                |
|           |                         |                    | m <sup>2</sup> /abit                                                                  | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit                          | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /abit | m <sup>2</sup> |
| Vidigulfo | <b>PR 1</b>             | 26                 | 0,00                                                                                  | -              | 6,00                 | 157            | 6,00                 | 157            | 26,50                                         | 693            | 20,50                | 536            |
| Totale    |                         | 26                 | 0,00                                                                                  | -              | 6,00                 | 157            | 6,00                 | 157            | 26,50                                         | 693            | 20,48                | 536            |

Tabella 4 Ambiti di trasformazione residenziali soggetti a piano attuativo: cessioni e monetizzazioni

## Articolo 26 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione produttiva ATP

1. Gli ambiti di trasformazione ATP produttivi sono indicati nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».

2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATP

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

| località      | piano attuativo | superficie territoriale St |                     |                                                                   | Indice di utilizzazione territoriale Ut |                                |                                | superficie lorda di pavimento SLP |                        |                | aree per servizi di perequazione d'ambito |                |                |
|---------------|-----------------|----------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|               |                 | totale St_terr             | edificabile St_edif | aree di compensazione St_comp                                     | minimo Ut_min                           | aggiuntivo (*) Ut_agg          | totale Ut_tot                  | minimo SLP_min                    | aggiuntivo (*) SLP_agg | totale SLP_tot | minimo prescritto PGT                     | da cedere      | monetizzazione |
|               |                 | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>      | n. destinazione m <sup>2</sup>                                    | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                    | m <sup>2</sup>         | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                            | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Vidigulfo     | <b>ATP 1</b>    | 154.712                    | 154.712             | nessuno                                                           | 0,50                                    | 0,10                           | 0,60                           | 77.356                            | 15.471                 | 92.827         | 18.565                                    | 9.283          | 9.283          |
| Mandrino      | <b>ATP 2</b>    | 5.759                      | 5.759               | nessuno                                                           | 0,50                                    | 0,10                           | 0,60                           | 2.880                             | 576                    | 3.455          | 691                                       | 346            | 346            |
| Pontelungo    | <b>ATP 3</b>    | 297.506                    | 230.006             | <b>13</b> area di compensazione naturalistica ed ecologica 67.500 | 0,50                                    | 0,10                           | 0,60                           | 148.753                           | 29.751                 | 178.504        | 35.701                                    | 17.850         | 17.850         |
| <b>Totale</b> |                 | <b>457.977</b>             |                     |                                                                   |                                         |                                |                                | <b>228.989</b>                    | <b>45.798</b>          | <b>274.786</b> | <b>54.957</b>                             | <b>27.479</b>  | <b>27.479</b>  |

Tabella 5 Ambiti di trasformazione produttiva ATP soggetti a piano di lottizzazione: edificabilità ammessa, cessioni e monetizzazioni

| piano attuativo | superficie lorda di pavimento SLP_tot<br>m <sup>2</sup> | aree per servizi da cedere            |                |                                       |                |                                       |                |
|-----------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|
|                 |                                                         | verde attrezzato                      |                | parcheggio                            |                | totale                                |                |
|                 |                                                         | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SLP | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> di SLP | m <sup>2</sup> |
| <b>ATP 1</b>    | 92.827                                                  | 5,0%                                  | 4.641          | 5,0%                                  | 4.641          | 10,0%                                 | 9.283          |
| <b>ATP 2</b>    | 3.455                                                   | 5,0%                                  | 173            | 5,0%                                  | 173            | 10,0%                                 | 346            |
| <b>ATP 3</b>    | 178.504                                                 | 5,0%                                  | 8.925          | 5,0%                                  | 8.925          | 10,0%                                 | 17.850         |
| <b>totale</b>   | <b>274.786</b>                                          | <b>5,0 %</b>                          | <b>13.739</b>  | <b>5,0 %</b>                          | <b>13.739</b>  | <b>10,0 %</b>                         | <b>27.479</b>  |

Tabella 6 Ambiti di trasformazione produttiva ATP soggetti a piano di lottizzazione: cessioni e monetizzazioni

## Articolo 27 Destinazioni ammesse e capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionali

1. Gli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionali sono indicati nel fascicolo «Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione».
2. Destinazioni d'uso  
Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

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

3. Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione ATPP  
Gli ambiti di trasformazione ATPP polifunzionali sono elencati nella tabella successiva, che contiene gli indici di utilizzazione territoriale Ut, e le cessioni e monetizzazioni dei servizi.

| località      | piano attuativo | superficie territoriale St |                        |                                                 | Indice di utilizzazione territoriale Ut |                                |                                | superficie lorda di pavimento SLP |                   |                | aree per servizi di perequazione d'ambito |                |                |
|---------------|-----------------|----------------------------|------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------|----------------|
|               |                 | totale<br>St_terr          | edificabile<br>St_edif | servizi di perequazione distribuita<br>St_pereq | minimo                                  | aggiuntivo<br>(*)              | totale                         | minimo                            | aggiuntivo<br>(*) | totale         | minimo                                    | da<br>cedere   | monetizzazione |
|               |                 |                            |                        |                                                 | Ut_min                                  | Ut_agg<br>20%                  | Ut_tot                         | SLP_min                           | SLP_agg<br>20%    | SLP_tot        |                                           |                |                |
|               |                 | m <sup>2</sup>             | m <sup>2</sup>         | n. destinazione m <sup>2</sup>                  | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>          | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                    | m <sup>2</sup>    | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup>                            | m <sup>2</sup> | m <sup>2</sup> |
| Vidigulfo     | <b>ATPP 1</b>   | 33.117                     | 26.687                 | <b>12</b> parcheggio autotreni 6.430            | 0,50                                    | 0,10                           | 0,60                           | 16.559                            | 3.312             | 19.870         | 11.922                                    | 10.929         | 994            |
| Pontelungo    | <b>ATPP 2</b>   | 28.473                     | 28.473                 | nessuno                                         | 0,50                                    | 0,10                           | 0,60                           | 14.237                            | 2.847             | 17.084         | 10.250                                    | 9.396          | 854            |
| <b>Totale</b> |                 | <b>61.590</b>              |                        |                                                 |                                         |                                |                                | <b>30.795</b>                     | <b>6.159</b>      | <b>36.954</b>  | <b>22.172</b>                             | <b>20.325</b>  | <b>1.848</b>   |

Tabella 7 Ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP soggetti a piano di lottizzazione: edificabilità ammessa, cessioni e monetizzazioni

| piano attuativo | superficie lorda di<br>pavimento SLP | destinazione d'uso ipotizzata (senza<br>obbligo di %) |                |                           |                | da cedere                                                       |                |                                                        |                |                                                    |                |                                                              |                |                                                        |                |                                                    |                |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------|---------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------|----------------|
|                 |                                      | destinazione<br>produttiva                            |                | destinazione<br>terziaria |                | destinazione produttiva                                         |                |                                                        |                |                                                    |                | destinazione terziaria                                       |                |                                                        |                |                                                    |                |
|                 | SLP_tot<br>m <sup>2</sup>            | %                                                     | m <sup>2</sup> | %                         | m <sup>2</sup> | verde<br>attrezzato<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> | parcheggio<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> | verde attrezzato<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> | parcheggio<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> | totale<br>m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup><br>di SLP | m <sup>2</sup> |
| <b>ATPP 1</b>   | 19.870                               | 50%                                                   | 9.935          | 50%                       | 9.935          | 5,0%                                                            | 497            | 5,0%                                                   | 497            | 10,0%                                              | 994            | 50,0%                                                        | 4.968          | 50,0%                                                  | 4.968          | 100,0%                                             | 9.935          |
| <b>ATPP 2</b>   | 17.084                               | 50%                                                   | 8.542          | 50%                       | 8.542          | 5,0%                                                            | 427            | 5,0%                                                   | 427            | 10,0%                                              | 854            | 50,0%                                                        | 4.271          | 50,0%                                                  | 4.271          | 100,0%                                             | 8.542          |
| <b>totale</b>   | <b>36.954</b>                        |                                                       | <b>18.477</b>  |                           | <b>18.477</b>  |                                                                 | <b>924</b>     |                                                        | <b>924</b>     |                                                    | <b>1.848</b>   |                                                              | <b>9.239</b>   |                                                        | <b>9.239</b>   |                                                    | <b>18.477</b>  |

Tabella 8 Ambiti di trasformazione polifunzionale ATPP soggetti a piano di lottizzazione: cessioni e monetizzazioni

## CAPO III. DESTINAZIONI D'USO

### Articolo 28 Destinazioni d'uso

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

#### 1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI

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

#### 1.2. ATTIVITÀ COMMERCIALI

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | V                                                                                                                                                                                                                                | esercizi di vicinato, fino a m <sup>2</sup> 150 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           | MS 1                                                                                                                                                                                                                             | Medie strutture di vendita tra m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | MS 2                                                                                                                                                                                                                             | Medie strutture di vendita da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                           | CC M1                                                                                                                                                                                                                            | Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 150 a m <sup>2</sup> 600 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                           | CC M2                                                                                                                                                                                                                            | Centro commerciale media struttura da m <sup>2</sup> 600 a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                           | GS 1                                                                                                                                                                                                                             | Grandi strutture di vendita sovracomunali, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                           | GS 2                                                                                                                                                                                                                             | Grandi strutture di vendita di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                           | CC G1                                                                                                                                                                                                                            | Centro commerciale grande struttura sovracomunale, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                           | CC G2                                                                                                                                                                                                                            | Centro commerciale grande struttura di area estesa, da m <sup>2</sup> 1500 a m <sup>2</sup> 5000 di superficie di vendita                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                           | Si precisa che nelle tabelle sulle destinazioni d'uso ammesse nei vari ambiti, i CC (CC M1, CC M2, CC G1 e CC G2) sono da considerare consentiti in tutti i casi in cui sono consentiti rispettivamente MS 1, MS 2, GS 1 e GS 2. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Destinazioni complementari o compatibili: |                                                                                                                                                                                                                                  | Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul> |
| Destinazioni accessorie:                  |                                                                                                                                                                                                                                  | Tutti gli accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

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

## 1.3. ATTIVITÀ DIREZIONALI

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | D 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie                                                           |
|                                           | D 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,) |
|                                           | D 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili                                      |
| Destinazioni complementari o compatibili: | Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul> |                                                                                                                          |
| Destinazioni accessorie:                  | tutti gli accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                          |

## 1.4. ATTIVITÀ RICETTIVE

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

## 1.5. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | A S                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, carrozzieri, meccanici, elettrauto);</li> <li>- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul> |
| Destinazioni complementari o compatibili: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici amministrativi connessi alle attività</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Destinazioni accessorie:                  | tutti gli accessori                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

## 1.6. ATTIVITÀ PRODUTTIVE

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                    |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | PA 1                                                                                                                                                                                                                                                                          | Attività produttive manifatturiere |
|                                           | PA 2                                                                                                                                                                                                                                                                          | Depositi a cielo aperto            |
| Destinazioni complementari o compatibili: | <ul style="list-style-type: none"> <li>- magazzini</li> <li>- uffici</li> <li>- nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m<sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio</li> </ul> |                                    |

|                          |                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 |
| Destinazioni accessorie: | tutti gli accessori                                                                                           |

## 1.7. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI

|                                           |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | SSC | Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico                                                                                                                           |
| Destinazioni complementari o compatibili: |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul> |
| Destinazioni accessorie:                  |     | tutti gli accessori                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## 1.8. ATTIVITÀ AGRICOLE

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

## 1.9. ATTIVITÀ ESTRATTIVE

|                                           |    |                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni principali:                  | AE | attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale |
| Destinazioni complementari o compatibili: |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- uffici e piccoli depositi connessi alle attività</li> <li>- servizi igienici per il personale</li> </ul>         |
| Destinazioni accessorie:                  |    | tutti gli accessori                                                                                                                                       |

## 1.10. ACCESSORI

|               |      |                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Destinazioni: | AC 1 | Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, pensiline, terrazze e porticati |
|               | AC 2 | Accessori delle aree esterne: recinzioni, cortili, marciapiedi, orti e giardini, gazebo, depositi attrezzi, pozzi e prese di irrigazione, attrezzature                                                                        |

sportive all'aperto ad uso privato, sentieri e strade di servizio all'attività principale, ripostigli, ricoveri animali domestici

AC 3 autorimesse per le vetture e simili

---

2. Nei documenti presentati per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso. Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.
3. E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie.
4. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso comportano una variazione del fabbisogno di aree e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale
5. Il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi possono articolare in modo più dettagliato le destinazioni d'uso descritte nel presente articolo, senza che questo costituisca variante al Documento di Piano.

## CAPO IV. PRESCRIZIONI GEOLOGICHE ED IDROGEOLOGICHE

### Articolo 29 Indicazioni geologico tecniche - classi di fattibilità geologica

1. Il presente articolo disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
2. Si fa riferimento esplicito al piano di caratterizzazione geologica, redatto da «Studio Ambientale s.a.s. - via Grasselli 7, 20137 Milano (geologo Dott. Nino Bosco)», che deve intendersi quale parte integrante delle presenti norme.
3. La fattibilità geologica va intesa come la capacità di un territorio a ricevere senza significative compromissioni le scelte di urbanizzazione di tipo insediativo, produttivo o terziario e di mantenere un corretto processo evolutivo territoriale. Le analisi e le valutazioni per definire il grado di fattibilità sono state svolte sulla base della normativa vigente seguendo le direttive e le metodologie previste nella delibera regionale n. 7/6645/01. In questa fase di elaborazione sono stati evidenziati e valutati la pericolosità e il rischio geologico, riassumendo con il termine "geologico" tutti gli elementi territoriali valutati in precedenza (idraulico, idrogeologico, pedologico, geotecnico, antropico). E' sulla base dell'identificazione della pericolosità generata da un determinato fenomeno e dal conseguente rischio ad essa legato, che sono state individuate le 4 classi di fattibilità.
4. I risultati delle elaborazioni sono riportati in apposita cartografia (Carta di fattibilità geologica). Nella carta compaiono le quattro classi previste dalla regione indicate con colori differenti ( classe I bianco, classe II: giallo, classe III: arancione, classe IV: rosso).
5. Il territorio di Vidigulfo presenta i seguenti elementi di fattibilità:
  - 5.1. Classe I – Fattibilità senza particolari limitazioni  
Questa classe non viene prevista in quanto dall'analisi degli aspetti geoterritoriali ed idrogeologici non risultano aree con caratteristiche tali da essere prive di limitazioni.
  - 5.2. Classe II – Fattibilità con modeste limitazioni  
Questa classe è stata estesa su tutto il territorio comunale che occupa il ripiano alluvionale principale. I ripiani del fiume Lambro, della roggia Ticinello e l'area alluvionale che concorre alla ricarica della falda vengono esclusi perché posti in altre classi.  
La classe II è stata suddivisa in due sottoclassi A e B per meglio individuare le specificità e le prescrizioni sulla fattibilità.
    - Sottoclasse A – Ripiano Alluvionale
    - Sottoclasse B – Ambito di attività estrattiva
  - 5.3. Classe III – Fattibilità con consistenti limitazioni  
La classe III è stata suddivisa in cinque sottoclassi (da A ad E) per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità.
    - Sottoclasse A: Ripiano Ticinello
    - Sottoclasse B: Aree vincolo idrogeologico da PRG vigente
    - Sottoclasse C: Ripiano Lambro Meridionale
    - Sottoclasse D: Aree di rispetto corsi d'acqua
    - Sottoclasse E: Zone di rispetto dei pozzi e di protezione della falda
  - 5.4. Classe IV – Fattibilità con gravi limitazioni ( Rosso )  
Le zone nelle quali sono state riscontrate gravi limitazioni alla modifica di destinazione

d'uso del territorio, sono comprese in questa classe.

La classe IV è stata suddivisa in tre sottoclassi A,B e C per meglio individuare le specificità e le prescrizioni di fattibilità.

- Sottoclasse A: la zona di tutela assoluta dei pozzi idropotabili
- Sottoclasse B: le aree di emergenza della falda
- Sottoclasse C: l'area del reticolo idrografico principale e minore con le fasce di rispetto

### **Articolo 30 Rapporti con la normativa sismica**

1. Facendo riferimento allo studio geologico tecnico dell'articolo precedente, si deve ricordare che il Comune di Vidigulfo è inserito in zona sismica 4.

### **Articolo 31 Reticolo idrografico minore**

1. In attuazione della D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002, successivamente modificata dalla D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003, il Comune di Vidigulfo ha proceduto alla individuazione del reticolo idrico minore di propria competenza, mediante studio specifico redatto da «Studio Ambientale sas» via Grasselli 7, 20137 Milano (geologo Dott. Nino Bosco).
2. Il suddetto studio si intende richiamato integralmente dal Piano Regolatore Generale quale sua parte integrante e sostanziale, dopo la sua approvazione da parte della Regione Lombardia e del comune.

## CAPO V. LA TUTELA DEL PAESAGGIO

### Articolo 32 Piano del paesaggio

1. Il Documento di Piano fa parte degli atti costituenti il "Piano del Paesaggio Lombardo", e le sue disposizioni sostituiscono a tutti gli effetti quelle degli atti sovraordinati (Piano Paesaggistico Regionale PPR e Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP), in quanto atto di maggior dettaglio.
2. In conformità all'art. 34 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT), il DdP del PGT di Vidigulfo ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio lombardo e del Piano del Paesaggio di Vidigulfo, così come dettagliato nello specifico elaborato, del , in particolare:
  - a) ha recepito le norme del PPR ed assunto gli orientamenti contenuti nel QRP (Quadro di Riferimento Paesaggistico) e negli elaborati dispositivi e di indirizzo del PPR e del PTCP;
  - b) ha preso in considerazione, a tal fine, gli elaborati conoscitivi e di inquadramento paesaggistico messi a disposizione dal presente PPR e dal PTCP;
  - c) ha assunto le necessarie misure di inquadramento delle proprie scelte urbanistiche, in forme integrate per il rispetto di valori paesaggistici di rilievo sovracomunale o di interesse intercomunale desumibili dal PPR e dal PTCP;
  - d) ha assunto come riferimento metodologico la DGR 29 dicembre 2005, n. 1681 "Modalità per la pianificazione comunale" con specifico riferimento all'allegato "Contenuti paesaggistici del PGT";
  - e) ha tenuto conto in via prioritaria del recupero e del riuso degli edifici e dei siti abbandonati e della riqualificazione delle aree e degli ambiti di riconosciuto degrado e compromissione paesaggistica.

### Articolo 33 Indicazioni per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole

1. Il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole dovranno articolare le proprie norme, in base ai temi specificamente disciplinati, facendo riferimento alle indicazioni della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.
2. Dovrà essere specificamente disciplinata la tutela paesaggistica di:
  - «beni paesaggistici» regionali descritti dall'art. 134 del D.Lgs. 42/2004, con riferimento all'art. 16 bis delle norme del PPR (Prescrizioni generali per la disciplina dei beni paesaggistici);
  - ambiti di elevata naturalità, con riferimento all'art. 17 delle norme del PPR Regionale (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità);
  - laghetti di cava, con riferimento all'art. 19 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi) delle norme del PPR;
  - idrografia naturale superficiale, con riferimento all'art. 20 (Rete idrografica naturale fondamentale) delle norme del PPR, con particolare riferimento alla tutela del fiume Po;
  - idrografia artificiale della pianura, con riferimento all'art. 21 (Infrastruttura idrografica artificiale della pianura: principali Navigli storici, canali di bonifica e rete irrigua);
  - geositi, con riferimento all'art. 22 (Geositi) delle norme del PPR;
  - Siti UNESCO, con riferimento all'art. 23 (Siti UNESCO) delle norme del PPR;
  - Rete verde comunale, con riferimento all'art. 24 (Rete verde regionale) delle norme del PPR
  - tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici, con riferimento all'art. 25 (Individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici) delle norme del PPR, con riferimento a:
    - individuazione dettagliata e tutela dei centri, nuclei e insediamenti storici
    - individuazione dettagliata e tutela delle cascine storiche

- viabilità storica e d'interesse paesaggistico, con riferimento all'art. 26 (Riconoscimento e tutela della viabilità storica e d'interesse paesaggistico) delle norme del PPR;
- Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo, con riferimento all'art. 27 (Belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio lombardo) delle norme del PPR;
- aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado, con riferimento all'art. 28 (Riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi e contenimento dei processi di degrado) delle norme del PPR.

### **Articolo 34 Indicazioni per il Piano delle Regole: individuazione e tutela dei Centri, Nuclei e Insediamenti Storici**

1. Il Piano delle Regole dovrà riportare sulla cartografia aggiornata aerofotogrammetrica, i perimetri dei centri nuclei e insediamenti anche di carattere rurale, comprendendovi gli eventuali spazi aperti pubblici e privati interclusi, ed esterni adiacenti, nonché la individuazione di edifici isolati e/o di manufatti di rilievo storico-ambientale, specificando e motivando eventuali scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia.
2. Le norme specifiche degli ambiti della città storica del Piano delle Regole, individueranno le misure e le azioni più idonee per salvaguardare e promuovere il recupero dei centri e nuclei di antica formazione e degli insediamenti rurali tradizionali, nel rispetto delle specifiche connotazioni identitarie legate agli aspetti storico-architettonici e ai consolidati sistemi ed elementi di relazione con il contesto.

### **Articolo 35 Tutela paesaggistica dei piani attuativi**

1. I Piani attuativi, i Programmi Integrati di Intervento e i Programmi di Recupero Urbano devono essere coerenti con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistica contenuti nel Piano del Paesaggio. In conformità a quanto indicato dall'art. 34 delle norme tecniche del PPR (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) essi assumono come riferimento il Documento di Piano del PGT, alle cui determinazioni devono attenersi.
2. Essi costituiscono attuazione di dettaglio della strategia paesaggistica del Documento di Piano e devono essere corredati da apposite relazioni ed elaborazioni cartografiche che descrivano e argomentino la coerenza tra il PGT nel suo complesso e le scelte paesaggistiche operate nella definizione dell'impianto microubanistico, degli indici urbanistici e delle caratterizzazioni tipologiche in ordine a:
  - Tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale dei caratteri connotativi del paesaggio comunale individuati nel quadro conoscitivo e in particolare nella "carta del paesaggio" del Documento di Piano;
  - Valorizzazione delle relazioni fisiche, visuali e simboliche tra i diversi elementi e luoghi connotativi;
  - Risoluzione di eventuali criticità correlate a situazioni di degrado o compromissione del paesaggio;
  - Continuità dei sistemi verdi e del sistema degli spazi e percorsi pubblici;
  - Coerenza dimensionale e morfologica con il tessuto urbano circostante e limitrofo.
3. L'atto di approvazione da parte del consiglio comunale dei Piani attuativi di cui al comma 1, dà conto dell'avvenuta verifica della coerenza delle previsioni e della proposta progettuale con il PGT e il Piano del Paesaggio, acquisito preliminarmente il parere consultivo della Commissione del Paesaggio.
4. Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino, anche parzialmente, aree o immobili oggetto di specifica tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 136 del D. Lgs. 42/2004, la relazione e gli elaborati cartografici richiesti devono altresì dar conto della coerenza in

merito agli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione dei suddetti aree e immobili, con specifico riferimento a quanto indicato dalla disciplina di tutela di cui al comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004 (Dichiarazione di notevole interesse pubblico e relative misure di conoscenza), ove esistente, e dalla DGR 2121 del 15 marzo 2006 (Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12).

5. Nel caso in cui i piani di cui al comma 1 interessino aree paesisticamente compromesse o degradate, dovranno essere definiti appropriati scenari organici di riqualificazione paesaggistica dei suddetti ambiti. La valutazione degli interventi dovrà essere effettuata con specifico riferimento alle necessarie coerenze con detti scenari, considerando le eventuali necessità di confronto intercomunale di cui al comma 11 dell'articolo 39 delle norme del PPR; nel caso in cui la pianificazione attuativa abbia definito anche specifiche e dettagliate norme e indicazioni paesaggistiche per gli interventi di recupero, si applicano le semplificazioni procedurali di cui al comma 12 del citato articolo 39 delle norme tecniche del PPR, ossia il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio. In presenza di una disciplina paesaggistica di estremo dettaglio, contenente prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia,.

## **Articolo 36 Esame paesistico dei progetti.**

1. Esame dell'impatto paesistico.

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, definito dall'art. 8 (Finalità e oggetto dell'esame paesistico) delle norme tecniche del Piano Paesaggistico Regionale, secondo le procedure ed i contenuti della Parte IV (Esame paesistico dei progetti) delle medesime norme e secondo i criteri regionali, contenuti nelle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" approvati con DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002, che vengo espressamente richiamati dalle presenti norme.

Ferma restando la facoltà di verifica da parte dell'amministrazione competente, il progettista, sulla base dei criteri di cui alle norme sopra citate, determina l'entità dell'impatto paesistico, che esprime l'entità dei prevedibili effetti sul paesaggio conseguenti alla realizzazione dell'intervento progettato.

In base alle linee guida regionali, l'impatto paesistico potrà risultare inferiore o superiore ad una soglia di rilevanza e ad una soglia di tolleranza. Esso viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto.

2. Classi di sensibilità paesistica del territorio comunale.

Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico, ed in conformità al comma 2, sub a) dell'art. 34 (Indirizzi per la pianificazione comunale e criteri per l'approvazione del PGT) delle norme tecniche del PPR, la sensibilità del sito interessato dal progetto viene articolata in "classi di sensibilità paesistica" secondo quanto indicato dal successivo articolo.

3. Giudizio di impatto paesistico.

I progetti il cui impatto superi la soglia di rilevanza sono soggetti a giudizio di impatto paesistico e pertanto le istanze di autorizzazione o concessione edilizia ovvero della dichiarazione di inizio attività devono essere corredate dalla relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6 della normativa del PPR; la presentazione di tale relazione costituisce condizione necessaria per il rilascio dei successivi atti di assenso o per l'inizio dei lavori in caso di dichiarazione di inizio attività. Essi si intendono automaticamente accettabili sotto il profilo paesaggistico e, quindi, possono essere presentati all'amministrazione competente per i necessari atti di assenso o per la denuncia di inizio attività senza obbligo di presentazione della relazione paesistica di cui all'articolo 35, comma 6.

4. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole e che non comportino la realizzazione di strutture fisse o semi-permanenti, mentre sono soggetti al medesimo esame gli interventi di trasformazione

dell'assetto vegetazionale su parchi, giardini e viali definiti di interesse storico e/o ambientale dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale o dal PGT.

5. Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di legge, l'accertamento della compatibilità paesaggistica di cui al comma 2 dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004, e succ. mod. ed int. (autorizzazione paesaggistica), sostituisce l'esame dell'impatto paesistico.

### **Articolo 37 Classificazione del territorio in relazione alla sensibilità paesistica.**

1. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano.

Il DdP ha predeterminato la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, sulla base degli studi paesaggistici compiuti (vedi Fascicolo "Il paesaggio del Documento di Piano") e in coerenza con quanto indicato dai "Contenuti paesaggistici dei PGT" di cui alla D.G.R. 1681 del 29 dicembre 2005 e dalle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, predisponendo una tavola dal titolo "Carta delle classi di sensibilità paesaggistica"

Si precisa che la determinazione del grado di "sensibilità paesistica" delle aree paesisticamente compromesse o degradate, in conformità alle indicazioni dell'art. 28 delle norme tecniche del PPR, è stata considerata a "sensibilità elevata", in base alle caratteristiche del contesto, sia "locale" che "sovralocale".

Essa viene allegata alle presenti norme ed al Fascicolo "schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione" ed è da considerare vincolante ai fini del percorso di valutazione dell'impatto paesistico degli ambiti di trasformazione stessi.

2. La carta della "sensibilità paesaggistica" del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

La carta della "sensibilità paesaggistica" del Documento di Piano verrà aggiornata e integrata nel tempo, in base al monitoraggio periodico sullo stato del paesaggio e sull'efficacia delle politiche attivate, in riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri e valori paesistici esistenti e sulla base della riqualificazione degli ambiti degradati e della gestione delle trasformazioni innovative del paesaggio, potrà essere successivamente modificata senza che il fatto costituisca variante al Documento di Piano.

### **Articolo 38 Rete Ecologica Regionale**

1. Il PGT del comune di Vidigulfo recepisce le indicazioni del progetto Rete Ecologica Regionale, approvato con la DGR n. 8/8515 del 26 novembre 2008 così come modificata dalla DGR n. 8/10962 del 30 dicembre 2009, ed in particolar modo delle schede e relative tavole RER che riguardano il comune di Vidigulfo:

| settori della Rete Ecologica Regionale |                        |
|----------------------------------------|------------------------|
| Settore 54                             | Naviglio pavese        |
| Settore 74                             | Lodi                   |
| Settore 75                             | Colle di San Colombano |

2. Inoltre, sulla base della lettura delle rilevanze e delle esigenze di riqualificazione del paesaggio comunale e degli scenari di rete ecologica, la rete verde comunale è stata articolata in base alle definizioni ed alle specificazioni della RER, cui si rimanda:
  - Elementi primari
  - Gangli primari
  - Corridoi primari
  - Elementi di primo livello compresi nelle Aree prioritarie per la biodiversità
  - Altri elementi di primo livello:
  - Elementi di secondo livello
  - Aree importanti per la biodiversità esterne alle Aree prioritarie per la biodiversità

– Altri elementi di secondo livello

3. Caratteristiche principali della Rete Ecologica Comunale. Le indicazioni prescrittive di carattere generale e di carattere puntuale sono individuate nelle tavole grafiche del Documento di Piano e le indicazioni di dettaglio sono riportate nel fascicolo “Schede per l'attuazione degli ambiti di trasformazione”.

Il territorio comunale di Vidigulfo è attraversato dai seguenti elementi della RER:

- 3.1. Area Prioritaria per la Biodiversità AP 29 (“Fiume Lambro Meridionale”).

L'Area Prioritaria AP 29 interessa principalmente i comuni di Landriano e Torrevecchia Pia, sui quali scorre il fiume Lambro Meridionale, ma una parte di questa (circa 315.000 metri quadrati) si trova nella zona orientale del comune di Vidigulfo. Rientra in quest'area cascina Gandina.

- 3.2. La parte occidentale del comune, compresa tra cascina Valle Ombrosa e Pontelungo, non è classificata come Area Prioritaria per la Biodiversità, ma rientra in un “Elemento di Primo Livello” della RER.

La superficie dell'ambito è di circa 1.090.000 metri quadrati. L'area è attraversata dalla roggia Olona, che rappresenta un corridoio ecologico salvaguardare (è segnalato anche dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, PTCP).

- 3.3. La parte settentrionale del comune è in gran parte compresa in un “Elemento di Secondo Livello” della RER.

La superficie interessata è di circa 2.590.000 metri quadrati. L'Elemento di Secondo Livello si insinua tra i due nuclei edificati di frazione Cavagnera, creando un varco attraversato dal colatore Ticinello e dalla Roggia Molina, che la RER segnala come “varco da mantenere”.

- 3.4. Corridoio primario.

Un corridoio primario della RER, che è costituito da una fascia di ampiezza 1000 metri, interessa la parte di territorio comunale compresa tra Cavagnera e la zona settentrionale del centro abitato di Vidigulfo. La frazione di Mandrino è quasi interamente compresa nel corridoio primario. Al confine con Landriano e Torrevecchia Pia, il corridoio devia verso sud per poi seguire il corso del fiume Lambro Meridionale.

4. RER e ambiti di trasformazione di PGT

Il Piano di Governo del Territorio di Vidigulfo prevede la realizzazione dei seguenti ambiti di trasformazione:

- 23 ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano di lottizzazione, identificati con la sigla ATR.
- 2 ambiti di trasformazione a destinazione residenziale soggetti a piano di recupero, identificati dalla sigla PR.
- 3 ambiti di trasformazione a destinazione produttiva soggetti a piano di lottizzazione, identificati con la sigla ATP.
- 2 ambiti di trasformazione a destinazione polifunzionale soggetti a piano di lottizzazione, identificati con la sigla ATPP.

Per tutti gli ambiti di trasformazione che rientrano in elementi della Rete Ecologica Regionale devono essere previsti gli interventi di compensazione ecologica descritti nella tabella successiva, che riporta le indicazioni del l'allegato 7 della DGR 30 dicembre 2009, n. 8/10962 e che sono ripresi con precisione nelle “Schede per gli ambiti di trasformazione”

Naturalmente l'entità dell'intervento di compensazione deve essere proporzionale alla superficie dell'ambito che effettivamente ricade nell'elemento della RER (alcuni ambiti, come ad esempio l'ATP 1, sfiorano appena gli elementi della rete ecologica).

| Elementi della Rete Ecologica Regionale                       | Regole da prevedere negli strumenti di pianificazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | Condizionamenti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Opportunità                                                                                                                                      |
| Corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione | Evitare come criterio ordinario nuove trasformazioni.<br>In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, mantenimento in ogni caso almeno del 50% della sezione prevista dalla RER (500 m).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Allocazione preferenziale di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni derivanti da trasformazioni allocate altrove. |
| Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione            | Evitare come regola generale nuove trasformazioni dei suoli.<br>In casi di trasformazioni strategiche per esigenze territoriali, le stesse troveranno adeguata motivazione attraverso l'attuazione della procedura di Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e se, del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare gli interventi di de-frammentazione sulle aree investite e gli interventi di rinaturazione compensativa.                                                                                                                                      |                                                                                                                                                  |
| Elementi di primo livello (e Gangli primari – vedi nota 1)    | Evitare come criterio ordinario:<br>la riduzione dei varchi di rilevanza regionale;<br>- l'eliminazione degli elementi presenti di naturalità;<br>- l'inserimento nelle "aree di trasformazione" previste dai PGT<br>In casi di trasformazioni giudicate strategiche per esigenze territoriali, l'autorità competente dei relativi procedimenti di VAS e/o di via valuterà la necessità di applicare anche la Valutazione di Incidenza, al fine di considerare e se, del caso, di garantire il mantenimento della funzionalità globale di Rete Natura 2000 in merito all'adeguata conservazione di habitat e specie protette e, conseguentemente, individuare i necessari interventi di rinaturazione compensativa. | Allocazione di progetti regionali, contributi, misure agro-ambientali, compensazioni                                                             |

NOTA 1: I gangli sono individuabili nella cartografia di dettaglio 1: 25.000 della RER della Pianura Padana e Oltrepò Pavese

Per tutti gli ambiti di trasformazione che rientrano in elementi della Rete Ecologica Regionale devono essere previsti gli interventi di compensazione ecologica descritti nella tabella sopra riportata.

Naturalmente l'entità dell'intervento di compensazione deve essere proporzionale alla superficie dell'ambito che effettivamente ricade nell'elemento della RER (alcuni ambiti, come ad esempio l'ATP 1, sfiorano appena gli elementi della rete ecologica).

## CAPO VI. PARAMETRI ED INDICI PER L'EDIFICAZIONE

### Articolo 39 Criteri per l'edificazione

1. L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che dovrà essere recepita nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole detterà disposizioni specificative o aggiuntive per la disciplina degli interventi nel centro storico.

### Articolo 40 Parametri ed indici per l'edificazione

1. **St ( $m^2$ ) - Superficie territoriale**  
È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (Sf) destinate alla edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per la urbanizzazione primaria (U1) e la urbanizzazione secondaria (U2), da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.
2. **Sf ( $m^2$ ) - Superficie fondiaria**  
È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o no ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2).
3. **It ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità territoriale**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.
4. **If ( $m^3/m^2$ ) - indice di edificabilità fondiaria**  
Esprime il massimo volume costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice If viene trattato alla stregua dell'indice It qualora le superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
5. **Ut ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione territoriale**  
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie territoriale St.
6. **Uf ( $m^2/m^2$ ) - indice di utilizzazione fondiaria**  
Esprime la massima superficie lorda complessiva di pavimento SLP, costruibile per ogni  $m^2$  di superficie fondiaria Sf. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiariae siano interessate da piano attuativo.
7. **SLP ( $m^2$ ) - Superficie Lorda di Pavimento**  
È costituita dalla somma di tutte le superfici di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura dell'edificio.  
Sono compresi nel calcolo della SLP:
  - I locali di tutti i piani (fuori terra, interrati, seminterrati, di sottotetto e soppalchi), se destinati a residenza, uffici od attività produttive o commerciali o a queste assimilabili;
  - le strutture destinate a fienile, capannone e simili, anche se aperte.Sono esclusi dal calcolo della SLP:
  - a) i volumi tecnici emergenti dall'estradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ed adibiti a vano scala, vano e locale macchina ascensore, ecc.

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

#### 8. Sc (m<sup>2</sup>) - Superficie coperta

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

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

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

9. V (m<sup>3</sup>) - Volume delle costruzioni

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

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

10. Qz (m) - Quota zero.

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

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

11. He (m) - altezza massima degli edifici

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

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

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

13. Rc (%) - Rapporto di copertura

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

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

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

pavimentazione non permeabile, con esclusione dei serbatoi di carburante. Il rapporto  $R_o$  è misurato in percentuale sulla  $S_f$ .

15.  $A_f$  (%) – Verde ecologico privato

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

16.  $N_p$  ( $n^\circ/m^2$ ) - Indice di piantumazione di aree a verde privato

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

17.  $SP_p$  ( $m^2$ ) - Superficie a parcheggio privato

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

18.  $SV$  ( $m^2$ ) - Superficie di vendita

E' costituita dall'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la  $SV$  è computata nella misura di 1/8 della SLP.

## Articolo 41 Disposizioni relative alle distanze

1.  $D_f$  (m) - distanza fra i fabbricati.

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

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

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

1.1. Distanze minime tra i fabbricati

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

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

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

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

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

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

## 2. $D_c$ (m) - distanza dal confine.

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

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

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

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

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

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

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

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

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

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

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

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

### 2.3. $D_s$ (m) - distanza dal confine stradale

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

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

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

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

## 3. Distanze minime dei fabbricati dalle strade ( $D_s$ )

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

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

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

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

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

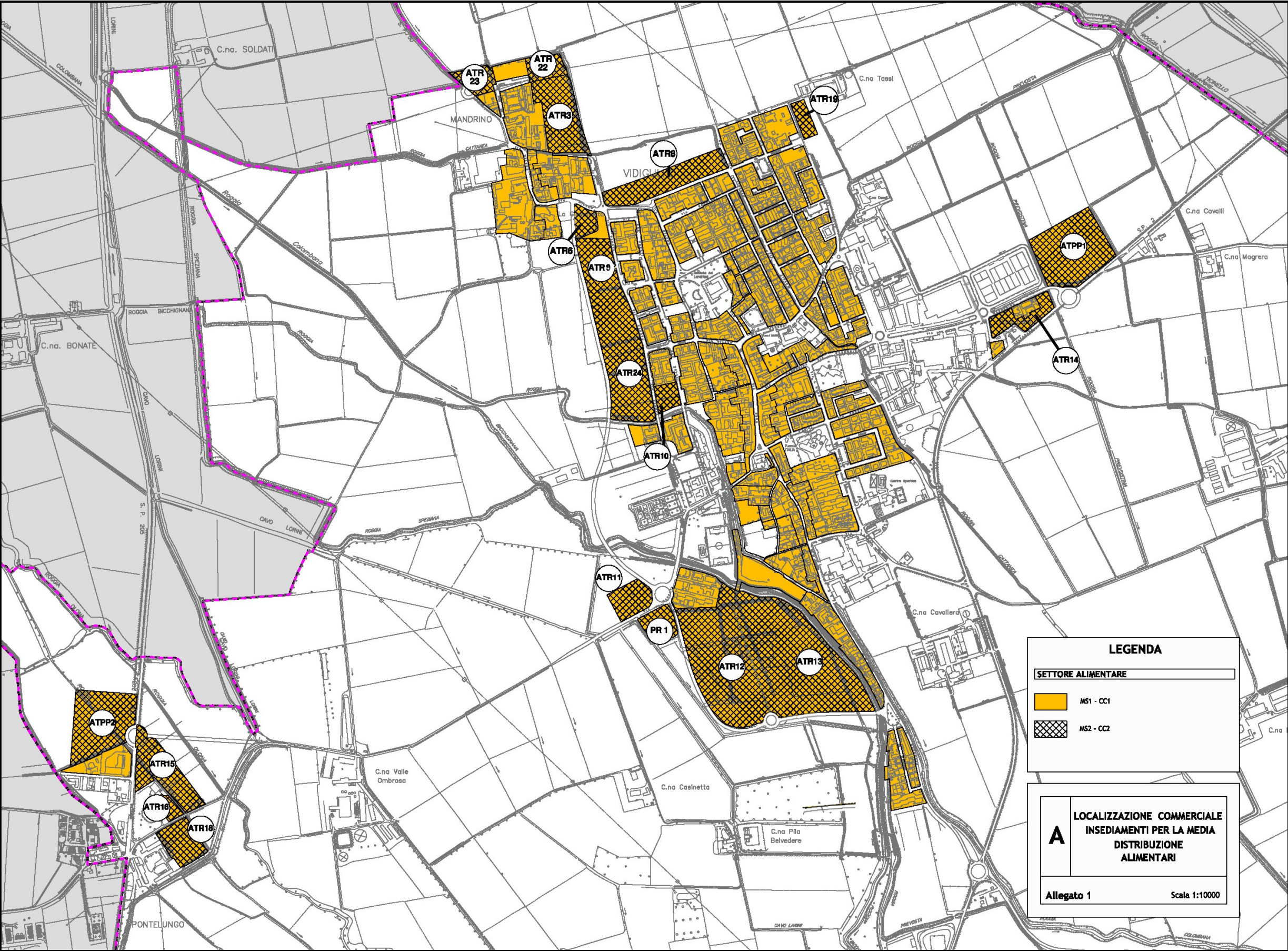
Qualora entrambi i lati delle strade siano edificati e la distanza tra i fabbricati, come sopra computata, risulti inferiore a quella del fabbricato più alto, la distanza dovrà essere maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

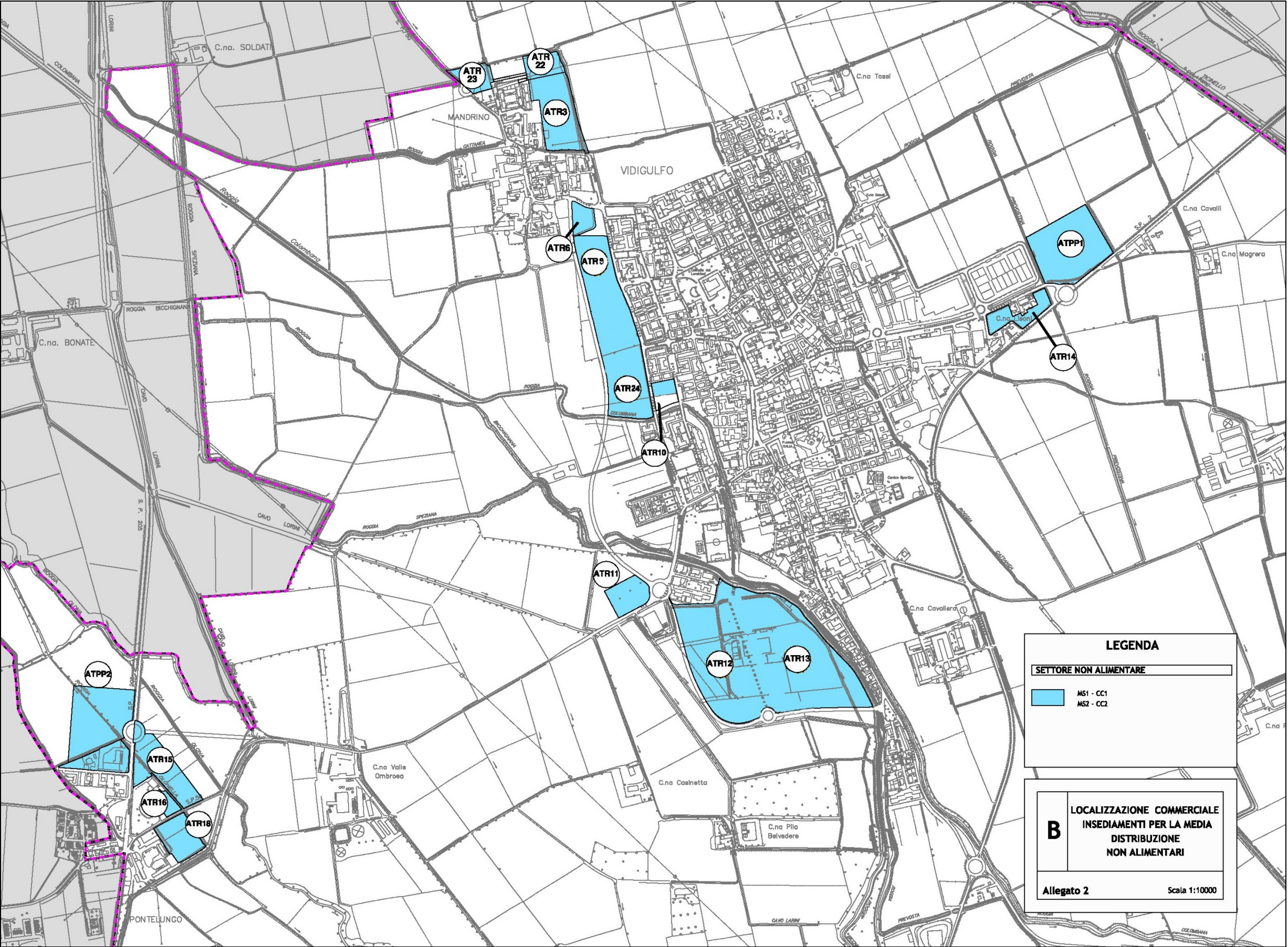
#### 4. Distanza per fabbricati inclusi in piani esecutivi

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

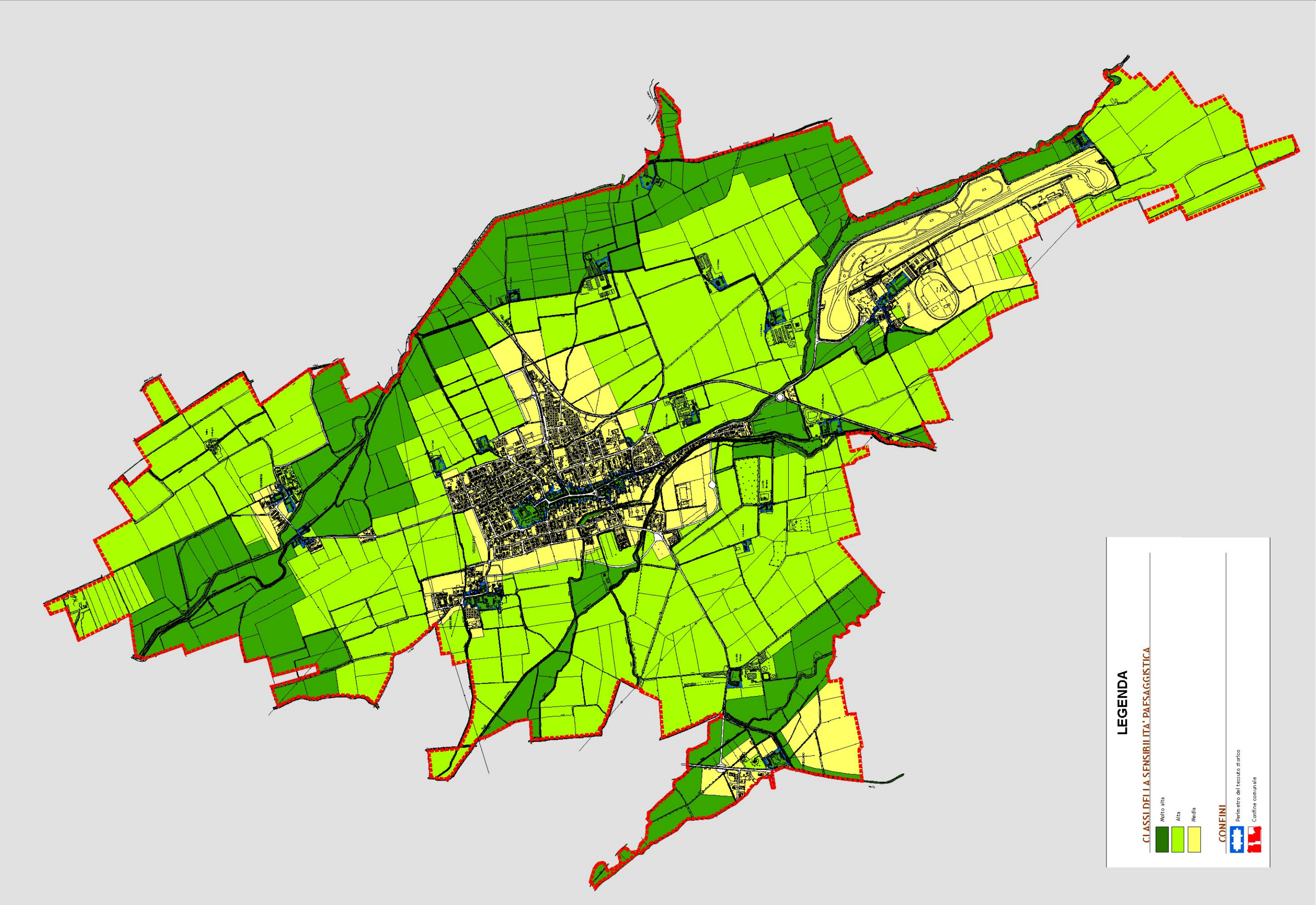
## **Allegato A: Contesti di localizzazione commerciale alimentare per la media distribuzione**



## **Allegato B: Contesti di localizzazione commerciale non alimentare per la media distribuzione**



## **Allegato C: Classi di sensibilità paesaggistica del territorio comunale**



**LEGENDA**

**CLASSI DELLA SENSIBILITA' PAESAGGISTICA**

- Alto alta
- Alta
- Media

**CONFINI**

- Perimetro del tessuto storico
- Confine comunale