

COMUNE DI LALLIO
PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 1/2018

AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

*VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VAS
RAPPORTO PRELIMINARE*

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI
via D. Chiesa 16 - 24128 Bergamo
tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:
Dott. Arch. Vittorio Pagetti
Via bergamina, 10
24040 Casirate d'adda (BG)



data: OTTOBRE 2018

aggiornamenti:

Adozione: D.C.C. n° del

Approvazione: D.C.C. n° del

Premessa

L'iter di formazione delle Varianti oggetto della presente relazione

Il Comune di Lallio, è dotato del proprio Piano di Governo del Territorio dall'anno 2012 a seguito della delibera n. 18 del 15.11.2012 di approvazione del PGT da parte del Consiglio Comunale, divenuto efficace dal 19.12.2012 con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 28 del 17.07.2013

Nell'anno 2017 la Giunta Comunale ha deliberato di effettuare, a distanza di quasi sei anni dall'entrata in vigore del PGT, una verifica degli aspetti gestionali del Piano ed eventualmente apportare le opportune variazioni ai contenuti progettuali e normativi del Piano, alla luce delle risultanze della gestione operativa dello strumento urbanistico e in considerazione delle mutazioni del quadro legislativo sia statale che regionale avvenute negli ultimi anni e non presenti nella disciplina del PGT.

A seguito di tale deliberazione, non solo nel rispetto delle prescrizioni dell'art. 13 della LR 31 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. ma anche - e soprattutto - per un doveroso indirizzo di trasparenza dell'attività amministrativa, è stato dato mandato al Responsabile dell'Ufficio Tecnico di pubblicare l'avviso del procedimento di predisposizione delle varianti, invitando i cittadini e tutti i soggetti portatori di interessi diffusi a presentare suggerimenti e proposte utili ad una più completa conoscenza delle esigenze e problematiche presenti all'interno del territorio, in relazione alle questioni inerenti l'attività urbanistico edilizia.

A seguito di tale avviso sono pervenute all'amministrazione 10 istanze rispondenti a varie esigenze e inerenti differenti tematiche, alcune delle quali peraltro erano già state precedentemente presentate.

Per completezza e correttezza complessiva sono quindi state esaminate sia le osservazioni presentate a seguito dell'avviso di avvio del procedimento, sia quelle precedentemente presentate che, escludendo quelle ripetute sono risultate complessivamente in numero di 13.

L'esame è avvenuto alla luce dei criteri di impostazione del PGT che l'Amministrazione non ha inteso mutare nella sua impostazione generale e complessiva¹.

Per questa ragione sono state prese in considerazione solo le richieste coerenti con gli indirizzi generali del DDP, con il quadro legislativo vigente e con le linee di gestione degli sviluppi urbanistici e territoriali già individuati dall'Amministrazione nello strumento approvato, accogliendone in tutto o in parte i contenuti.

In particolare, rispetto al numero complessivo delle proposte e suggerimenti pervenuti, 4 istanze sono state ritenute accoglibili sotto il profilo delle modifiche alle previsioni degli "azzonamenti" di Piano, altre hanno trovato risposta, in tutto o in parte, apportando modifiche alla normativa.

Sono state infine prese in considerazione altre istanze, formulate autonomamente dagli Uffici Comunali e dall'Amministrazione che attengono elementi emersi nella fase di gestione del PGT e la necessità di implementare il testo delle NtA del Piano delle Regole con le principali normative, specie regionali che sono intervenute nel periodo di vigenza del Piano e che è apparso utile richiamare direttamente nel testo al fine di rendere più efficace la gestione dell'apparato normativo.

¹ Infatti le varianti oggetto del presente provvedimento non riguardano il DDP, del quale si sono intesi mantenere i principi fondanti, gli indirizzi generali e specifici e l'assetto del quadro complessivo urbanistico ambientale del territorio.

Si tratta quindi di una serie di “variazioni leggere” in quanto non influiscono sui contenuti strategico del PGT e soprattutto del Documento di Piano, e tuttavia utili a dare risposte ai pochi - e modesti - specifici casi che sono stati evidenziati da alcuni cittadini e da un lato a rendere più efficace la gestione delle pratiche attraverso chiarimenti e specificazioni e dall'altro a fornire un quadro normativo più coerente con il quadro legislativo progressivamente formatosi.

Unica modificazione più significativa riguarda un intervento in ambito produttivo, relativo al PL di via dei Chiosi, recentemente approvato ma che presenta già la necessità di essere implementato nelle possibilità insediative all'interno del perimetro dell'intervento definito dal PGT.

Tale possibilità, che verrà nel prosieguo illustrata nel dettaglio, è stata valutata positivamente dall'Amministrazione e quindi fatta oggetto di variante, considerando l'opportunità di un non secondario apporto di posti di lavoro e i benefici in termini di standard qualitativi che potranno derivare alla collettività.

La natura delle variazioni, sia cartografiche che di norma richiede in ogni caso la “Verifica di non assoggettabilità a Vas” che il presente Rapporto si accinge a definire.

Riferimenti normativi e linee guida per il procedimento di verifica

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è la procedura amministrativa da seguire nel caso in cui si effettuino attività pianificatorie dell'attività umana o trasformazioni del territorio, ove queste possano incidere sulla complessiva situazione dell' ambiente in cui vengono svolte.

La Direttiva Europea e la legislazione nazionale

L'impianto normativo comunitario è costituito dalle direttive:

- 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27.06.2001, concernente la valutazione degli impatti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- 85/337/CEE del Consiglio del 27.06.1985, concernente la Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.) di determinati progetti pubblici e privati, come modificata ed integrata con la direttiva 97/11/CE del Consiglio del 3 marzo 1997 e con la direttiva 2003/35/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26.05.2003.

L'obiettivo generale della Direttiva 2001/42/CE è quello di "[...] *garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali all'atto dell'elaborazione e dell'adozione di piani e programmi al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile, [...] assicurando che [...] venga effettuata la valutazione ambientale di determinati piani e programmi che possono avere effetti significativi sull'ambiente [...]*" disciplina regionale, alla quale compete definire i criteri di applicazione della normativa Europea e Statale. Afferma per altro che per i piani e i programmi generalmente soggetti alla procedura di V.A.S., allorché determinino l'uso di piccole aree a livello locale o riguardino modifiche minori di piani e programmi, la valutazione ambientale è necessaria solo se gli Stati membri determinano che essi possono avere effetti significativi sull'ambiente.

I provvedimenti dello Stato

Con la lettera f) dell'articolo 1 della L. n. 308 del 15.12.2004, il Parlamento italiano ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti di riordino, coordinamento e integrazione delle disposizioni legislative relative alla V.I.A. e alla V.A.S.

Il Governo ha dato attuazione alla Direttiva mediante l'approvazione del D.Lgs. n.152 del 03.04.2006 e delle successive disposizioni correttive di cui ai D.Lgs. n. 4 del 16.01.2008 e n.128 del 29.06.2010, entrato in vigore in data 26.08.2010.

Con quest'ultimo disposto sono state riscritte le norme su V.I.A. e V.A.S., con modifiche di tipo procedurale e sostanziale, introducendo un'importante novità in merito al campo di applicazione della norma stessa.

E' previsto che la procedura di screening riguardi solo i progetti che determinano o possono determinare un impatto sull'ambiente che sia al tempo stesso significativo e negativo (la normativa precedente prevedeva invece solo il requisito della significatività).

E tale non è il caso delle Varianti oggetto della presente relazione, che non attengono alcuni tipo di nuove trasformazioni urbane e/o territoriali e si limitano a integrazioni prevalentemente rivolte a specificazioni operative della normativa.

La normativa della Regione Lombardia

La necessità di effettuare la V.A.S. relativa ai Piani viene introdotta in Lombardia dall'art 4 della L.R. 12/2005.

Tale articolo fornisce alcune indicazioni di riferimento, che vengono poi specificate nei criteri attuativi approvati dal Consiglio Regionale il 13.03.2007 con la Deliberazione 8/351.

I criteri attuativi relativi alla V.A.S. contengono una dettagliata serie di indicazioni, in attuazione di quanto previsto dall'art 4 della L.R. sul governo del territorio.

Come diretta conseguenza di questi criteri dettati dal Consiglio Regionale, la Giunta ha approvato la Delibera n. 8/6420 del 26.12.2007 "Determinazione della procedura per la Valutazione Ambientale di piani e programmi – V.A.S." (successivamente integrata dalle Delibere di Giunta Regionale n. 8/10971 del 30.12.2009 e n. 9/761 del 10.11.2010).

In tali provvedimenti vengono individuati i *"modelli metodologici procedurali e organizzativi della valutazione ambientale di piani e programmi (V.A.S.)"*, che costituiscono la specificazione degli indirizzi generali per la "valutazione ambientale di piani e programmi", alla luce dell'entrata in vigore del D.Lgs. 03.04.2006 n.152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i..

In un primo tempo, per quanto riguarda i PGT, era stato definito il solo modello metodologico per la VAS dei Documenti di Piano, ma successivamente, con DCR 25.07.2012, n. IX/3836, viene istituito il modello all. 1u, che riguarda le varianti ai Piani delle Regole e ai Piani dei Servizi per i quali è di norma prevista la cosiddetta "Verifica di non assoggettabilità a Vas" o "Verifica di esclusione" e che è sintetizzato nello schema che segue.

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Schema generale - Verifica di esclusione dalla VAS

<i>Fase del P/P</i>	<i>Processo P/P</i>	<i>Verifica di esclusione dalla VAS</i>
Fase 0 Preparazione	P0. 1 Pubblicazione avviso di avvio del procedimento del P/P P0. 2 Incarico per la stesura del P/P P0. 3 Esame proposte pervenute ed elaborazione del documento programmatico	A0. 1 Incarico per la predisposizione del rapporto preliminare A0. 2 Individuazione autorità competente per la VAS
Fase 1 Orientamento	P1. 1 Orientamenti iniziali del P/P P1. 2 Definizione schema operativo P/P	A1. 1 Verifica delle interferenze con i Siti di Rete Natura 2000 – Valutazione di incidenza (zps / sic) A1. 2 Definizione schema operativo per la Verifica e mappatura del pubblico e dei soggetti competenti in materia ambientale coinvolti A1. 3 Rapporto preliminare della proposta di P/P e determinazione degli effetti significativi – allegato II, Direttiva 2001/42/CE
	messa a disposizione e pubblicazione su web (trenta giorni) del rapporto preliminare avviso dell'avvenuta messa a disposizione e della pubblicazione su web comunicazione della messa a disposizione ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territorialmente interessati	
Conferenza di verifica	verbale conferenza in merito all'assoggettabilità o meno del P/P alla VAS	
Decisione	L'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, assume la decisione di assoggettare o meno il p/p alla valutazione ambientale (entro 90 giorni dalla messa a disposizione)	
	Informazione circa la decisione e pubblicazione del provvedimento su web	

[Fonte: Regione Lombardia]

Il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità

Il presente "Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità della V.A.S." redatto ai sensi del punto 5.4 del "modello metodologico" ha quindi lo scopo di fornire all'Autorità che deve esprimere il provvedimento di "esclusione VAS", nonché a tutti i "Soggetti Competenti" e al "Pubblico interessato", le informazioni necessarie per la decisione inerente la necessità o meno della Valutazione Ambientale Strategica per la variante che viene richiesta, che vengono di seguito descritte e specificate.

L'allegato 1 a, nel paragrafo 5.4, cita testualmente:

L'autorità procedente predispone un rapporto preliminare contenente le informazioni e i dati necessari alla verifica degli effetti significativi sull'ambiente, sulla salute umana e sul patrimonio culturale, facendo riferimento ai criteri dell'allegato II della Direttiva:

Caratteristiche del P/P, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al P/P;
- la rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

- *rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);*
- *entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata);*
- *valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:*
 - *delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;*
 - *del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;*
 - *dell'utilizzo intensivo del suolo;*
- *effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.*

Per la redazione del Rapporto Preliminare il quadro di riferimento conoscitivo nei vari ambiti di applicazione della VAS è innanzitutto il Sistema Informativo territoriale Integrato, previsto dall'art. 3 della legge per il Governo del Territorio, al quale si rimanda e nel quale sono peraltro acquisibili tutti gli elementi utili alla conoscenza dei caratteri del territorio, delle sue relazioni con i contesti circostanti e soprattutto i contenuti del PGT vigente, nonché del Rapporto Ambientale di VAS prodotto e approvato nella fase preliminare all'adozione del Piano di Governo del territorio, i cui elementi di riferimento risultano ancora sostanzialmente attuali a causa della limitata crescita degli interventi sul territorio e delle conseguenti modeste trasformazioni avvenute a causa del periodo di stasi dell'attività edilizia e della recessione economica dalla quale lentamente si stanno verificando i primi segni di ripresa.

Tali documenti vengono richiamati come parte sostanziale della presente Relazione, che ne costituisce un'ulteriore integrazione per le fattispecie che saranno considerate.

PARTE PRIMA I CONTENUTI DELLE VARIANTI

**A - VARIANTI CHE DETERMINANO MODIFICHE ALLE
DESTINAZIONI E/O ALLA DISCIPLINA DI AREE INTERNE AL
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

Le varianti cartografiche

Le varianti che determinano la necessità di modificazioni alla cartografia degli atti del PGT, riferite ad interventi sulle previsioni del Piano delle Regole e/o del Piano dei Servizi, sono dettagliatamente illustrate nelle schede analitiche che vengono di seguito allegate.

Tali variazioni rispondono sostanzialmente, come si è detto, all'accoglimento di istanze relative a specifiche esigenze di cittadini o di attività economiche e, in generale, presentano un'incidenza modesta sulla struttura delle previsioni dello strumento vigente sia sotto il profilo dei pesi insediativi.

Alcune variazioni sono inoltre dettate da mutate condizioni previsionali sia in ordine a nuovi elementi relativi a modificazioni intervenute sulla situazione delle previsioni progettuali sia relativamente ad elementi determinati da sopravvenute necessità operative in alcune situazioni presenti nel territorio, sia dalla necessità, a livello locale, di introdurre adeguamenti necessari ad una migliore operatività di alcuni interventi.

Modificazioni cartografiche sono inoltre previste anche in relazione a variazioni sulle aree per standard, relative, in particolare, a parcheggi pubblici esistenti o di previsione rispetto a situazioni che non risultano più sufficienti al soddisfacimento dell'effettivo fabbisogno, localizzativo o quantitativo, delle strutture di riferimento esistenti per i sistemi della sosta nell'ambito di recente formazione a nord del territorio.

Tali modificazioni incidono, pur se in modo modesto, sia sulla cartografia del Piano dei Servizi, sia sulle previsioni del Piano delle

Regole, senza tuttavia determinare incrementi significative sotto il profilo quantitativo, delle dotazioni di standard pubblici, ma comunque utili, nei limiti delle aree libere disponibili a dare una risposta a fabbisogni reali sia delle situazioni abitative sia della domanda determinata dalla presenza dell'ampio compendio delle strutture sportive.

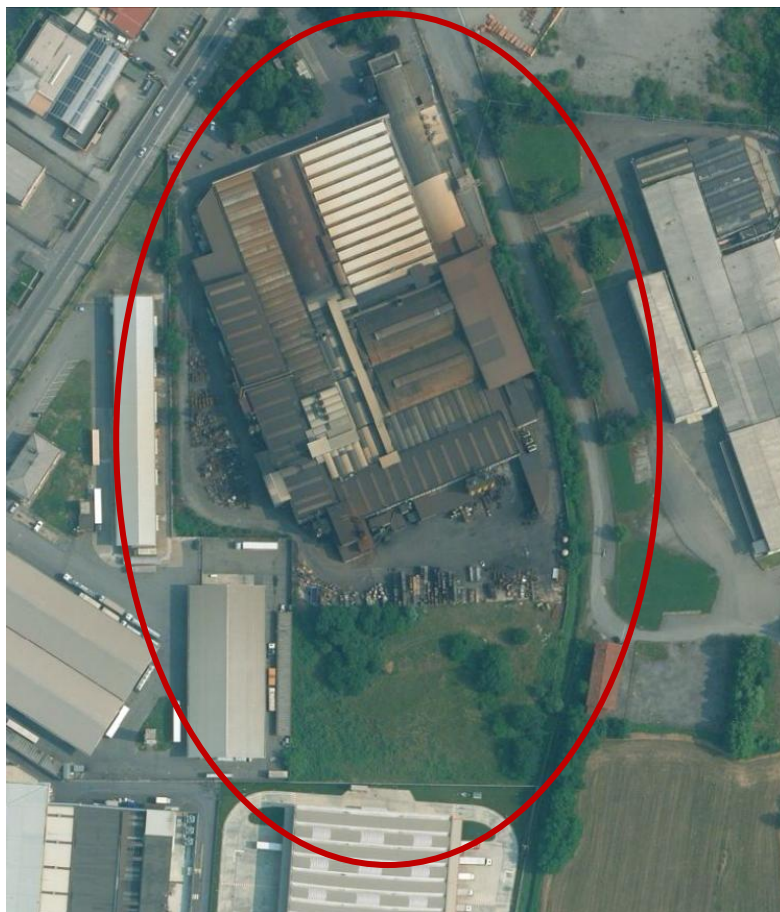
Le proposte di variante sono illustrate nelle schede di seguito riportate unitamente agli estratti cartografici delle previsioni attualmente vigenti e delle relative proposte di modificazione.²

² N.B. :

Per motivi di rappresentazione grafica gli estratti della cartografia del PGT vigente e quelli della proposta di variante, non sono in scala convenzionale.

VARIANTE 1

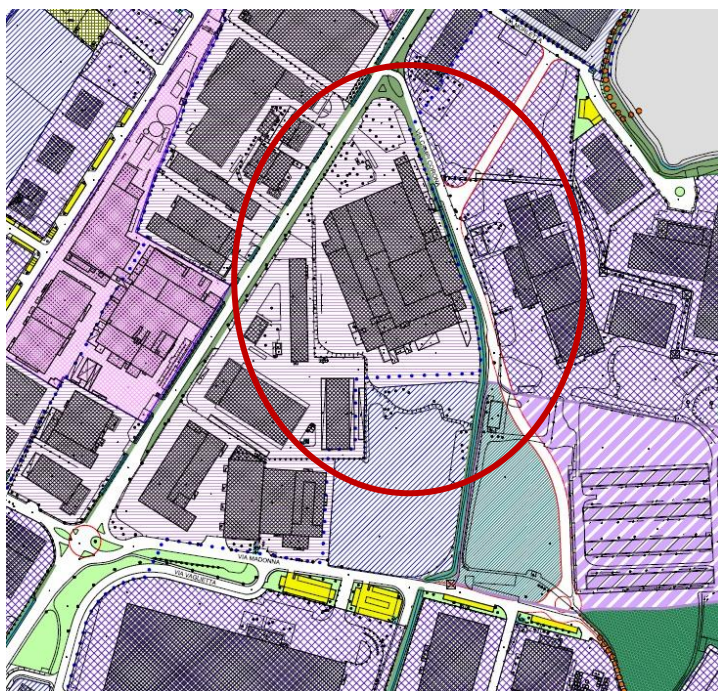
STATO DI FATTO DELL'AREA



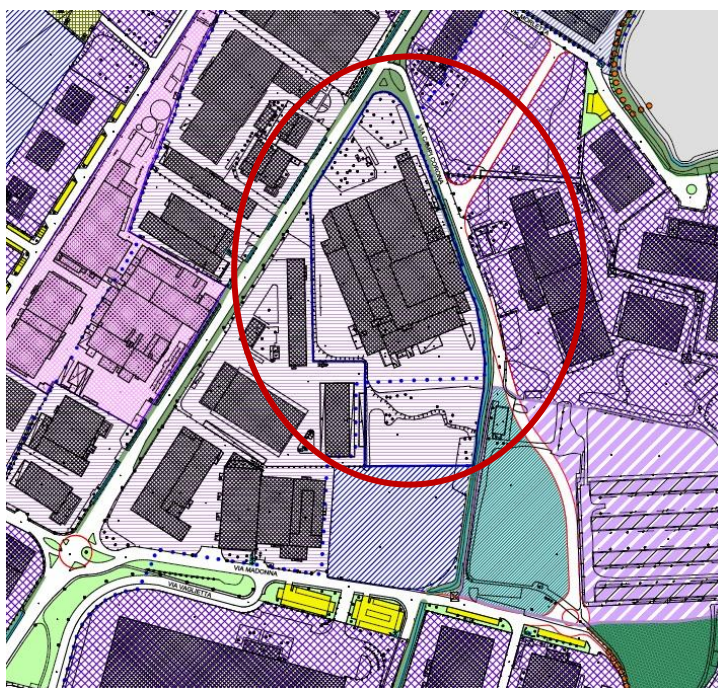
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Campi Corona
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	tratta di un'area già individuata a destinazione produttiva necessaria all'ampliamento dell'attività della ditta Pilenga, insediata nella struttura produttiva a monte. La variante prevede di attribuire alla porzione sottostante, come indicata nell'elaborato grafico alla pagina successiva, la medesima destinazione specifica, sottoponendo l'intero complesso ad un unico piano attuativo che garantisca una coerente razionale soluzione insediativa all'insieme del complesso che verrà a definirsi, sia sotto il profilo della verifica degli effetti del potenziamento della capacità produttiva, che verrà valutata attraverso la valutazione di compatibilità urbanistica prevista dall'art. 37 delle NtA del Piano delle Regole, sia in rapporto alle eventuali problematiche dell'accessibilità e della mobilità veicolare e della sosta .
modifica capacità insediativa	L'ambito interessato ha già destinazione produttiva e quindi la variante non determina incrementi di potenziale insediativo
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	L'area non è soggetta a vincoli sovraordinati o di natura ambientale e paesistica.



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 2

STATO DI FATTO DELL'AREA



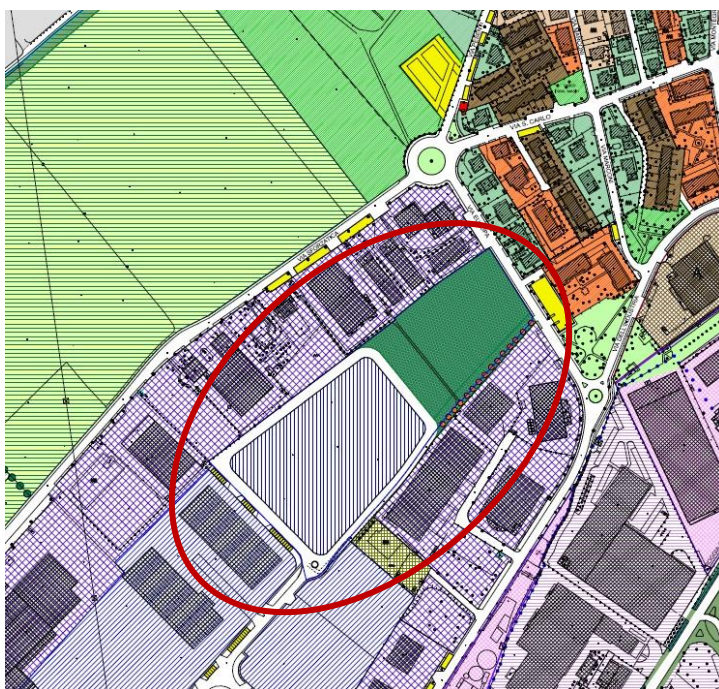
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

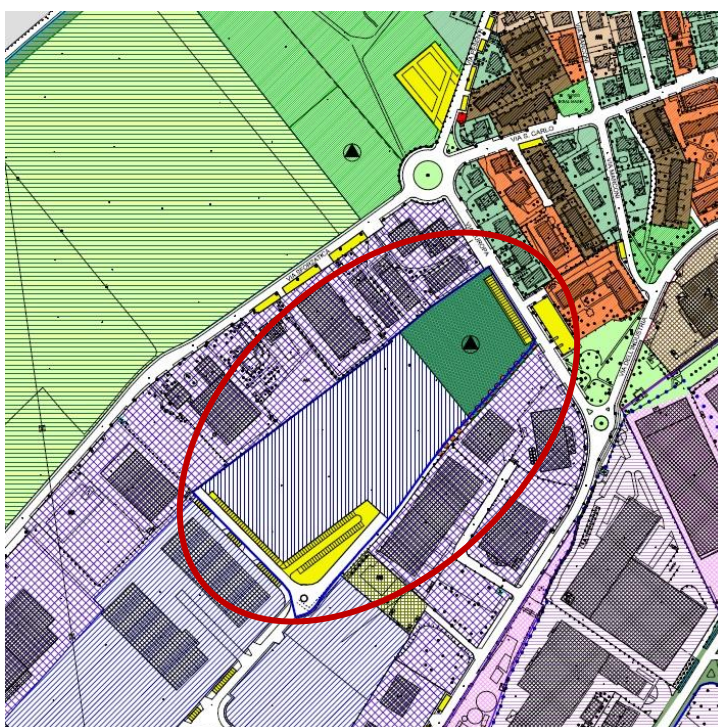
Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Europa
Atto di PGT	Piano Delle Regole
descrizione	L'ambito oggetto della presente variante riguarda un compendio già individuato dal vigente Piano delle Regole come "Ambito di completamento del sistema degli insediamenti produttivi esistenti soggetti a P.A." Tale ambito avente superficie territoriale di 37.730 mq è costituito da due sub ambiti dei quali il primo, con superficie zonale di 18.158 mq, prevede la realizzazione di un intervento a destinazione produttiva con possibilità di raggiungere una Superficie Utilizzata massima pari 10.894 mq, con altezza di 8.00 m. e S.I.p. di medesima dimensione, che sono state definite dallo schema progettuale del P.A. recentemente approvato dalla Giunta Comunale. Il secondo sub ambito posto a nord e anch'esso definito dal PA approvato, ha una superficie pari a 14.319 mq, prospettante su via Europa, che deve essere ceduto al Comune quale standard qualitativo di competenza dell'intervento. L'Azienda che ha presentato il Piano attuativo in termini di conformità al Piano delle Regole ha sottolineato con specifica osservazione la propria necessità di implementare le possibilità insediative all'interno del perimetro dell'intervento definito dal PGT. Tale possibilità è stata valutata positivamente dall'Amministrazione e quindi viene fatta oggetto di variante, considerando l'opportunità di un non secondario apporto di posti di lavoro e i benefici in termini di standard qualitativi che potranno derivare alla collettività. La variante prevede quindi la possibilità di incrementare la superficie zonale dell'ambito 1 portandolo a 28.980 mq e consentendo una possibilità di 16.000 mq di Superficie utilizzabile, con 16.000 mq di SIp. Ciò comporterà un decremento di verde nell'ambito del PL pari a 5.570 mq, che tuttavia sarà reperito a titolo compensativo nelle aree adiacenti al Parco dei Gelsi, sul fronte della Via del Pero, e sarà ovviamente ceduto gratuitamente al Comune per l'ampliamento del parco stesso. L'area produttiva che verrà a definirsi con l'ampliamento previsto

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

	sarà complessivamente volta alla realizzazione di interventi a destinazione produttiva e logistica, con l'ampliamento della superficie coperta dell'edificio già in corso di attuazione, fino al raggiungimento della slp prevista dalla variante. L'intervento potrà essere realizzato solo previa approvazione di una variante all'attuale Piano attuativo che dovrà prevedere la formazione, all'interno del PL, del bosco urbano, da realizzare con la piantumazione di essenze autoctone d'alto fusto ed eventuali ulteriori attrezzature connesse al verde, ove richieste dall'Amministrazione e la formazione dell'ampliamento del Parco dei Gelsi sull'area ceduta a titolo compensativo, sul fronte della Via del Pero, in adiacenza del Parco dei Gelsi, con superficie complessiva di 5.570 mq. Inoltre, in coerenza con il disposto di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 per l'incremento di superficie fondiaria e capacità edificatoria del comparto determinato dalle varianti apportate all'originaria configurazione del comparto, l'intervento sarà assoggettato al "contributo straordinario" di cui al comma 4, lettera d.ter, del l'art. 16, del DPR 380/2001 che viene stabilito in € 350.000,00 Tale contributo potrà essere assolto anche mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico, comprensive dei costi di progettazione e IVA, che saranno individuate dall'Amministrazione comunale e definite all'interno della convenzione del Piano Attuativo. Il Piano Attuativo dovrà inoltre definire le singole specifiche destinazioni degli spazi edilizi interni al complesso edilizio, al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione e dovrà dare dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico" Dovranno infine essere previsti interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale verso il contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda.
modifica capacità insediativa	Come specificato precedentemente l'incremento di peso insediativo è di 5.106 mq, che tuttavia non determinano un incremento di consumo di suolo
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	Negli ambiti interessati dalla variante non vi è presenza di vincoli o di elementi di interesse sovra comunale



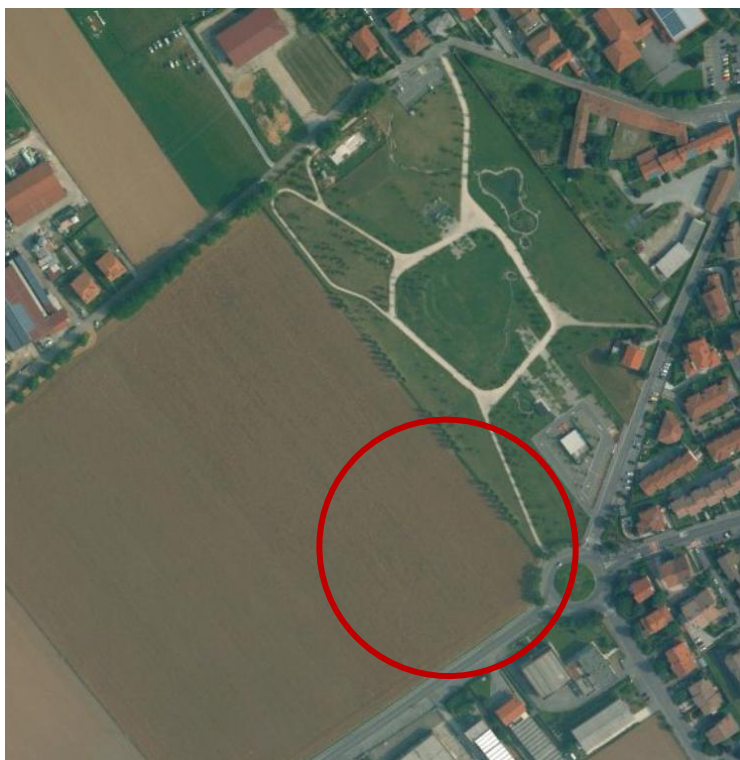
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 3

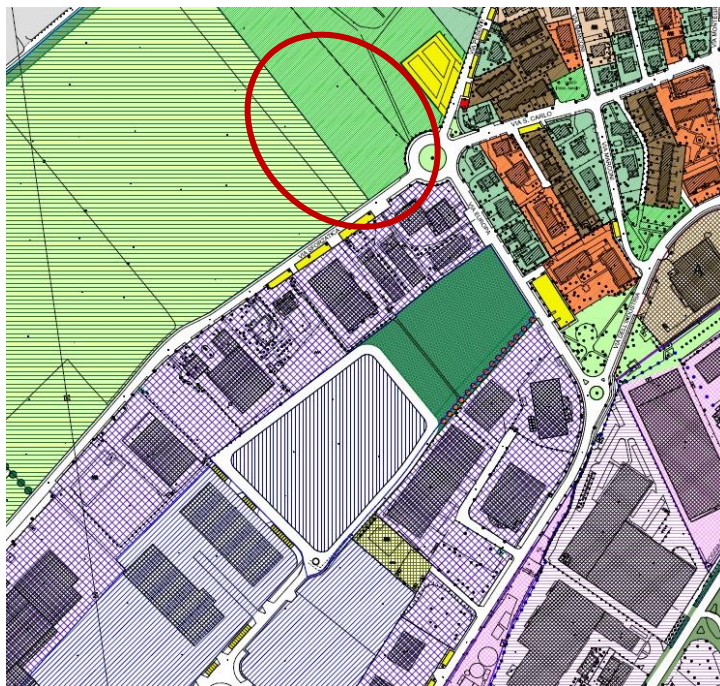
STATO DI FATTO DELL'AREA



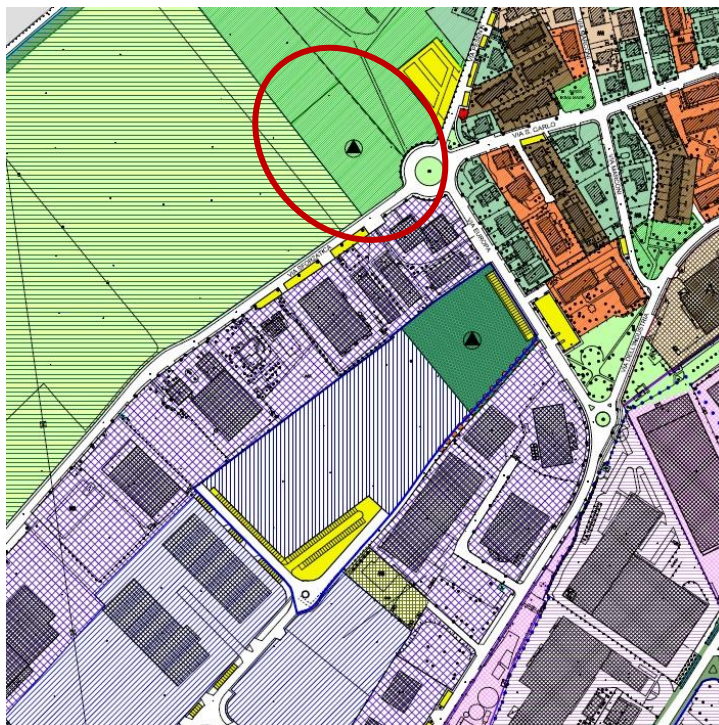
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via Sforzatica
Atto di PGT	Piano delle Regole
descrizione	L'area interessata dalla variazione è costituita da una parte del verde già previsto dal PdR come ipotesi di ampliamento del Parco dei Gelsi. La Variazione cartografica si limita ad individuare l'area compensativa dell'intervento della "variante" la quale diviene parte integrante degli obblighi del PL.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	Fermo restando che l'area è destinata a verde, nell'ambito interessato non vi è presenza di vincoli o di elementi di interesse.



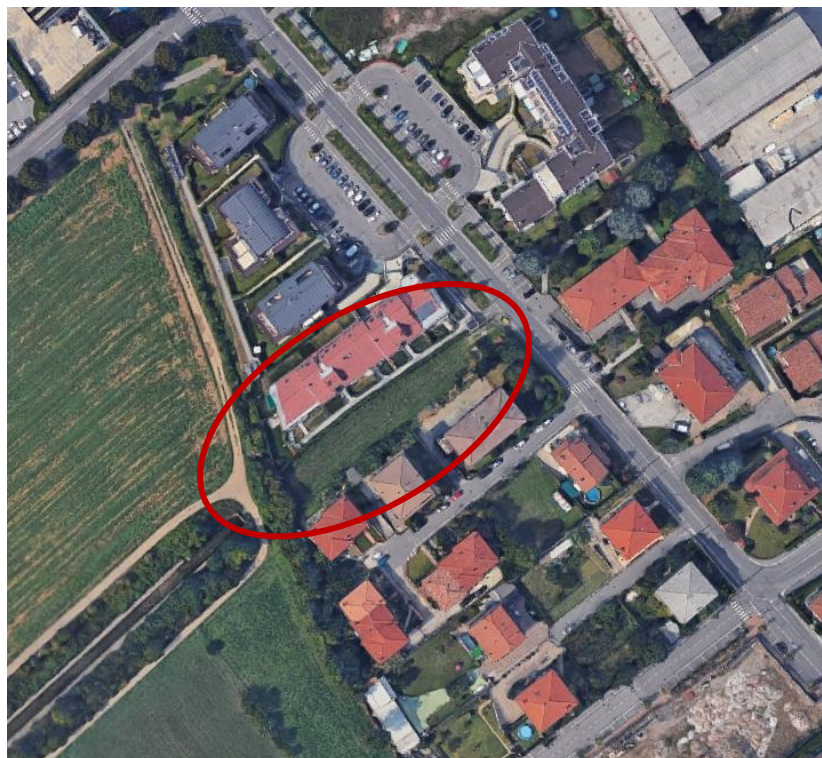
ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 4

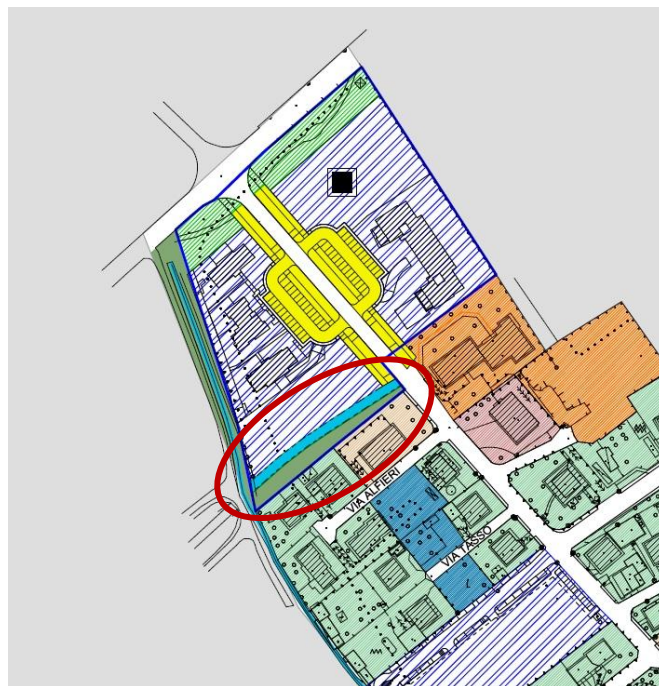
STATO DI FATTO DELL'AREA



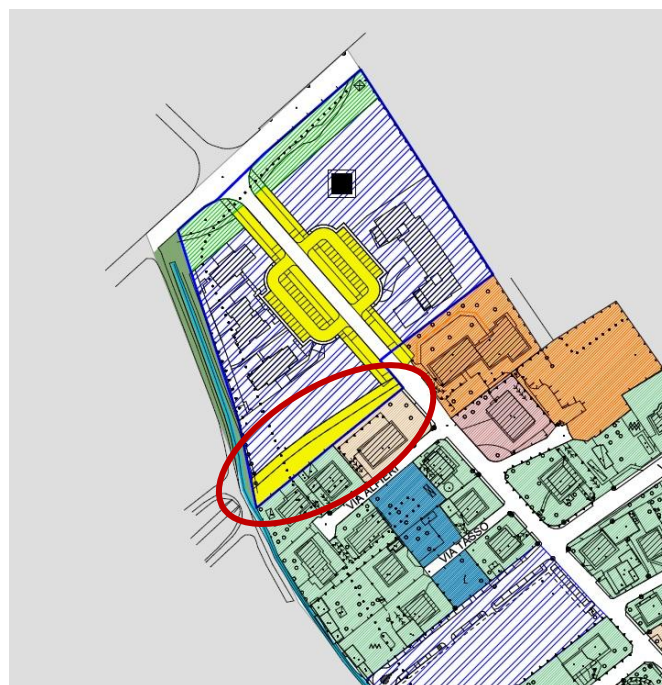
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via S. Bernardino
Atto di PGT	Piano delle Regole /Piano dei Servizi
descrizione	Si individua una superficie a parcheggio necessaria al soddisfacimento della significativa domanda di sosta ancora presente nel contesto urbano circostante.
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	Incremento di superficie a parcheggio pubblico
modifica consumo di suolo	nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	Nell'ambito interessato dalla variante non vi è presenza di vincoli o di elementi di interesse sovra comunale



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 5

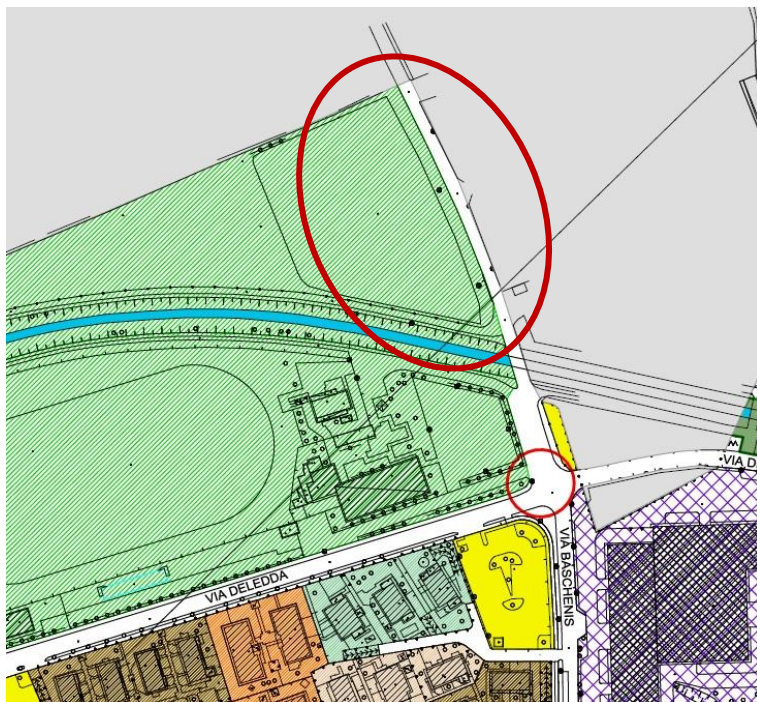
STATO DI FATTO DELL'AREA



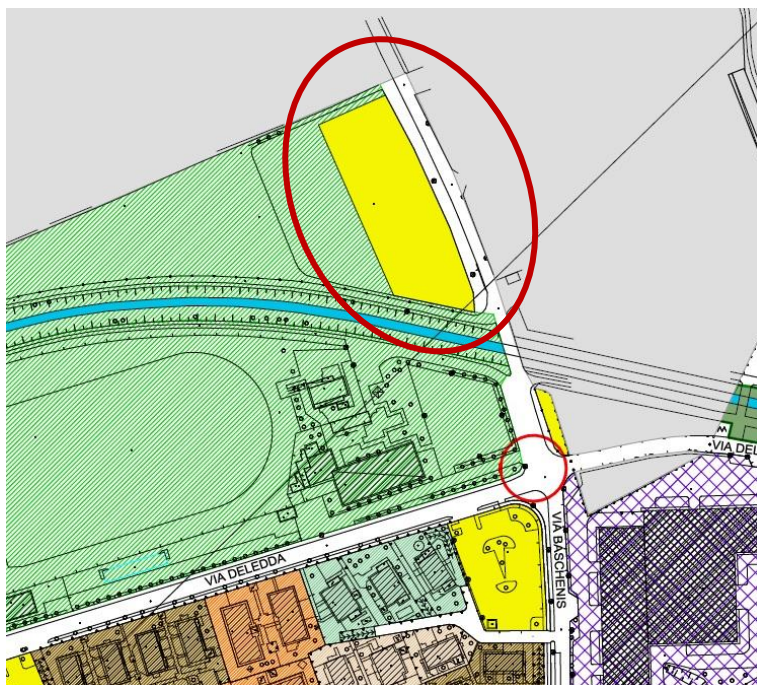
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	cartografica
Localizzazione	Via G. Deledda
Atto di PGT	Piano delle Regole – Piano dei Servizi
descrizione	Viene individuata più specificamente all'interno dell'area già vincolata a verde pubblico la collocazione di un parcheggio al servizio delle attività sportive e degli insediamenti circostanti.
modifica capacità insediativa	nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	Nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	Nell'ambito interessato dalla variante non vi è presenza di vincoli o di elementi di interesse sovra comunale



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

VARIANTE 6

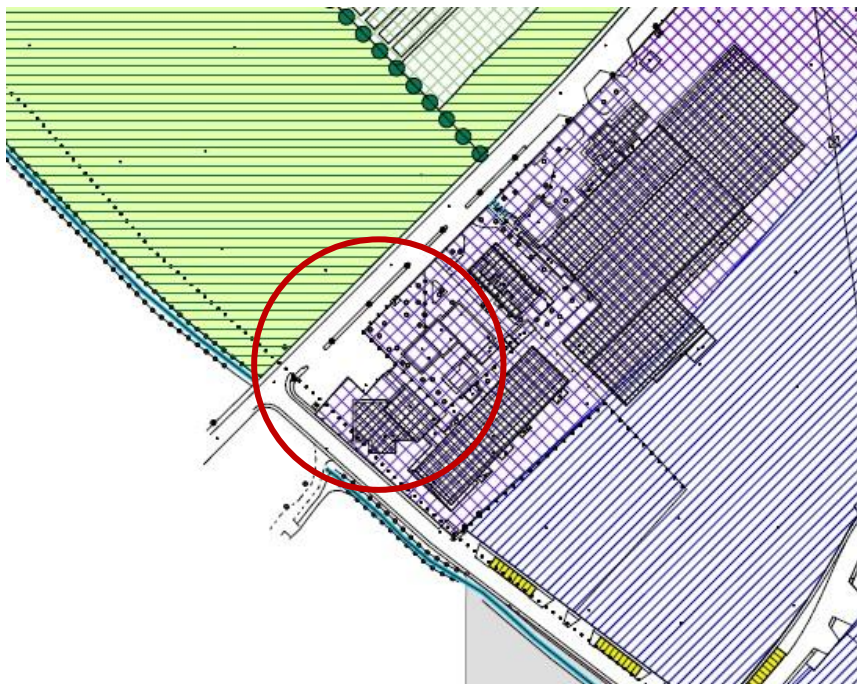
STATO DI FATTO DELL'AREA



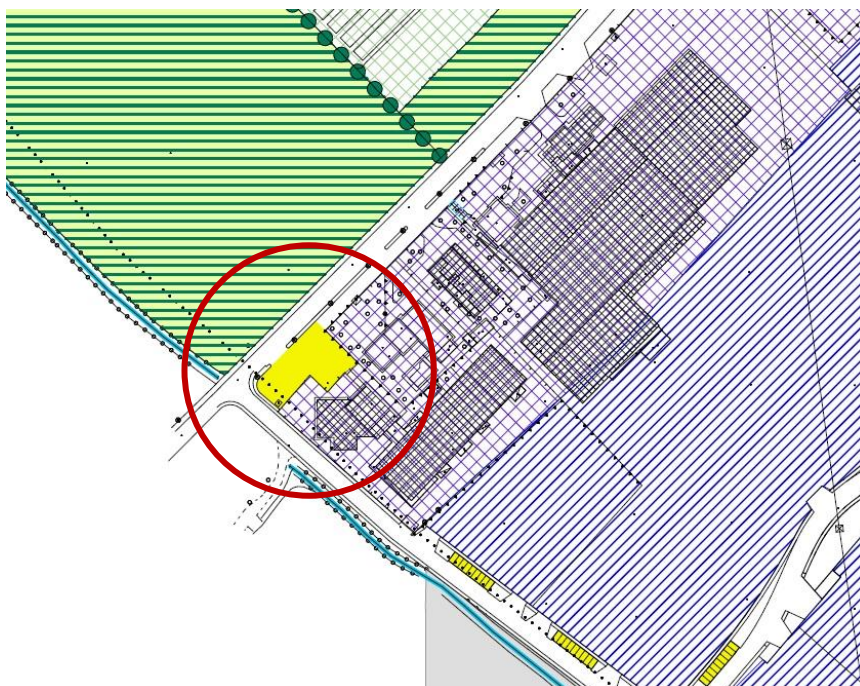
Estratto fotopiano

ELEMENTI DESCRITTIVI DELLA VARIANTE

Modifica	Cartografica
Localizzazione	Via Sforzatica
Atto di PGT	Piano delle Regole – Piano dei Servizi
descrizione	Viene individuata più chiaramente la natura del parcheggio di riferimento dell'insediamento esistente, che attiene il soddisfacimento del carico urbanistico
modifica capacità insediativa	Nessuna
modifica dotazione servizi	nessuna
modifica consumo di suolo	nessuna
Elementi di rilevanza paesistico - ambientale	Nell'ambito interessato dalla variante non vi è presenza di vincoli o di elementi di interesse sovra comunale



ESTRATTO CARTOGRAFICO PDR



INDIVIDUAZIONE DELLA PROPOSTA

B - VARIANTI NORMATIVE

PROPOSTE DI VARIANTE ALLA DISCIPLINA GENERALE DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI ATTINENTI ELEMENTI DI SPECIFICAZIONE OPERATIVA O CHIARIMENTI E PRECISAZIONI

Una prima serie di modificazioni alla normativa è stata predisposta sulla base di valutazioni condotte soprattutto con l'Ufficio tecnico e con l'Amministrazione e riguarda elementi che hanno determinato, nella prima fase di gestione del Piano delle Regole, alcune problematiche interpretative e/o applicative, per le quali le variazioni previste introducono specificazioni e modificazioni testuali atte a rendere più chiara ed efficace la lettura e la gestione delle norme stesse, senza alcun cambiamento dei contenuti e delle finalità della disciplina dei singoli articoli.

Inoltre sono state apportate le modificazioni ed integrazioni che derivano da nuove disposizioni di legge intervenute nel corso degli anni successivi all'approvazione del PGT, che in molti casi vanno a determinare nuove modalità di attuazione e/o di gestione degli interventi, quali ad esempio la nuova normativa sulle competenze della Giunta Comunale in materia di approvazione dei Piani Attuativi conformi al PGT, la innovativa disciplina per il recupero dei seminterrati, ecc.

Il testo degli articoli viene presentato nella forma "comparativa", individuando in giallo barrato le parti di testo che vengono sostituite e in colore rosso le parti di testo che vengono inserite.

Il testo degli articoli modificati viene riportato integralmente anche nei casi di sostituzione di variazioni limitate, per consentire una più organica lettura.

Art. 2³ Modalità di attuazione

1. Il Piano delle Regole si attua:
 - a. mediante l'approvazione di Piani Attuativi quali strumenti urbanistici di dettaglio prodromici all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla legge;
 - b. in forma diretta, previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
2. Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
 - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005
 - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
 - La Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005, fatta salva la normativa Statale prevalente
 - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A), di cui all'art. 49 della L. 122/2010 e s.m.i.
3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme, esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività e alla SCIA, ove queste possano essere utilizzate in alternativa al PdC, nonché ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
4. In tutti i casi individuati dalle presenti norme, e comunque ove prescritto da disposizioni sovraordinate il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono individuati al successivo art. 10 o specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.

³ L'integrazione alla disciplina dell'art. 2 introduce alcune precisazioni in ordine alle disposizioni legislative intervenute per quanto concerne le tipologie di titoli abilitativi, in particolare in sostituzione alla "Denuncia di Inizio Attività" che è stata definitivamente abolita mantenendo la sola tipologia della Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Allo stesso modo al comma 8 sono state inserite nuove tipologie di pianificazione attuativa a completamento ed esplicitazione delle possibilità introdotte dalla normativa statale e regionale.

5. I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
6. Il titolo abilitativo diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria degli interventi negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
7. Ove sia prescritto dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti solo a seguito dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata, in conformità alle disposizioni della vigente legislazione statale o regionale.
8. Tali strumenti, in particolare, sono:
 - a) I Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
 - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
 - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
 - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
 - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
 - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente
 - g) I Piani Preliminari di Coordinamento d' Area, di cui al successivo art. 41, quali elementi prodromici alla Pianificazione Attuativa.
 - h) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

- i) Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
 - j) Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR-2/2003)
 - k) Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.;
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della presentazione della ~~Denuncia di Inizio Attività o di altro titolo abilitativo~~. **Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o di altro titolo abilitativo previsto dalle leggi vigenti.**
11. Nel caso di ricostruzione o trasformazione e modifica delle strutture di edifici, in misura superiore al 60% della propria consistenza edilizia, l'Amministrazione Comunale potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica degli allineamenti.

Art. 4⁴ Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.G.T. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva di tutte le aree interne al perimetro soggetto a previsione unitaria e quindi delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area individuata nella tavola di Piano da campitura grafica uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria che dovranno essere realizzate all'interno dell'area stessa.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto di natura qualsiasi.

4 - Densità di fabbricazione (densità edilizia)

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuito.

Essa è così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.
- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie zonale.
- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto, ovvero il rapporto tra la quantità complessiva di edificazione realizzabile e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto di qualsiasi natura.

⁴ Vengono introdotte alcune specificazioni utili ad un migliore chiarimento delle modalità operative.

Ove non specificato dalle singole norme di zona, negli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la densità di fabbricazione viene espressa in termini zionali mentre negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto viene espressa in termini fondiari.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta dai fabbricati presenti o da realizzare in un lotto e l'intera area del lotto, definita come al precedente punto 3.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti e dei volumi seminterrati esterni al perimetro del fabbricato.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo del Rapporto di Copertura, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 2.00 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici, già presenti sull'edificio e già presenti in recinzione. Inoltre le gronde e le pensiline non praticabili saranno considerate totalmente agli effetti del computo della superficie coperta

Salvo diversa indicazione di specifiche norma del PGT il rapporto di copertura si verifica in relazione alla Superficie fondiaria dei singoli lotti.

6 - Distanza minima dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza senza considerare gronde e pensiline sino ad una sporgenza massima di ml. 2.

Tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a ml 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo, definito da una convenzione trascritta, dal quale risulti anche che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità minima di ml 10,00.

In caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini è consentita fino ad un minimo di ml 1,5 purché il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le

distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto stabilito al successivo punto 7.

7 - Distanza minima fra edifici (De)

Per distanza tra edifici si intende la distanza intercorrente tra pareti finestrate di edifici antistanti, misurata a squadra (ortogonalmente a ciascuna parete)

Tale distanza quando almeno una delle pareti sia finestrata deve essere pari all'altezza del fronte più alto dei due edifici antistanti e non deve comunque essere inferiore a ml 10

Le distanze di cui al precedente comma non devono essere rispettate nel caso di pareti cieche e negli interventi nel Centro Storico nel quale le distanze tra edifici sono confermate nella situazione esistente.

Le distanze minime tra edifici sono calcolate senza considerare gronde, balconi aperti, pensiline, elementi decorativi purché presentino una sporgenza non superiore a 1,5 mt.

Le distanze tra gli edifici stabilite dal presente punto sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a mt. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo.

Le aperture nelle coperture, realizzate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Ove le distanze tra edifici non siano diversamente specificate dalle singole norme di PGT si applica la disciplina del presente punto.

In caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT il sopralzo non deve fuoriuscire dalla proiezione a terra di muri perimetrali dell'edificio esistente e dovranno essere comunque rispettate le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto sopra stabilito.

Le distanze di cui al presente punto possono essere derogate nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o altri tipi di Piani Attuativi o di lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di proprietà, di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in

manca di tali atti il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali (marciapiedi), ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi sia quando queste siano transitabili, sia ove non siano transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e gli aggetti (gronde, pensiline) sino ad una sporgenza di m 2,00 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale indicate sulle tavole del PGT con apposta simbologia o campitura grafica.

In generale, tranne che per le zone di antica formazione individuate dal PGT, e salvo altre diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada o da disposizioni dell'Ente proprietario o gestore
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di Piano non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
 - a) ml 5,00 per strade di larghezza fino a ml 7,00
 - b) ml 7,50 per strade di larghezza tra ml 7.00 fino a ml 15,00
 - c) ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml 15,00.

9 - Altezza degli edifici (H)

Ai fini delle prescrizioni del PGT, l'indicazione dell'altezza degli edifici ha la sola funzione di stabilire l'estensione massima in elevazione delle pareti e degli elementi verticali mentre non ha alcun effetto ai fini della determinazione del potenziale edificativo.

Nel caso in cui manchi il marciapiede o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere definita con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10 dal ciglio stradale, o per

arretramenti degli edifici oltre i mt. 10.00 dalle strade imposti dall'Amministrazione Comunale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

L'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda orizzontale della facciata più alta, anche se posta su allineamenti verticali diversi o arretrati.

Per quota di imposta esterna della gronda si intende il punto di intersezione della proiezione in orizzontale dello sporto esterno di gronda (senza tener conto del canale di raccolta delle acque) con la parete della facciata.

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitano - per essere accessibili - di realizzare elementi sporgenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo lineare non superi complessivamente il 25% dello sviluppo lineare della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate dal presente punto, avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di mt. 3.50 compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

Nel caso di coperture con pendenze della falda superiori al 45%, l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e l'altezza media calcolata tra la quota di imposta esterna della gronda orizzontale e l'intradosso del colmo della copertura.

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 – Unità di carico insediativo (UCI) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili

convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici. L'UCI è disciplinata dalla normativa del Piano dei Servizi.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio al servizio delle costruzioni indotti dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in: basso, medio, alto ed è disciplinato dalla normativa del Piano dei Servizi.

13 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

14 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio.

15 - Unità immobiliare: è costituita da una porzione di unità edilizia circoscritta che presenta autonomia funzionale e unica destinazione d'uso così come definito al successivo art. 14.

16 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale. Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

17 – Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili intereventi di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi senza che costituiscano variante adeguamenti del perimetro del lotto rispetto a quello individuato degli elaborati grafici del PGT, tenendo conto dei confini fisici e/o catastali riscontrabili dell'area.

18 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (m3) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano, comprendendo eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,50, salvo diverse altezze teoriche fissate da specifiche norme del PGT.

Il volume virtuale sarà applicato per il calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto, e per il dimensionamento degli standards urbanistici, ove previsti, nonché delle superfici a parcheggio pertinenziale ai sensi della normativa vigente. (l.r. 12/2005 art. 66 e segg.)

Art. 7⁵ Disciplina dei Piani Attuativi

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. I Piani Attuativi i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali e le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista

⁵ La normativa dell'articolo 7 viene integrata in ragione delle nuove disposizioni regionali che hanno modificato le modalità e i soggetti competenti all'approvazione dei Piani attuativi conformi al PGT e individuati i casi nei quali il PA può essere sostituito dal Permesso di Costruire Convenzionato.

dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.

In tal caso la proposta dovrà essere valutata dalla "Commissione per la qualità delle Trasformazioni urbane" e il Piano Attuativo potrà essere presentato al Consiglio Comunale solo ove la Commissione abbia espresso motivato parere positivo.

6. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati dagli elaborati tecnici indicati nella disciplina del Documento di Piano e, in particolare, da una convenzione, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento.
7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

10. Il deposito formale degli elaborati dei Piani Attuativi per l'avvio del procedimento di adozione e definitiva approvazione dei PA dovrà essere preceduto, ove previsto da specifica normativa di Piano o nel caso di P.A. in variante, dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità al fine di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dalle presenti norme.
11. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico provvederà, entro 15 gironi dal deposito della proposta preliminare, a trasmettere la documentazione alla Giunta Comunale, accompagnata da adeguata relazione tecnica, per la valutazione della proposta.
12. La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:
 - progetto planivolumetrico di massima;
 - relazione tecnica contenente la descrizione del P.A., delle proposte di standard qualitativi e del rapporto con gli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dal precedente art. 10;
 - relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi con riferimento in particolare alle modalità di attuazione degli stessi.
13. La proposta verrà sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Consiglio Comunale perché ne venga preso atto al fine di garantire la massima trasparenza delle procedure in corso di definizione e delle finalità delle stesse.
14. L'Amministrazione Comunale si pronuncerà comunque entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.
15. A seguito della valutazione positiva sulla proposta preliminare potrà essere presentata la proposta definitiva per l'avvio dell'iter procedurale di approvazione.

16. Nell'ambito della procedura preliminare ove richiesto dai proponenti l'Amministrazione si riserva la possibilità di individuare eventuali elementi "premiali" in rapporto ai caratteri dell'intervento al fine di consentire l'incentivazione degli interventi di recupero e di riqualificazione urbana.
17. Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.
18. Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.
19. È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.
20. Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.
21. La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.
22. Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

Art. 8⁶ Attuazione di diritti edificatori: diritti compensativi e diritti di incentivazione.

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:
 - a. compensazione per la cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico
 - b. incentivazione della qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi
 - c. incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali.
2. I diritti edificatori compensativi derivanti dalla cessione di aree per servizi e attrezzature sono attribuiti nella misura e con i criteri di cui all'art. 4 del Piano dei Servizi.
3. È inoltre prevista l'assegnazione di diritti edificatori per l'incentivazione dei seguenti interventi:

a - Interventi di realizzazione di edilizia residenziale sociale

Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati il Comune può consentire di incrementare il volume edificabile previsto nel limite massimo del 15% dell'intervento, a condizione che l'intervento preveda la costruzione di alloggi di edilizia residenziale sociale nella misura minima del 30% della edificabilità consentita.

Le priorità localizzative e le altre modalità operative saranno definite dai Programmi di intervento sociale che il Comune elaborerà a tale fine.

b - Risparmio energetico e uso di fonti di energia rinnovabili

Nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati e comunque in tutti gli interventi previsti sul territorio comunale il Comune si riserva di valutare il riconoscimento di un incremento volumetrico della capacità edificatoria consentita sino al massimo del 15%, a condizione che gli interventi così realizzati propongano interventi

⁶ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi

di ulteriore miglioramento rispetto ai parametri fissati dalle normative statali, regionali e comunali in materia e prevedano l'uso di energie rinnovabili

c - Interventi nel Centro Storico

Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi nel Centro Storico, volumetrie compensative fino ad un massimo del 15% della slp interessata dagli interventi.

Tali volumetrie saranno attribuite ai sensi del successivo articolo 19, 4° e 5° comma.

d - Incrementi per la qualità progettuale

Gli interventi che saranno fatti oggetto di progetto preliminare ai sensi del successivo art.12, comma 1, al fine di concordamento dell'assetto progettuale, potranno usufruire di un incremento del 10% della volumetria ammessa dalla disciplina di zona ove il progetto venga valutato positivamente dalla Commissione per la Qualità delle trasformazioni urbane, **o vengano accolte le indicazioni espresse dalla Commissione.**

Tali incrementi non si applicano agli interventi di cui è prevista obbligatorietà dal progetto preliminare.

I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità progettuale, di cui al precedente comma 3, lettera c.

e - Incrementi per il miglioramento della classe sismica degli edifici.

Il PGT prevede la possibilità di assegnare, ai fini dell'incentivazione degli interventi che si adegueranno, sotto il profilo della protezione sismica, alla classe immediatamente superiore rispetto alla classe obbligatoria indicata dalla normativa vigente per il territorio comunale tale incremento è fissato nel 15% della S.l.p esistente o realizzabile.

4. Con cadenza semestrale la giunta Comunale relaziona al Consiglio Comunale relativamente agli incentivi consessi.
5. I diritti volumetrici compensativi di cui al punto a) del precedente comma 3, ove non direttamente realizzabili nei modi previsti dall'art. 4 del Piano

dei Servizi, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui all'art. 9 delle presenti norme in conformità a quanto previsto dall'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

6. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità progettuale, di cui al precedente comma 3, lettera d, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori di cui al successivo art. 9.
7. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 3, lettera b) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.
8. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 3, lettera c, saranno iscritti nel registro dei diritti edificatori.
9. L'utilizzazione dei diritti edificatori di cui ai precedenti commi, all'interno del medesimo intervento potrà essere effettuata a condizione che l'intervento stesso non richieda il superamento dell'altezza massima e della superficie coperta previste dalla disciplina di zona.
10. Ove l'utilizzazione di tali diritti portasse al superamento dei parametri del precedente comma, la quota in supero sarà obbligatoriamente iscritta nel registro dei diritti edificatori.
11. La concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione o relativi alle "premialità" di cui alla lettera c) del precedente primo comma, sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.

12. Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al precedente articolo e dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.
13. Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.
14. Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.

Art. 9⁷ Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione od incentivazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi ove questi non possano essere attuati all'interno degli interventi stessi.
2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
3. Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.
4. I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità
5. Sul Registro di cui ai precedenti commi, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.
6. La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

⁷ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi

7. All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, o nei casi di cui al precedente art. 8, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

Art. 14⁸ Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la **Segnalazione Certificata** di Inizio attività.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

⁸ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi e di integrazione delle articolazioni "interne" degli usi.

- a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;
- b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; **lavanderie non self service** altre attività analoghe);
- c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai **sol**i fini urbanistici sono assimilate all'**attività di** vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, **gli studi professionali singoli o di professionisti associati, lavanderie,** stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp, **centri estetici di ogni tipologia, palestre private e ogni attività del settore terziario che superi le dimensioni di slp sopra indicate**
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché esercizi di somministrazione di cibi e bevande **Bed & Breakfast o altri tipi di attività "para ricettiva", nonché strutture organizzate per la**

- permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.),
- h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività sportive, di spettacolo e ricreative;
 - i) **agricola produttiva** le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r. 12/2005 nonché le attività di agriturismo
 - j) **residenziale agricola.**

Art. 15⁹ Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

1bis **Costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza dell'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.**

2. Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:
 - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
 - B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
 - C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;

⁹ L'articolo viene fatto oggetto di alcune integrazioni utili a chiarire alcuni aspetti applicativi in materia di modifiche di destinazione aventi rilevanza urbanistica

- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.
Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
- 5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
- 7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
- 8. Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
 - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
 - introduca l'uso in via principale.

9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.
14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede operativa di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

16. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
17. Il mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinato alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.
18. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
19. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
20. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.
21. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
 - con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;

- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
22. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
23. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
 - tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
24. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire o di altri titoli abilitativi è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
25. La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.
26. I cambi d'uso con opere, se pur non urbanisticamente rilevanti, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi dell'art. 44, punto 12 della L.R. 12/2005.

~~27. Non sono soggetti a pagamenti degli oneri i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modifica della destinazione urbanistica dell'edificio nel quale vengono effettuati.~~

27. Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modificazione della “destinazione d'uso urbanisticamente rilevante” dell'edificio nel quale vengono effettuati.

Art. 17¹⁰ Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, (salvo gli incrementi ammessi dalla normativa di legge sul risparmio energetico), ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

I seminterrati concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie,

c - le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3,00.

I seminterrati concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

¹⁰ All'art. 17 vengono aggiunti i puni 6 e 7 per consentire alcune integrazioni che possono necessitare per l'adeguamento degli edifici esistenti con un solo piano fuori terra (punto 6) e integrare i contenuti del comma a quanto definito dalle disposizioni dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7 con la quale vengono significativamente modificate le modalità di calcolo delle SIp degli edifici destinati ad attività alberghiere (punto 7)

d- Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

e – I porticati; i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Tali elementi concorrono comunque alla formazione della superficie coperta.

Le semirampe di scale esterne per l'accesso ai piani rialzati.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento del Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano individuate al successivo punto 4 per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con src inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.: in tal caso il volume teorico dell'edificio verrà calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ciascun piano per la s.r.c. complessiva al netto delle superfici degli alloggi di cui al presente comma e aggiungendo nella misura indicata la volumetria teorica di ciascuno di tali alloggi nella misura di 250 mc per ciascuna unità.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti

dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,50.

5 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta , indipendentemente dalla src esistente, dividendo il volume fisico del fabbricato oggetto di recupero, inteso come “solido geometrico” definito nel massimo inviluppo di ciascuno dei solidi che lo compongono, per il divisore 3.

6 – sopralzo degli edifici residenziali di un solo piano fuori terra

Tutti gli edifici residenziali esistenti alla data di entrata in vigore del PGT che presentino un solo piano fuori terra, possono essere sopralzati di un ulteriore piano, con altezza interna dei locali non superiore a m. 3.00 mantenendosi all'interno del fabbricato esistente, considerato lungo il perimetro dei suoi muri d'ambito, al netto degli sporti.

7- Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. 7-1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (anche se chiuse su tre lati).

Art. 28¹¹ Ambiti di riqualificazione urbana e riconversione degli insediamenti esistenti con quote di edilizia residenziale sociale

1. Negli Ambiti di cui al presente articolo, è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica dei fabbricati esistenti mediante ipotesi progettuali di trasformazione urbana che garantiscano il raggiungimento di un alto “profilo qualitativo della trasformazione”.
2. Tali ambiti sono individuati con specifica campitura e contraddistinti dalle lettere A e B.

Ambito A - via Monte Grappa/via delle Industrie

3. All'interno di tale ambito è prevista la ristrutturazione edilizio /urbanistica dell'edificazione esistente ovvero nuova edificazione con le possibilità di utilizzazione di cui ai successivi commi.
4. All'interno di tale ambito è prevista la realizzazione di superfici a destinazione terziario, direzionale e commerciale **e produttiva artigianale di servizio** per una quantità complessiva di mq 3.500 di slp. La rimanente quantità di slp presente negli edifici esistenti al momento dell'adozione del PGT potrà essere destinata a funzioni residenziali **con quote** di edilizia convenzionata
5. All'intero di tali superfici è prevista la possibilità di allocare un massimo di mq 2.500 di superficie lorda di pavimento commerciale di vendita al dettaglio, con possibilità di attivazione di attività commerciali di vicinato **e di esercizi per la somministrazione di cibi e bevande**, comunque da ripartirsi in unità commerciali di media distribuzione, ciascuna con superficie di vendita non superiore a 300 mq. **nonchè** di esercizi per la somministrazione di cibi e bevande **e attività turistico ricettive**.

¹¹ L'articolo viene integrato con alcune nuove possibilità di intervento, ferme restando le complessive di edificazione già esistenti, per facilitare e incentivare gli interventi di recupero e riqualificazione urbana

~~6. Le superfici di vendita potranno fare riferimento esclusivamente ad attività di “vendita differita” o di “merci ingombranti”, secondo le definizioni e i contenuti previsti dalla disciplina regionale in materia.~~

~~7. Le destinazioni a carattere terziario direzionale non potranno essere inferiori alla quantità minima di 1000 mq di slp.~~

8. L'intervento di riqualificazione dovrà essere previsto da un progetto unitariamente esteso all'ambito individuato, mediante specifica perimetrazione nella tav. 3 del Piano delle Regole, e sarà attuabile previa approvazione di un **Piano Attuativo** ~~Programma Integrato di Intervento~~ che dovrà prevedere, oltre all'organizzazione architettonica e funzionale delle superfici edificabili, i seguenti elementi:

- a. attuazione di modelli progettuali intesi a perseguire la realizzazione di un miglioramento della qualità ambientale e urbana, mediante la progettazione di organismi edilizi e di spazi urbani di alto livello qualitativo,
- b. individuazione di un approccio progettuale che preveda interventi improntati alla sostenibilità ambientale, al risparmio energetico, anche mediante adeguati elementi di compensazione, considerando anche il verde privato come dato irrinunciabile ai fini della qualità complessiva degli insediamenti.

9. I parametri relativi alla superficie coperta e alle altezze massime di zona saranno definiti all'interno della proposta progettuale, ferma restando la necessità di un adeguato rapporto degli stessi ai caratteri presenti nell'ambito urbano circostante.

10. Soluzioni diverse in quanto alle destinazioni d'uso previste dai precedenti commi 4 e 5 potranno essere proposte mediante la presentazione di un Programma Integrato di Intervento, ai sensi degli artt. 87 e segg. della l.r. 12/2005

11. Il progetto del Piano Attuativo dovrà prevedere ed indicare caratteri previsti in entrata e in uscita del traffico indotto dalle attività, la sua quantità e la sua periodicità, e la dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico”

Ambito B - via Verdi/ via Monsignor Piazzoli

12. All'interno di tale ambito è prevista la ristrutturazione edilizio/urbanistica dell'edificazione esistente con possibilità di utilizzazione della s.r.c. complessiva derivante dall'applicazione delle modalità di calcolo previste dall'art. 17 p. 5 in rapporto al volume esistente.
13. L'edificabilità così ottenuto avrà destinazione esclusivamente residenziale con possibilità di allocazione al p.t. di attività commerciali di vicinato e di esercizi per la somministrazione di cibi e bevande.
14. Il 40% della src dovrà essere destinato alla realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata: **quantità diverse potranno essere eventualmente proposte, con adeguata motivazione, all'interno di un Piano di Recupero.**
15. L'altezza massima degli edifici è definita in ml. 10.
16. Gli interventi potranno essere realizzati mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 31¹² Recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei seminterrati esistenti

1. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
 - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di falda;
 - Zone produttive da trasformare in residenza.
 - Interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
 - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del **40%** ;
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" nel rispetto di quanto disposto dalla L.R.12-2005 s.m.e i., devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e relativi spazi di manovra per ciascuna unità immobiliare.

¹² Vengono introdotte le nuove disposizioni della l.r.7/2017 in materia di recupero dei seminterrati.

4. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.
5. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.
6. Nell'ambito ~~del perimetro dei~~ degli interventi soggetti a Piani Attuativi non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.
7. **Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti**, può essere effettuato ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7, fa riferimento ai fabbricati, o alle parti di essi, esistenti alla data di entrata in vigore della legge precedentemente citata il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
8. Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima lr n. 7/2017
9. Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima lr 7/2017.
10. Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati pervi gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata lr n. 7.

Art. 36¹³ Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al lordo delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4.9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su proposta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per la Qualità delle trasformazioni urbane, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, (fondiaria o, nel caso di pianificazione attuativa, zonale), comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo, che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

¹³ La norma viene integrata per consentire la possibilità di inserire negli spazi aperti delle attività, specie commerciali, di insediare manufatti di riparo delle vetture o di materiali di esposizione all'esterno

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 – Distacchi e distanze dai confini e tra gli edifici

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini sono da misurarsi a squadra e a raggio relativamente ai confini e a squadra relativamente alle distanze tra pareti finestrate.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 10.00.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi, purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata quando eccedono la sporgenza di ml. 2.00, in questo caso dovrà computarsi l'intera superficie, **nonché le pensiline ombreggianti costituite da supporto metallico con struttura secondaria a sbalzo e sovrastante rete di copertura.**

Queste ultime non potranno avere una superficie, considerata nella proiezione a terra delle strutture di sostegno e dello sbalzo, superiore ad 1/3 della superficie libera dell'area di pertinenza dei fabbricati.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito e delle autorimesse interrati, nonché degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 37¹⁴ Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 14 delle norme del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
 - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
 - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale e fornire indicazioni sulle metodologie e i mezzi che si prevedono per il loro smaltimento nonché per l'ottimizzazione della raccolta differenziata dei rifiuti;
 - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
 - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
 - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale che potrà contenere specifiche prescrizioni, e essere esteso anche - in caso

¹⁴ La norma viene integrata con elementi di maggiore attenzione alle problematiche dello smaltimento dei rifiuti e di chiarimento operativo sulla possibilità di introdurre prescrizioni nel parere del Collegio di valutazione.

di valutazione positiva - **anche** all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
 - a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
 - b - un esperto in materia urbanistica;
 - c - un esperto del settore industriale considerato;
 - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL
5. Gli esperti saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto e la partecipazione sarà effettuata a titolo gratuito.

Art. 40¹⁵ Ambiti di completamento del sistema degli insediamenti produttivi esistenti soggetti a Piano Attuativo

1. L'ambito di cui al presente articolo costituisce completamento del Sistema degli insediamenti produttivi posto a ovest della via delle Industrie.
2. Tale ambito è costituito da due sub ambiti così caratterizzati:
 - il sub ambito posto in prosecuzione del PL in corso di attuazione prevede la realizzazione di interventi a destinazione produttiva e logistica con possibilità di raggiungere una Superficie Utilizzata massima pari al 60% della superficie fondiaria a 16.000 mq e S.l.p. di medesima dimensione, che saranno definite dallo schema progettuale del P.A. L'altezza massima degli edifici è definita in ml. 8,00.
 - Il sub ambito a nord, di superficie pari a 8.750 mq, prospettante su via Europa, che sarà ceduto al Comune quale standard qualitativo di competenza dell'intervento e sarà destinato alla formazione di un bosco urbano da realizzare con la piantumazione di essenze autoctone d'alto fusto ed eventuali ulteriori attrezzature connesse al verde, ove richieste dall'Amministrazione.
3. I suddetti sub ambiti saranno integrati con un'ulteriore area verde da cedere gratuitamente al Comune, a titolo compensativo, sul fronte della Via del Pero, in adiacenza del Parco dei Gelsi, con superficie complessiva di mq. 5.570, da volgersi all'ampliamento del parco stesso.
4. In coerenza con il disposto di cui all'art. 16 del D.P.R 380/2001 per l'incremento di superficie fondiaria e capacità edificatoria del comparto determinato dalle varianti apportate alla presente norma, l'intervento viene

¹⁵ A seguito dell'approvazione di un Piano Attuativo conforme alla precedente normativa e in considerazione di ulteriori necessità dell'attività che si dovrà insediare, in considerazione di una specifica osservazione presentata viene modificata la normativa della zona introducendo nel contempo nuove disposizioni in materia di standard qualitativi e compensativi e l'applicazione del "contributo Straordinario" previsto dalla disciplina del DPR 380/2001

assoggettato al contributo straordinario di cui al comma 4, lettera d.ter, del citato art. 16, che viene fin d'ora stabilito in € 350.000,00

5. Tale contributo potrà essere assolto anche mediante la realizzazione di opere di interesse pubblico, comprensive ei costi di progettazione e IVA, che saranno individuate dall'Amministrazione comunale e definite all'interno della convenzione del Piano Attuativo di cui al successivo comma 6.
6. Gli interventi di cui al precedente comma 2 e segg. saranno previsti all'interno di una variante al vigente Piano Attuativo estesa unitariamente all'intero ambito perimetrato e alle operazioni coordinate alla cui attuazione approvazione è subordinato ogni tipo di trasformazione edilizia.
7. Il Piano Attuativo dovrà prevedere interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale, specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda, dare dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico, e infine definire le singole specifiche destinazioni degli spazi edilizi, al fine della determinazione degli oneri di urbanizzazione.

Art. 44¹⁶ Parametri specifici per l'edificazione degli edifici terziari e commerciali

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al lordo delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 4.9 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'art. 4.2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

5 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

¹⁶ Come già indicato nella disciplina delle zone produttive La norma viene integrata per consentire la possibilità di inserire negli spazi aperti delle attività, specie commerciali, di insediare manufatti di riparo delle vetture o di materiali di esposizione all'esterno

Non vengono inoltre computate le pensiline ombreggianti costituite da supporto metallico con struttura secondaria a sbalzo e sovrastante rete di copertura.

Queste ultime non potranno avere una superficie, considerata nella proiezione a terra dello sbalzo, superiore ad $1/3$ della superficie libera dell'area di pertinenza dei fabbricati.

6 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 50¹⁷ Parcheggi delle attività commerciali

1. Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
2. Lo standard relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.
3. La quota residua di posti parcheggio e relativa superficie può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.
4. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri del Carico urbanistico primario, salvo disposizioni legislative che prevedano quantità maggiori.
5. Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto dal precedente comma 4 solo quando tali esercizi siano collocati all'interno del perimetro del Centro Storico.
6. Gli stalli dei parcheggi di cui al presente Articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,50; ~~il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto auto è pari a:~~ **nei casi in cui sia consentita la monetizzazione il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) da monetizzare per ciascun posto auto è pari a**
 - 26 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di strada;
 - 28 mq comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati all'interno della struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

¹⁷ Viene introdotta una specificazione in ordine alla determinazione delle dimensioni degli spazi per parcheggi.

7. Il fabbisogno totale di posti a parcheggio e di superficie, da computare in relazione alla superficie di vendita delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni al perimetro del Centro Storico.
8. Non è in ogni caso consentita la monetizzazione dello standard dovuto per parcheggi pubblici ove previsti dalla tavola di progetto del Piano dei Servizi.
9. Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di posti a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 51¹⁸ Ambiti a destinazione prevalentemente terziaria/ricettiva

1. Tali ambiti sono individuati con specifica campitura uniforme alla tav. 3 del PdR.
2. Per tali ambiti vengono confermate le destinazioni specifiche già presenti all'interno dei singoli edifici e i caratteri plani volumetrici dei singoli edifici esistenti.
3. Le destinazioni in essere possono essere in tutto o in parte integrate o sostituite con le destinazioni di cui al precedente art. 14 , comma 7, lettere b), f), g) e con le attività commerciali di cui alla lettera d) con superficie di vendita non superiore a mq 300 nonché con le attività di cui alla lettera e), ad esclusione delle attività logistiche di autotrasporto, e dei magazzini per deposito e/o gestione delle merci.
4. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni edilizie di cui alle lettere a,b,c,d, dell'art. 27 della LR 12/2005.
5. È ammessa, con permesso di costruire convenzionato la demolizione con ricostruzione nei limiti di altezza e superficie coperta del fabbricato previsto esistente.
6. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica o di demolizione e ricostruzione con caratteri diversi da quelli di cui al precedente comma potranno essere effettuati previa approvazione di piano attuativo con le procedure preliminari di cui al precedente art. 7 comma 10 e segg.
7. Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.

¹⁸ Viene introdotto il richiamo alle nuove modalità di calcolo delle slp nelle attrezzature ricettivo alberghiere

Art. 52¹⁹ Aree destinate all'attività agricola

1. Le aree classificate dal Piano delle Regole come Zone destinate all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.
2. In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dagli artt. 59 e segg. della L.R. 12/2005.
3. Tuttavia per la collocazione di edifici di nuova realizzazione, dovrà essere preventivamente dimostrata l'impossibilità di procedere al recupero degli edifici esistenti facenti parte dell'attività agricola con relazione alla dimensione degli stessi e alla condizione dello stato di fatto. Questa condizione dovrà essere riscontrata e valutata, sulla scorta di opportuna documentazione progettuale ed amministrativa, dall'Ufficio Tecnico Comunale con il supporto degli organi consultivo istituiti.
3. **bis** Qualora gli edifici venissero dismessi dall'attività agricola le nuove possibilità di destinazione urbanistica saranno determinate con specifica variante al P.G.T.
- 3 **ter** Oltre alle destinazioni già vietate espressamente dalle presenti norme, nelle zone a destinazione agricola non sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - Gli edifici residenziali, gli uffici, gli studi e laboratori professionali, le agenzie commerciali, le istituzioni complementari alla residenza e alle attività produttive;

¹⁹ Vengono introdotte alcune specificazioni in materia di allevamenti non destinati alla produzione alimentare e alle serre, nonché in ordine alle possibilità di intervento sugli edifici esistenti in zona agricola.

- Attività produttive di qualsiasi genere;
 - Le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma sia con i caratteri dimensionali delle attività di vicinato, sia con i caratteri di media e grande distribuzione,
 - gli alberghi, i motel.
4. Le costruzioni ammesse sono le seguenti:
- a. abitazioni per i soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della l.r. 12/2005 (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
 - b. stalle ed edifici per allevamenti destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
 - c. silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
 - d. costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
 - e. serre per colture.
5. I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'art 60 della Legge Regionale 12/2005.
6. Le abitazioni dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.
7. Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.
8. Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
9. I limiti di edificazione a scopo residenziale sono quelli individuati dalla disciplina della l.r. 12/2005/Il volume ammissibile in nuova costruzione

deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

10. L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
11. Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per l'edificazione nelle aree agricole comprese le superfici coperte delle abitazioni non può superare il 10% della superficie totale computabile.
12. Sono assimilate alle attività agricole le attività di allevamento equino anche se finalizzate alla produzione per le attività sportive equestri.
13. Per tali attività sono ammessi volumi complementari per la formazione di maneggi al coperto. È inoltre consentita la realizzazione di spazi di servizio e di ristoro, questi ultimi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e altezza massima di mt. 4.
14. Parimenti sono ammesse le attività di allevamento cinofilo e i ricoveri per cani con le medesime possibilità di spazi di servizio individuate al precedente comma.
15. Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.
16. La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.

17. Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.
18. Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.
19. Agli effetti dell'applicazione delle presenti norme è definita “serra” ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.
20. La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall'Azienda in rapporto all'organizzazione complessiva della stessa.
21. L'Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all'interno delle aree condotte dall'Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.
- 22. Le serre a tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo, possono essere installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.²⁰**
-

23. Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il permesso di costruire.
24. Non sono comunque mai computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
25. Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
26. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall' ASL.
27. Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art 27 lettere a,b,c,d della LR n. 12/2005, salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.
28. Fatto salvo quanto disposto dall'art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento
29. La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.

Art. 58²¹ Riqualificazione del sistema urbano lungo il fronte della ex SS 525:

- *ambiti prevalentemente terziario commerciali e artigianato di servizio*
- *ambiti prevalentemente produttivi*

1. Il PdR conferma gli indirizzi e le direttive già previste dal vigente Piano Preliminare di Coordinamento d'Area per gli interventi di riqualificazione urbana ed edilizia previsti dal citato P.P.C.A.
2. Gli interventi sugli edifici esistenti e sulle aree pubbliche e private presenti lungo il tracciato dell'asse stradale della ex S.S. 525 e/o interni al perimetro dell'ambito soggetto al PPCA, sono pertanto soggetti, oltre alla disciplina dei comparti urbanistici nei quali sono inseriti, anche ai tipi di intervento previsti dalle specifiche schede afferenti gli edifici stessi, allegate al P.P.C.A. stesso.
3. In particolare:
 - negli “ambiti prevalentemente terziario commerciali e artigianato di servizio” sono ammesse le destinazioni di cui al precedente art. 14 lettere b - d – e – f – g, oltre alla residenza in misura non superiore al 50% della slp di ciascun intervento
 - negli “ambiti prevalentemente produttivi” sono ammesse tutte le destinazioni di cui precedente art. 35.

²¹ Vengono introdotte alcune specificazioni sulle possibilità di intervento nelle aree interessate dal PPCA per la riqualificazione dell'asse della ex SS.525

Art. 59²² Tutela idrogeologica del territorio

1. Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT”, costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.
2. Il Documento di Piano individua in conformità con la “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT” le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche, idrauliche e sismiche.
3. In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della l.r. 12/2005
4. Tutti gli interventi di pianificazione attuativa e di trasformazione edilizia dovranno avere particolare attenzione al risparmio delle risorse idriche, sia individuando nella disciplina dei Piani attuativi le modalità necessarie per il raggiungimento di tale obiettivo, sia precisando all'interno dei progetti edilizi la stima dei fabbisogni derivanti dalla necessità incrementali derivanti dalle nuove utenze.
5. Il Regolamento Edilizio in apposito articolo definirà specifiche indicazioni tecnico-operative.

²² Viene ridefinito l'art. 59 in sostituzione del precedente al fine di effettuare i necessari richiami alla materia idrogeologica e sismica nonché alle questioni dell'invarianza e di risparmio delle risorse, che saranno successivamente oggetto di integrazione della componente geologica del PGT

Art. 69²³ Realizzazione di strutture temporanee

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

²³ Vengono introdotte specificazioni sulla natura e la possibilità di realizzazione delle strutture temporanee.

5 bis Sono considerati temporanei anche i manufatti che vengono realizzati per sopperire alle necessità di mantenimento della continuità delle funzioni già presenti in edifici che vengono fatti oggetto dei interventi di ristrutturazione, come definita dall'art. 3, comma 11, lettera d, del DPR 380/2001 e s.m.i.; in tal caso la durata non potrà superare il termine di 90 giorni dalla data di fine dei lavori della costruzione oggetto dell'intervento che ha reso necessaria la realizzazione del manufatto temporaneo.

6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali se costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, teli in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe a quelle sopra descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile il rispetto delle norme di Codice Civile circa il diritto di terzi.

Art. 71²⁴ Inammissibilità di deroghe

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni. della disciplina nazionale e regionale di riferimento.
3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.

²⁴ Si tratta di una mera specificazione di rimando alle normative di legge.

PARTE SECONDA

ELEMENTI E VALUTAZIONI PER LA VERIFICA DI NON ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

VALUTAZIONI IN ORDINE ALLE VARIANTI NEL LORO COMPLESSO

L'insieme delle varianti precedentemente descritte in forma analitica, sia se valutate singolarmente, ma anche se considerato nella sommatoria degli effetti, non determina particolari problematiche che possano avere rilievo sul quadro insediativo complessivo del PGT, né in termini di introduzione di nuovi pesi insediativi, e tantomeno in rapporto alla dotazione complessiva di standard che rimangono comunque presenti nei termini delle dotazioni esistenti e con i futuri incrementi relativi agli interventi previsti dal Piano dei Servizi e non eliminati, mantengono una dotazione complessiva notevolmente al di sopra dei minimi di legge.

Il peso insediativo complessivo del PGT non viene sostanzialmente modificato se non per le nuove previsioni relative all'incremento previsto per il PL di via dei Chiosi/Via Europa, all'interno del perimetro del piano già approvato, che viene modificato, con la variante n.2, con la possibilità di un incremento di 5.106 mq di slp a destinazione produttiva/logistica.

Le varianti relative ai parcheggi agiscono su aree a destinazione pubblica, salvo la modesta fascia di spazi di sosta con accesso dalla Via S. Bernardino, a monte della via Vittorio Alfieri.

Nella sostanza quindi, come si è potuto constatare si tratta di una variante di "assestamento", che peraltro, in sostanziale assenza di richieste di modificazione delle previsioni di assetto del territorio o di nuove possibilità di intervento sugli aspetti "cartografico-progettuali", assume i caratteri di una sostanziale "messa a punto dell'esistente, senza individuare elementi che

possano realmente necessitare di una verifica di carattere Ambientale Strategico.

Tuttavia, si ritiene utile dare qualche elemento di “analisi comparata” delle variazioni oggetto del presente documento, effettuando un esame degli elementi di “coerenza esterna”, con riferimento alla complessiva incidenza degli indirizzi e delle indicazioni operative rispetto alla pianificazione sovraordinata e, successivamente, effettuando un sintetico esame della “coerenza interna” delle varianti, che viene valutata rispetto agli indirizzi strategici del Documento di Piano.

A - LA VALUTAZIONE DELLA COERENZA ESTERNA

Verrà di seguito analizzata la coerenza delle modificazioni progettuali apportate dalle varianti in oggetto in riferimento ai Piani Territoriali di natura sovraordinata.

In ordine agli elementi della "coerenza esterna" vengono di seguito valutati gli eventuali elementi che potrebbero avere rapporto con le indicazioni del Piano Territoriale e con il Piano Paesistico Regionale, benché le tematiche e gli indirizzi dei due documenti attengano un livello strategico e programmatico di scala non rapportabile alla sostanziale marginalità delle modificazioni apportate ai contenuti del PdR e del PdS.

Successivamente viene effettuata l'analisi degli indirizzi e delle indicazioni del PTCP vigente della Provincia di Bergamo, in particolare in ordine alle tematiche insediative, in relazione agli aspetti che sono correlabili ai contenuti previsionali e normativi del PGT che sono stati fatti oggetto di modifica.

E' stata inoltre verificata la situazione delle varianti avendo riferimento anche al Sistema delle Reti ecologiche e della Rete Verde per valutarne l'eventuale situazione di rapporto con le previsioni relative al territorio del Comune di Lallio.

A1 - IL RAPPORTO CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE

Per quanto concerne il Piano Territoriale Regionale che, nella Carta della Pianificazione Territoriale Regionale (tav. 4 del DdP), il territorio di Lallio nel "Sistema Territoriale Metropolitano- Settore est", e si trova anche ai bordi del perimetro del "Sistema Territoriale Pedemontano", il quale costituisce il riferimento della situazione territoriale al cui interno è posto.

Va ulteriormente segnalato che tale strumento non presenta alcun elemento di riferimento che possa compararsi con la scala di dettaglio delle varianti proposte, se non in termini generali.

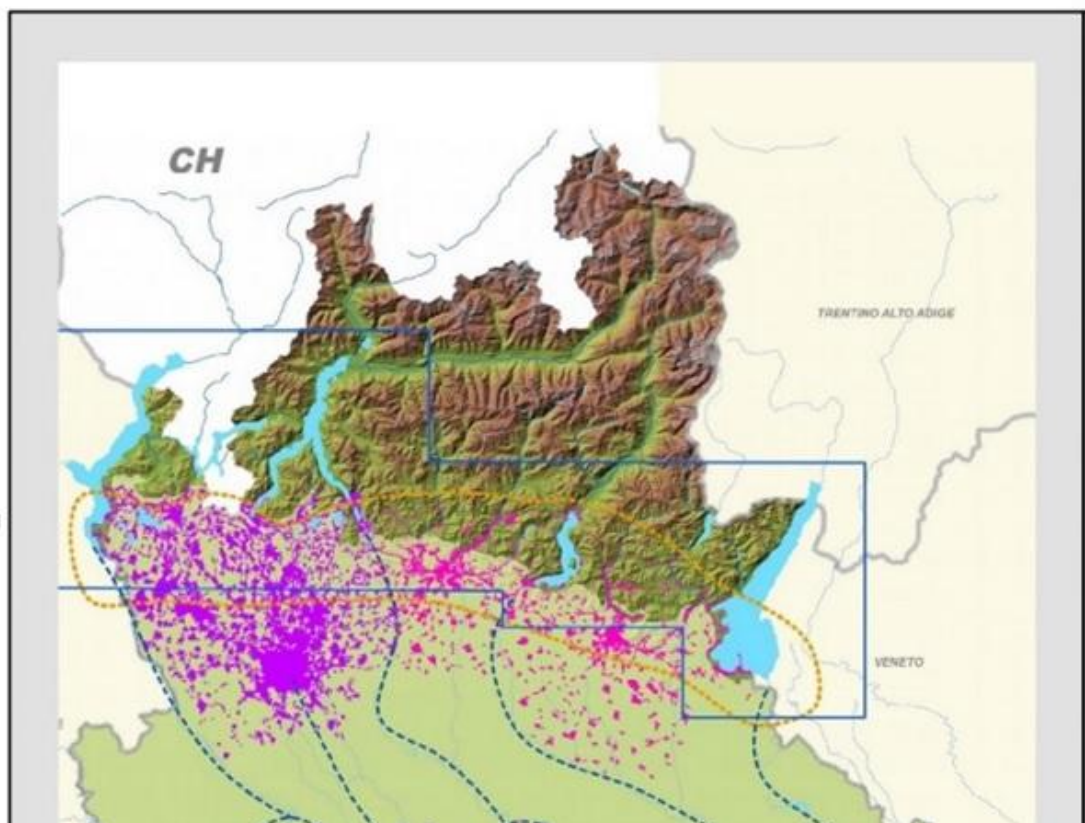
Si evidenzia infatti che l'insieme delle varianti riguarda, come si è visto, elementi prevalentemente minuti,²⁵ posti all'interno del tessuto urbano consolidato o variazioni modeste di situazioni insediative consolidate più ampie.

E peraltro nella stessa direzione si pongono gli obiettivi del "Sistema Metropolitano" in materia di "uso del suolo", che individuano come elementi prioritari la necessità di impegnare " *aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo...*", che, come è già stato ricordato, nelle varianti trovano riferimento nelle due aree di completamento e ampliamento di attività esistenti o in corso di attivazione.

Sotto questo profilo quindi si può affermare la piena coerenza delle previsioni delle varianti al PDR e al PDS con i criteri e gli obiettivi del Piano territoriale Regionale.

²⁵ Salvo l'area per l'ampliamento dell'attività produttiva del PL di Via dei Chiosi che peraltro ha comunque una potenzialità di edificazione, come si è detto, pari a poco più di 5.100 mq.

TAVOLA 4 - I sistemi territoriali del PTR



Sistema territoriale Metropolitano

Settore ovest
Settore est



Sistema territoriale dei Laghi



Sistema territoriale Pedemontano

GLI OBIETTIVI DEL “SISTEMA TERRITORIALE METROPOLITANO” DEL PTR

Gli unici elementi ai quali può essere fatto riferimento alla scala delle varianti in oggetto sono quelli relativi alle indicazioni sulla tematica dell'uso del suolo che peraltro è comune sia al “Sistema Metropolitano” che al “Sistema Pedemontano” e che di seguito vengono richiamati²⁶:

Obiettivo PTR: uso del suolo	Elementi di coerenza
Limitare l'ulteriore espansione urbana : coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo	la limitatezza numerica e dimensionale delle nuove varianti risponde in modo coerente all'obiettivo regionale enunciato a fianco
Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio	
Limitare l'impermeabilizzazione del suolo	La quantità complessiva delle nuove aree edificabili, che costituisce una percentuale sostanzialmente marginale rispetto alle superfici urbanizzate ed urbanizzabili già presenti nel PGT vigente, confermano la condivisione dell'indicazione regionale.
Conservare i varchi liberi destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Urbana	
Evitare la dispersione urbana	Gli interventi sono stati effettuati all'interno del tessuto urbano consolidato e quindi hanno mantenuto il criterio della “compattazione degli interventi”.
Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture	
Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico.	Tale obiettivo, è già fortemente presente nella disciplina del PGT, anche con elementi di verifica della qualità progettuale e conseguenti forme di premialità. Esso è comunque presente anche nelle nuove integrazioni alla disciplina degli insediamenti di riqualificazione urbana specie negli aspetti della sostenibilità ambientale ed ecologica e dell'inserimento paesaggistico.

Si può quindi ritenere verificata la sostanziale coerenza della variante con gli elementi ad essa pertinenti all'interno degli obiettivi del PTR.

²⁶ Sono evidenziati in colore giallo i tematismi che possono trovare una relazione con le tipologie di variazione effettuate

A2 - IL RAPPORTO CON IL PTCP DELLA PROVINCIA DI BERGAMO

Il Piano Territoriale della Provincia di Bergamo non formula nei propri obiettivi generali, né nelle correlative "Azioni di Piano", indicazioni specifiche di dettaglio tale da poter consentire un raffronto con interventi di modifica marginale quali quelli previsti dalle varianti in esame.

In ogni caso le varianti effettuate trovano coerenza anche con i principi e gli obiettivi indicati dal Titolo IV°, "Assetti insediativi" del PTCP della Provincia e, in particolare dagli artt. 62, 89 e 94¹¹ delle NdA dello Strumento sovracomunale, nonché con i criteri generali individuati nel Rapporto.

Il prospetto che segue individua in forma riassuntiva le tematiche, le previsioni e gli indirizzi del PTCP della Provincia di Bergamo nella materia oggetto di variante e indica gli ambiti tematici attinenti i contenuti del PGT di Lallio in materia di disciplina delle previsioni insediative all' interno del tessuto Urbano Consolidato secondo criteri in gran parte già presenti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, che restano peraltro confermati, e ulteriormente declinati nelle proposte di variante oggetto del presente Documento.

Rispetto agli indirizzi che verranno evidenziati, pur tenendo conto della significativa differenza di scala tra lo strumento di area vasta e le singole varianti oggetto della presente valutazione, si può comunque affermare che le variazioni proposte rientrano coerentemente nella logica delle indicazioni del PTCP.

11- Art. 62: Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti... Art. 89: Obiettivi per l'organizzazione, la riqualificazione e lo sviluppo del sistema insediativo. Art. 94: Organizzazione degli insediamenti produttivi

Nessun'altra indicazione del PTCP, anche se non direttamente attinente i contenuti delle varianti, trova peraltro elementi di contrasto con le scelte effettuate, sia sotto il profilo delle compatibilità localizzative rispetto alle previsioni di valenza sovracomunale, sia rispetto ai criteri e alle disposizioni della Normativa.

È parso tuttavia utile riportare il quadro di sintesi degli obiettivi generali, evidenziando quelli che trovano elementi di attinenza ai contenuti delle varianti, i quali costituiscono comunque un importante elemento di indirizzo per gli interventi nel tessuto urbano e quindi anche per quelli che saranno effettuati in attuazione alle varianti stesse.

Obiettivi Generali del PTCP

OG1	Garantire la compatibilità dei processi di trasformazione e di uso del suolo con la necessaria salvaguardia delle risorse (in particolare della risorsa "suolo agricolo", che costituisce l'elemento in generale più facilmente aggredibile).
OG2	Individuare tutte le provvidenze necessarie per la difesa del rischio idrogeologico e idraulico, la tutela delle qualità dell'aria e delle acque di superficie e sotterranee considerate pregiudiziali ad ogni intervento sia di destinazione sia di trasformazione del suolo;
OG3	Individuare già alla scala territoriale e promuovere alla scala locale la realizzazione di un sistema di aree e ambiti di "continuità verde" anche nella pianura e nelle zone di più modesto pregio, con particolare attenzione agli elementi di continuità delle preesistenze e dalle fasce già in formazione sempre con attenzione alla varietà e alla diversità biologica;
OG4	tutelare il paesaggio nei suoi caratteri peculiari, promuoverne la riqualificazione nei sistemi più degradati e promuovere la formazione di "nuovi paesaggi" ove siano presenti elementi di segno negativo o siano previsti nuovi interventi di trasformazione territoriale
OG5	garantire la salvaguardia e la valorizzazione dei beni culturali, e tutelare e rafforzare le caratteristiche e le identità delle "culture locali";
OG6	promuovere e sostenere la qualità e l'accessibilità delle "funzioni centrali strategiche" e dare impulso alla formazione di un sistema integrato di centralità urbane, organizzando sul territorio il sistema dei servizi, con particolare attenzione alla sua relazione con i nodi di scambio intermodale della mobilità;
OG7	proporre un'attenta riflessione sulle modalità della trasformazione edilizia (residenziale, industriale, terziaria, ecc.) la quale, pur tenendo conto delle dinamiche socio-economiche, dovrà individuare una nuova modalità di risposta alle esigenze insediative, evitando il perpetuarsi di alcuni indirizzi che hanno dato risultati negativi sugli assetti territoriali complessivi e che hanno inciso negativamente sulla qualità del paesaggio e dell'ambiente, e proponendo invece indirizzi e modelli capaci di dare o di restituire una qualità insediativa veramente positiva

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

OG8	razionalizzare la distribuzione delle aree per attività produttive e dei servizi a loro supporto, considerando come primaria anche la questione delle necessità di recupero del consistente patrimonio dismesso e ponendo particolare attenzione alla necessità di ridurre e controllare sia le situazioni di rischio sia quelle di incompatibilità con altre funzioni
OG9	promuovere la formazione di Piani locali per lo sviluppo sostenibile, "Agende 21 locali", di Comunità Montane, Comuni e loro Associazioni

Contenuti inerenti gli elementi di indirizzo generale e specifico del PTCP per la definizione degli interventi di trasformazione urbanistica attinenti le varianti proposte

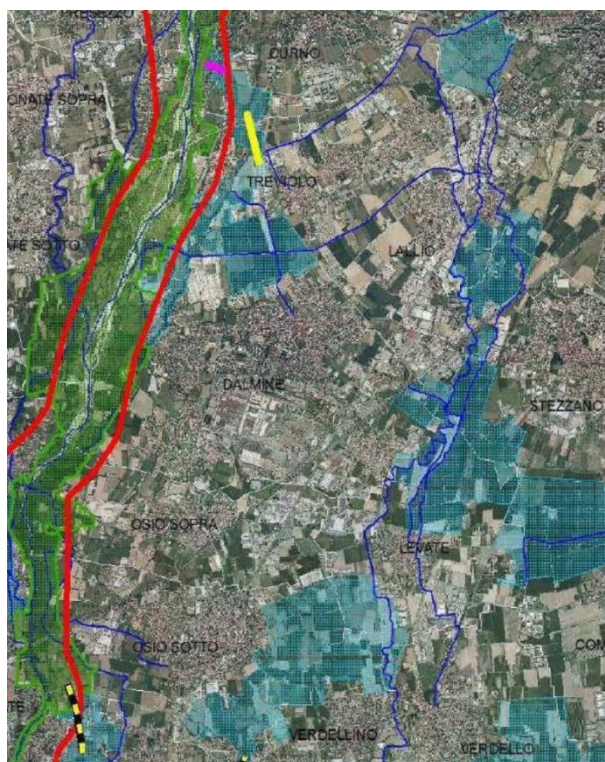
Contenuto	Tipologia delle previsioni di variante	Rif. NdA o Relazione
I Piani comunali danno indicazioni per il contenimento delle trasformazioni e dei consumi di suolo per espansioni e trasformazioni urbane.		Art 92 c1
Criteri favorevoli per la localizzazione degli insediamenti: accessibilità, valenze storico-culturali, adiacenza a centri servizi interurbani, adiacenza a sistemi produttivi, ecc.		Criteri relazione
Orientamento dei Piani comunali verso il compattamento della forma urbana.	Tutti gli interventi sono effettuati all'interno del tessuto urbano consolidato e/o a completamento di insediamenti già ricompresi nello stesso e quindi hanno mantenuto il criterio della "compattazione degli interventi.	Criteri relazione
Aree con fenomeni urbanizzativi in atto o previsti. In queste aree, in immediato rapporto con i contesti urbani, orientare le trasformazioni alla riqualificazione e ricomposizione delle zone di frangia degli insediamenti. Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di collegamento con aree verdi e reti ecologiche esistenti	la trasformazione di una , se pur non particolarmente elevata quantità di aree urbanizzabili in aree a verde migliora gli aspetti del verde urbano anche in funzione ecologico ambientale	Art. 62
Favorire ed incrementare prioritariamente l'utilizzazione delle aree produttive esistenti e previste dai PGT quando siano già infrastrutturate e ben collocate sotto il profilo logistico e ambientale	Gli interventi previsti di riqualificazione e degli insediamenti produttivi dismessi prevista dalla nuova disciplina del Piano delle Regole rispondono coerentemente al criterio indicato dal PTCP	Art. 94 c. 2
Previsione di adeguato inserimento paesistico e ambientale, anche tramite previsioni di impianti arborei e arbustivi. Creazione di reti ecologiche e di	La nuova disciplina degli interventi nelle zone produttive indica	Art. 62

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

collegamento con aree verdi e reti ecologiche esistenti	specifiche provvidenze in relazione ad interventi compensativi e di mitigazione ambientale	
Direttive sugli insediamenti produttivi per i piani comunali: utilizzo di aree produttive già previste, evitare disseminazione nel territorio di aree e complessi isolati, incrementare accessibilità agli impianti produttivi.	Nessuna nuova area produttiva è stata individuata e si sono effettuati interventi esclusivamente per insediamenti già esistenti	

A3 - ANALISI DELLA COERENZA CON LE RETI ECOLOGICHE E LA RETE VERDE

Si deve rilevare che il comune di Lallio risulta inserito nella Rete Ecologica Regionale (DGR 10962/2009 e s.m.i.), settore n. 91, non è interessato da elementi di tutela, salvo che un limitato ambito di secondo livello posto nell'estremità sud est del territorio, al confine con Stezzano, ad est e Dalmine, a sud.



ELEMENTI PRIMARI DELLA RER

- varco da deframmentare
- varco da tenere
- varco da tenere e deframmentare
- corridoi regionali primari a bassa o moderata antropizzazione
- corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
- elementi di primo livello della RER

ALTRI ELEMENTI

- griglia di riferimento
- reticolo idrografico
- elementi di secondo livello della RER
- comuni

Va inoltre evidenziata, lungo tutto il confine est con lo stesso Comune di Stezzano, la presenza del percorso del torrente Morletta che, pur non essendo individuato nel documento regionale come elemento primario né di secondo livello, costituisce un elemento di continuità di un corridoio Nord-Sud, che il PGT ha già individuato come elemento da preservare nell'intero suo percorso e, nei limiti fisici ancora liberi, da valorizzare, unitamente alle aree di secondo livello già ricordate precedentemente, poste nella parte sud del territorio comunale.

Pare comunque utile dare sinteticamente le informazioni rilevate dalla lettura del documento regionale e degli altri dati relativi al sistema del verde e dei Siti di possibile interesse Comunitario, al fine di verificare l'effettiva assenza di ogni possibile interferenza delle varianti sulle componenti della Rete.

In ordine alla presenza di elementi specifici di tutela non si rilevano elementi di importanza comunitaria (SIC – ZPS)

Parimenti non sono individuati “Elementi di primo livello, né elementi di secondo livello che siano caratterizzati come “aree importanti per la biodiversità”

E' presente, come già ricordato un areale di secondo livello che, anche se non definito negli elementi di maggiore significato della rete, può essere considerato all'interno della struttura della rete comunale come elemento di valorizzazione del sistema del verde con un peculiare carattere di “connessione ecologica con il corso del torrente Morletta e, ad est di questo con la più ampia area di “secondo livello della RER” posta ad est del torrente in comune di Stezzano.

Va in ogni modo precisato che gli interventi proposti nella variante al PdR non interessano comunque i pochi elementi sensibili previsti nella RER.

B - LA COERENZA INTERNA: RAPPORTO CON LE PREVISIONI E GLI INDIRIZZI DELLA VAS DEL DDP

La verifica della "coerenza interna" concerne la valutazione del rapporto tra le proposte che vengono formulate all'interno delle ipotesi di variante individuate dall'Amministrazione, rispetto alle previsioni e alle indicazioni del quadro strategico del territorio e delle indicazioni programmatiche con le quali il Documento di Piano ha definito gli indirizzi strategici e gli obiettivi operativi delle singole tematiche e dei contenuti del PGT.

La modesta entità delle variazioni che sono previste dal presente documento non presenta la possibilità oggettiva di effettuare un raffronto di particolare dettaglio con gli obiettivi di Piano, se non a livello di mero riferimento all'ambito tematico di appartenenza.

Infatti a livello di rapporto con i pesi insediativi del PGT la crescita di popolazione determinata dalle variazioni effettuate risulta, sostanzialmente invariata rispetto alla popolazione oggi residente che si attesta intorno 4.100 abitanti residenti.

Anche le dimensioni delle nuove superfici lorde di pavimento delle attività produttive si attestano a poco più 5.100 mq e sono peraltro tutte relative al soddisfacimento di necessità di ampliamento di attività già esistenti, senza alcuna previsione di nuovi insediamenti.

Le aree a verde e attrezzature che sono state oggetto di riduzione nelle previsioni della variante 2 trovano un elemento importante di compensazione nella cessione, e sistemazione di una area a verde che consentirà l'ampliamento del "Parco dei Gelsi, che costituisce la più

importante e strategica attrezzatura di verde a parco e giardino al servizio delle funzioni residenziali del centro urbano.

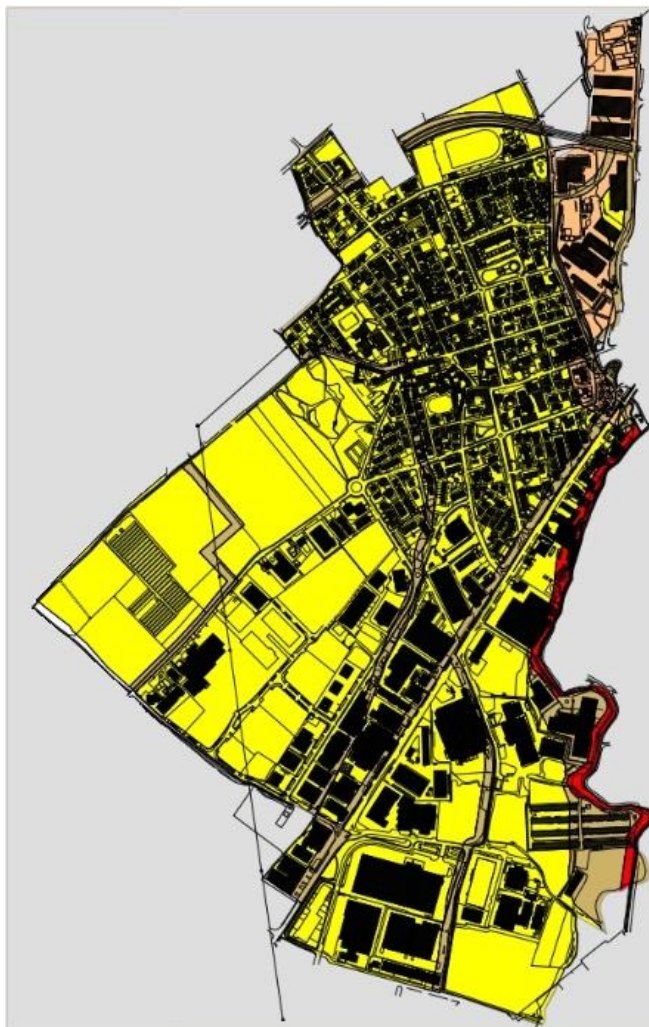
Tuttavia anche in questo caso è parso opportuno richiamare sinteticamente gli elementi e gli obiettivi del PGT nella sua componente di valutazione ambientale e strategica al fine di valutare comparativamente se tali obiettivi possano trovare coerenza nelle varianti proposte e se vi siano nell'insieme delle varianti eventuali potenziali elementi che possano determinare situazioni di possibile impatto.

L'analisi comparativa, sintetizzata nei quadri sinottici che seguono consente di poter affermare che gli effetti potenziali delle varianti sono di fatto nulli o marginali e che vi sono situazioni, specie nelle variazioni alla disciplina di piano, che possono indurre effetti positivi sull'abbattimento delle situazioni oggi presenti.

Si segnala infine che le condizioni di fattibilità geologica del territorio di Lallio, già individuate nello studio allegato al PGT vedono una situazione positiva di insediabilità dei suoli in tutti i punti interessati dalle varianti che, eccetto l'alveo e la riva del Torrente Morletta che ricade in classe 4, individua solo due classi di fattibilità, *“classe 3 - con consistenti limitazioni”* per la parte ovest del territorio comunale prossima al fiume, e *“classe 2 - con modeste limitazioni geotecniche”* per la restante parte del territorio.

All'interno di quest'ultima classe sono collocate tutte le aree oggetto delle presenti varianti.

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS



COMUNE DI LALLIO: COMPONENTE GEOLOGICA

Classe 1: fattibilità senza particolari limitazioni
 Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni
 Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni
 Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

	Problematica			
	Stabilità	Geotecnica	Idraulica	Idrogeologica
Classe 1	1			
Classe 2		2 Gt	2 Id	2 Idg
Classe 3	3 St	3 Gt		3 Idg
Classe 4	4 St		4 Id	

Verifica dell'incidenza delle varianti rispetto alle tematiche della sostenibilità ambientale e paesistica

Tematiche ambientali	Impatto potenziale	Motivazioni ed eventuali misure di mitigazione e/o compensazione	
PAESISTICA			
minimizzazione consumo di suolo	nullo	Non vengono introdotte nuove previsioni edificatorie rispetto a quanto già previsto dal PGT, eccettuata la previsione di ampliamento superficario per un insediamento produttiva oggetto di Piano attuativo approvato, posto in Via dei Chiosi, ma il bilancio ecologico di consumo del suolo risulta positivo, poiché tutte le variazioni previste da tale progetto riguardano aree già edificate, interne al Tessuto Urbano Consolidato.	😊
preservazione componenti paesaggistiche	nullo	Per l' intervento di ampliamento dell' attività produttiva sopra ricordato, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica il rimando normativo previsto dalla disciplina dell'art. 40, prevede specificamente l'attuazione di "interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda". Anche per gli interventi di riqualificazione urbana e riconversione degli insediamenti esistenti è prevista un'analogha disciplina.	😊
Sviluppo compatibile delle dinamiche insediative	nulla	Le modeste previsioni di intervento previste dalla variante completano, in tutti i casi, quadri insediativi esistenti aventi analoghe caratteristiche insediative e di destinazione e introducono prevalentemente elementi specificativi delle possibilità di intervento	😊
GEOMORFOLOGICA			
riduzione dei rischi idrogeologici e sismici		Il rimando alla disciplina della "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", individuato dal nuovo	😊

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

	marginale	art. 59 rende più evidente e cogente l'obbligo di rapportarsi a tali documenti per qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e delle singole aree	
Tutela delle risorse non rinnovabili	positivo	Tale essenziale modalità di "comportamento" nella previsione dell'uso delle risorse è già contenuta, anche con la previsione di elementi di premialità all'interno della normativa vigente del PGT e incentivata con la disciplina dell'art. 8 che, tra le possibilità di concessione di elementi premiali, prevede, tra questi, l'incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti"	😊
IDROLOGIA E IDRAULICA			
tutela e risparmio delle risorse idriche	positivo	È stato introdotto il nuovo art. 59 che ribadisce e precisa che "In tutti gli interventi soggetti a pianificazione attuativa e di realizzazione edilizia delle previsioni di piano dovrà essere rispettato il principio dell' "invarianza idraulica e idrologica", ai sensi dell'art. 58 bis, comma 3, lettera a) della l.r. 12/2005 e relativo Regolamento di attuazione". Per quanto concerne il risparmio delle risorse idriche gli interventi incidono marginalmente sui fabbisogni e in ogni caso, si è introdotto in tal senso uno specifico comma all'art. 59 che specifica che "Tutti gli interventi di pianificazione attuativa e di trasformazione edilizia dovranno avere particolare attenzione al risparmio delle risorse idriche, sia individuando nella disciplina dei Piani attuativi le modalità necessarie per il raggiungimento di tale obiettivo, sia precisando all'interno dei progetti edilizi la stima dei fabbisogni derivanti dalla necessità incrementali derivanti dalle nuove utenze. Il Regolamento Edilizio in apposito articolo definirà specifiche indicazioni tecnico-operative	😊

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

RIFIUTI			
riduzione impatti con miglioramento del sistema di raccolta differenziata	positivo	La "Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi", già presente nel vigente art. 37 delle NtA del Piano delle Regole, prevede la preliminare effettuazione di verifiche obbligatorie in fase di valutazione delle proposte di insediamento di alcune tipologie di attività individuate dalla disciplina del Documento di Piano, e prevede che la relazione sui caratteri e le attività che si intendono insediare individui specificamente anche l'obbligo di fornire indicazioni sulle tipologie dei reflui e le metodologie previste per ottimizzare i sistemi per la raccolta e per lo smaltimento dei rifiuti	😊
QUALITA' ARIA E ENERGIA			
tutela della qualità dell'aria e controllo e contenimento emissioni in atmosfera,	marginale	Le attività produttive che sono oggetto di integrazione delle superfici fondiari esistenti saranno soggette a preventiva valutazione di compatibilità anche in ordine ai caratteri degli interventi previsti e alle provvidenze progettuali e per l'abbattimento dei possibili impatti sul sistema ecologico ambientale (acqua - aria - suolo - rumore), con riferimento all'utilizzo delle più idonee tecnologie disponibili"	😊
INQUINAMENTO ACUSTICO ED ELETTROMAGNETICO			
contenimento inquinamento acustico	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
cont. inquinamento elettromagnetico	marginale	Vedi quanto precisato al punto precedente	😊
MOBILITA'			
Snellimento dei flussi di traffico in accesso/uscita dall'insediamento	Marginale	Ferme restando le verifiche specificamente richieste per gli ampliamenti degli insediamenti produttivi di cui alla variante 2 e per gli interventi di riconversione di cui all'art. 28, per i quali è prevista la valutazione preliminare sui "caratteri previsti del traffico indotto dall'attività, in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, e la dimostrazione "della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano	😊

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

		già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico" le altre previsioni insediative di carattere residenziale interne all'abitato sono sostanzialmente modeste e non tali da incidere significativamente sulla mobilità urbana.	
PREVISIONI INSEDIATIVE E SERVIZI			
Riqualificazione degli spazi aperti pubblici e potenziamento del verde	marginale	La quantità complessiva delle dotazioni di servizi risulta significativamente superiore agli standard ottimali.	😊
Razionalizzazione del sistema delle attrezzature pubbliche	marginale	Sono state eliminate alcune previsioni di standard ormai decaduti e/o di scarsa utilità.	😊

**VALUTAZIONI FINALI IN ORDINE ALLA ESCLUSIONE DALLA VAS DELLE VARIANTI
AL PIANO DELLE REGOLE e AL PIANO DEI SERVIZI**

Valutazione complessiva delle caratteristiche del Piano/Programma in rapporto agli elementi previsti dalle varianti proposte	
In quale misura il P/P stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse.	Si tratta di un insieme di varianti tese, come più volte detto, alla definizione e/o modifica di previsioni puntuali e in genere di modesta entità. Le specificazioni di elementi gestionali e operativi della normativa sono riferite a varie parti dell'articolato, che è stato rivisto alla luce della mutata situazione del quadro legislativo regionale e nazionale, i quali hanno introdotto innovazioni di non poco momento nella disciplina urbanistica ed edilizia generale. Nel contempo altre modificazioni e integrazioni alla disciplina del PdR e del PdS sono state apportate per meglio rispondere in modo efficace ed efficiente alle mutate condizioni del quadro socio economico, specie in ordine al recupero degli insediamenti produttivi, che necessita di nuove soluzioni operative, che comunque la variante rivolge sostanzialmente alle volumetrie già presenti sul territorio senza introdurre nuovi ambiti di espansione. Le modificazioni alla cartografia progettuale del PDR sono sostanzialmente modeste e non determinano incrementi di peso insediativo residenziale né incidono sostanzialmente sulla struttura dei servizi né sui parametri ambientali. E infine la mancanza di previsioni incrementali di consumo di suolo non hanno reso necessaria la redazione di una nuova carta, in conformità alle indicazioni della l.r. 31/2014.

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

In quale misura il P/P influenza altri P/P, inclusi quelli gerarchicamente ordinati.	Non vi sono elementi di influenza.
La pertinenza del P/P per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile.	Non è prevista alcuna modifica significativa e vengono introdotte nuove superfici a verde diminuendo, come si è già segnalato, il consumo di suolo già previsto dal PdR.
Problemi ambientali relativi al P/P.	Come è stato evidenziato nel quadro sinottico relativo alla "Verifica dell'incidenza delle varianti rispetto alle tematiche della sostenibilità ambientale e paesistica" nessuna situazione particolarmente problematica è stata rilevata, pur restando sempre richiamata la necessità di particolare attenzione alle tematiche ambientali nella predisposizione della strumentazione attuativa e negli interventi edilizi delle due aree di recupero delle aree dismesse e nella realizzazione delle volumetrie produttive, come peraltro già specificato nella relativa normativa
La rilevanza del P/P per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. P/P connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).	Il provvedimento non ha alcun riflesso sulle condizioni generali del territorio.

Caratteristiche degli effetti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:	
Probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti.	Nessuna.
Carattere cumulativo degli effetti.	Nessuno.

COMUNE DI LALLIO
Varianti al PGT N.1/2018
Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

Natura transfrontaliera degli effetti.	Nessuna.
Rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti).	Nessuno.
Entità ed estensione nello spazio degli effetti (area geografica e popolazione potenzialmente interessata).	Marginale.
Valore e vulnerabilità delle aree interessate a causa: - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale; - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite; - dell'utilizzo intensivo del suolo.	Nessuno.
Effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale".	Le modificazioni introdotte dalle previsioni di variante non hanno alcun tipo di possibile incidenza sugli ambiti in oggetto non essendo questi presenti nel territorio, né sulle componenti di secondo livello individuate nella RER che non interessano le aree oggetto di modifica.

Si può quindi, come già detto, affermare che la variante al vigente PGT promossa dall'Amministrazione Comunale di Lallio ai sensi di quanto disposto dall'art.13, comma 2, della L.R. 12/2005 e s.m.i., e finalizzata all'aggiornamento di alcune previsioni del PdR e del PdS, e ad integrazioni normative e specificazioni operative non incidenti sulla struttura generale del PGT, non necessita di procedimento di VAS e si inquadra nelle possibilità indicate dalla scheda 1u del "modello metodologico" regionale, inerente la "verifica di assoggettabilità a VAS" approvata con DgR nell'anno 2012 .

La variante è da intendersi pertanto come elemento di configurazione di aspetti di dettaglio e di apporto migliorativo alle condizioni di operatività del Piano sia nell'attività edilizia che di trasformazione urbana.

La variante inoltre non determina effetti negativi sulla qualità degli interventi e non altera gli impatti sull'ambiente e sugli elementi già emersi e valutati nell'elaborazione della V.A.S. per il PGT vigente.

Ed infine si conferma che le varianti in oggetto non costituiscono quadro di riferimento per l'autorizzazione dei progetti elencati negli allegati I e II della Direttiva 85/337/CEE e successive modifiche e non producono effetti sui siti di cui alla Direttiva 92/43/CEE

Per tutte le ragioni sopra indicate si ritiene di poter confermare la correttezza e la coerenza della non assoggettabilità delle varianti in oggetto al procedimento di VAS e quindi che le varianti individuate nella proposta di modificazione al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi non necessitano di predisposizione di VAS e possono quindi essere escluse da tale procedimento.

IL TECNICO INCARICATO

dott. Arch. Piergiorgio Tosetti