



Comunità Europea



Stato Italiano



Regione Lombardia



Provincia di Varese

Comunità Montana
Valli del Luinese**Comune di Agra**

Piazza Pasquinelli, 1 - 21010 Agra (VA)

Telefono: 0332/517038

Mail: comuneagra@libero.it**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

legge regionale 11 marzo 2005, n 12

DOCUMENTO DI PIANO**A12****NORME DI ATTUAZIONE**

(Aggiornamento agosto 2009)

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 3 in data 9 marzo 2009

Pubblicato all'Albo Pretorio in data 8 aprile 2009

Parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Varese con atto P.V. 304 in data 7 luglio 2009

Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° in data

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n° in data

Estensori dell'elaborato:

Per l'Amministrazione Comunale:

<p>architetto gian luca marangoni Via IV novembre, 726 21042, Caronno Pertusella - VA</p> <p>Telefono: 335-8784572 Fax: 1782219724 E-mail: glucamarangoni@tiscali.it</p> <p>Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Varese, n. 1374</p>	
<p>architetto romeo paleari Via Massimo D'Azeglio, 18/a 20052 Monza</p> <p>Telefono: 335-7808636 Fax: 039-383822 E-mail: romeogp@libero.it</p> <p>Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti, e Conservatori della Provincia di Monza e Brianza, n. 627</p>	

INDICE

TITOLO I. DOCUMENTO DI PIANO.....	2
Articolo 1. Elaborati del Documento di Piano.....	2
Articolo 2. Inquadramento normativo.....	2
Articolo 3. Ambito di applicazione, PGT e livelli di pianificazione territoriale.....	3
Articolo 4. Valenza paesistica del Documento di Piano.....	4
Articolo 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica.	4
Articolo 6. Presenza di vincoli giuridici.....	5
Articolo 7. Obiettivi di sviluppo complessivo del PGT.....	5
Articolo 8. Perequazione, incentivazione e compensazione.....	6
Articolo 9. Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.....	7
Articolo 10. Prevalenza tra gli strumenti del Piano di Governo del Territorio.....	8
TITOLO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	9
Articolo 11. Definizioni relative a parametri ed indici urbanistici.....	9
Articolo 12. Destinazioni d'uso negli ambiti di trasformazione.....	12
Articolo 13. Aree di pertinenza e parcheggi pertinenziali.....	13
Articolo 14. Dimensione minima degli alloggi.....	13
Articolo 15. Individuazione e attuazione degli Ambiti di trasformazione.....	13

TITOLO I. DOCUMENTO DI PIANO.

Articolo 1. Elaborati del Documento di Piano.

1. La cartografia che accompagna il Documento di Piano è stata predisposta per consentire una visione d'insieme, estesa all'intero territorio comunale, dei contenuti di piano. Assicura la possibilità di rappresentazioni di dettaglio di ambiti particolari, quali quelli urbani mediante l'uso di rapporti di rappresentazione adeguati.
2. Il valore giuridico degli elaborati in forma digitale è disciplinato dal "Codice dell'Amministrazione Digitale" (Decreto Legislativo n. 82/2005), e in particolare dall'art. 22.
3. Gli elaborati che producono effetti giuridici sono individuati nell'elenco seguente.

ELABORATI PRESCRITTIVI:

- Elaborato A0: Tavola previsioni di piano
- Elaborato A10 a/b/c/d: Ambiti di trasformazione
- Elaborato A12: Norme di attuazione
- Elaborato AB a/b/c/d: Carta della sensibilità paesistica

ELABORATI RICOGNITIVI , DESCRITTIVI O DI INDIRIZZO:

- Elaborato A1: Cartografia del Nucleo Antico
- Elaborato A1 a/b/c/d: Cartografia
- Elaborato A2 a/b/c/d: Piani sovracomunali
- Elaborato A3 a/b/c/d: Vincoli giuridici
- Elaborato A4 a/b/c/d: Beni di interesse paesaggistico o storico e loro aree di rispetto
- Elaborato A5 a/b/c/d: Strade esistenti
- Elaborato A6 a/b/c/d: Urbanizzazioni
- Elaborato A7 a/b/c/d: Siti interessati da habitat naturali
- Elaborato A8 a/b/c/d: Assetto insediativo del tessuto urbano
- Elaborato A9 a/b/c/d: Partecipazione
- Elaborato A11: Relazione illustrativa
- Elaborato AA a/b/c/d: Carta del Paesaggio - Analisi
- Elaborato AC a/b/c/d: Scenario
- Elaborato AD: Paesaggio

Articolo 2. Inquadramento normativo.

1. Gli indirizzi generali che il dettato legislativo introduce, riguardo il nuovo quadro di pianificazione comunale sono articolati nei seguenti punti:
 - l'univocità delle strategie, attraverso l'articolazione di un piano che, nelle sue tre componenti, intende essere strumento di regia delle politiche e azioni settoriali ed avere natura strategica ed, insieme, operativa;
 - il piano come processo, in continua evoluzione, che deve generare un percorso circolare e di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l'allestimento di un programma di **monitoraggio** (per la sua attuazione e gestione) che renda possibile l'adeguamento del piano al mutare delle situazioni e delle condizioni socio-economiche e territoriali;
 - il piano come programma, legato ad un arco temporale stabilito ed alla definizione delle risorse necessarie alla sua attuazione;

- la sostenibilità socio-economica ed ambientale delle scelte che deve essere perseguita attraverso un processo di interrelazione continua e trasversale tra le valutazioni paesaggistiche ed ambientali ed il percorso di definizione ed aggiornamento delle strategie di pianificazione;
 - la condivisione:
 - a. delle conoscenze, attraverso la creazione di un sistema multidisciplinare integrato nel Sistema Informativo Territoriale quale fonte principale e condivisa delle analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio;
 - b. delle strategie, attraverso la strutturazione sistematica ed organizzata di momenti partecipativi e la raccolta di proposte di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio;
 - c. del processo realizzativo, attraverso un'informazione completa e trasparente che permetta al cittadino comune, come ai diversi attori sociali di svolgere un ruolo costruttivo e di dare un contributo propositivo prima, e di interrogare il piano nei suoi propositi e di verificarlo negli effetti prodotti successivamente;
 - la responsabilità:
 - a. di concorrere alla costruzione della "visione" e degli scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia;
 - b. di realizzare azioni per attuare obiettivi e strategie comuni sia nel contesto territoriale locale sia in quello di maggior scala;
 - c. di proporre strategie differenti da quelle elaborate a scala maggiore, all'interno di un nuovo contesto di collaborazioni interistituzionali, non più gerarchico ma dialettico, nel quale alla Regione spetta emanare atti di indirizzo e di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale locale, e nel quale la Provincia si propone come il soggetto istituzionale di riferimento per la governance dei sistemi locali;
 - la legittimazione dei meccanismi perequativi e compensativi, finanziari ed ambientali, nonché di incentivazione urbanistica quali strumenti utili al raggiungimento di più elevati livelli di condivisione sociale delle scelte, di sostenibilità economica ed ambientale degli interventi nonché di opportunità di attuazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione paesaggistica della città e del territorio e di miglioramento della qualità dei luoghi dell'abitare.
4. In seguito alla approvazione della L.R. 14 marzo 2008 n. 4, "Ulteriori modifiche e integrazioni alla L.R. n. 12/2005 per il Governo del Territorio", il Documento di Piano per i comuni fino a 2.000 abitanti, risultanti dall'ultimo censimento ufficiale, assume validità a tempo indeterminato ed è sempre modificabile, come peraltro gli altri due elaborati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) con cui forma un unico atto. L'approvazione di tale atto diviene quindi congiunta. Il Documento di Piano deve essere comunque verificato ed aggiornato con periodicità almeno quinquennale per l'adeguamento della programmazione attuativa.

Articolo 3. Ambito di applicazione, PGT e livelli di pianificazione territoriale.

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano (DdP), Piano dei Servizi (PdS), Piano delle Regole (PdR), Piani Attuativi ed atti equivalenti di "programmazione negoziata" con valenza urbanistica.
2. Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla

vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio. Le presenti norme di carattere generale si applicano anche per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché nei piani attuativi.

3. Il PGT di Agra recepisce le indicazioni di cui all'art.18, comma 2, lett. d) della l.r. 12/2005, in ordine alle relative competenze provinciali e con riferimento all'impianto normativo definito dai criteri relativi ai contenuti di natura paesistico-ambientale del PTCP della provincia di Varese.
4. Il PGT recepisce il PTCP e i suoi contenuti ai fini della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane, della valorizzazione del sistema del verde.
5. La composizione del quadro ricognitivo e programmatorio ha evidenziato che il PTCP della Provincia di Varese, fatta salva la individuazione del SIC "Val Veddasca" con le relative prescrizioni a cui si rimanda, definisce nei suoi elaborati indirizzi per la pianificazione comunale relativi alle Core-areas e relative fasce tampone.
6. Per i manufatti presenti, alla data di adozione del presente strumento, nelle Core-arees e nelle relative fasce tampone di cui sopra, possono essere autorizzati con titolo abilitativo diretto unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi previsti dalla normativa regionale o nazionale per adeguamenti igienico-statici.
7. Eventuali previsioni edificatorie del presente strumento urbanistico potranno essere traslate al di fuori delle Core-arees e relative fasce tampone, qualora ne ricorrano le condizioni.
8. Le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale sono articolate applicando il principio della "maggior definizione".
9. Il Documento di Piano di Agra non propone modificazioni ai piani di livello sovracomunale, limitandosi ad applicare il suddetto principio di maggior definizione.

Articolo 4. Valenza paesistica del Documento di Piano.

1. Il Documento di Piano, considerate alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua nella carta del paesaggio e nella carta di sensibilità paesistica, i contenuti e i livelli di sensibilità del paesaggio e dell'ambiente del territorio comunale.
2. A seguito della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, la normativa inerente aspetti paesistico-ambientali contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Articolo 5. Componente geologica, idrogeologica e sismica.

1. Il Documento di Piano recepisce gli elaborati in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, e quindi lo stesso è integrato dalle

definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico ivi contenute.

2. Le norme e le indicazioni contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale di Agra sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

Articolo 6. Presenza di vincoli giuridici.

1. Con riferimento ai vincoli giuridici presenti nel territorio di Agra:
 - non sono presenti vincoli di carattere militare;
 - non sono presenti vincoli definiti dal Piano di Assetto Idrogeologico;
 - non sono presenti depuratori;
 - non sono presenti aziende a rischio di incidente rilevante
 - non sono presenti pozzi per la captazione di acqua.
2. In ordine alle fasce di rispetto degli elettrodotti, ad Agra si registra la presenza di reti per il trasporto di energia elettrica.
3. Ogni intervento di modifica del territorio, anche nell'ambito di attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, dovrà essere realizzato nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 della legge 36/2001
4. Negli elaborati relativi ai vincoli giuridici, è riportata la fascia di rispetto definita da Terna Rete Elettrica Nazionale, in ordine alla l.r. 12/2005 e riferita alla Circolare del Ministero dell'Ambiente con nota prot. DSA/2004/25291 del 15 novembre 2004.
5. Nel caso sia prevista la realizzazione di fabbricati in prossimità della linea, si dovrà provvedere ad inviare a Terna Rete Elettrica Nazionale i progetti esecutivi degli stessi.
6. In ordine alla fascia di rispetto dei cimiteri, con riferimento alla normativa regionale vigente il PGT registra che il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale, verificato la non presente riduzione a termine di legge da concretizzare mediante Piano Cimiteriale, è pari a 200 metri e comporta l'inedificabilità delle aree in esso ricomprese.

Articolo 7. Obiettivi di sviluppo complessivo del PGT.

1. Il Documento di Piano risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali e contiene una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di ampio respiro.
2. Il Documento di Piano del Comune di Agra consente negli ambiti di trasformazione, fatte salve le possibilità di bonus volumetrici previste dalla normativa vigente, una SIp pari a 2.225 m², indipendentemente dalle quote delle diverse destinazioni d'uso che saranno definite dalla normativa del piano attuativo.
3. La quantità e il tipo di SIp consentita negli ambiti del tessuto consolidato, è definita nelle aree in cui è articolato:
 - dagli indici di utilizzazione territoriale;
 - dalle destinazioni d'uso previste;

Articolo 8. Perequazione, incentivazione e compensazione.

1. La l.r. 12/2005 definisce una perequazione a carattere circoscritto, riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art.11, comma 1).
2. Con riferimento alla perequazione circoscritta è la pianificazione attuativa, coerentemente con gli obiettivi quantitativi di sviluppo fissati, ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.
3. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.
4. L'istituto della perequazione a carattere circoscritto è utilizzato nel PGT di Agra all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dagli elaborati grafici del Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno del singolo ambito di trasformazione.
5. La superficie lorda di pavimento assegnata alla superficie territoriale del piano attuativo, si considera uniformemente ripartita su tutta la superficie dell'ambito, pur essendo da concentrare nella superficie fondiaria.
6. Tale meccanismo è esplicitato in dettaglio nella normativa degli ambiti di trasformazione.
7. La normativa regionale fissa un tetto massimo del quindici per cento per l'incrementabilità della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili.
8. Il Documento di Piano definisce i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'incentivazione consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi.
9. L'istituto dell'incentivazione, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi in ordine agli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano, con riferimento ai criteri relativi di cui alla normativa vigente, si attua secondo le indicazioni della seguente tabella.

Bonus urbanistico rispetto al totale previsto dal Documento di Piano, espresso in m ² . <i>(fino ad un max di 15% del totale)</i>	Riqualificazione del nucleo antico	Manutenzione dei sentieri	Funzione terziario-commerciale
	<u>Eliminazione di superfetazioni presenti nel nucleo antico.</u>	<u>Interventi di riqualificazione e manutenzione di pavimentazioni nei sentieri e nelle passeggiate esistenti.</u>	<u>Previsione di SIp destinata ad esercizi di vicinato.</u>
1 m²	Per ogni m ² di superficie di superfetazione, al netto delle murature, demolita nel nucleo antico.	Per ogni m ² pavimentazioni riqualificate, nei sentieri e nelle passeggiate esistenti.	Per ogni m ² di SIp complessiva (prevista nel piano attuativo in oggetto), destinata ad esercizi di vicinato.
	<u>Interventi di riqualificazione di spazi aperti nel nucleo antico.</u>	<u>Interventi di riqualificazione e manutenzione della illuminazione nei sentieri e nelle passeggiate esistenti.</u>	-
1 m²	Per ogni m ² di superficie a spazio aperto riqualificato.	Per ogni m ² di percorso riqualificato mediante illuminazione adeguata.	-
	<u>Interventi edilizi di recupero nel nucleo antico.</u>	<u>Interventi in ordine alla messa in sicurezza rispetto a rischi di incendio degli ambiti naturali boscati, adiacenti i sentieri.</u>	-
1 m²	Per ogni m ² di SIp recuperata alla abitabilità nel nucleo antico.	Per ogni 250 m ² di area boscata messa in sicurezza.	-

10. In ordine alle modalità con cui deve concretizzarsi la corresponsione di una parte dei benefici di carattere pubblico contenuti nella seguente tabella, previa quantificazione secondo riferimenti e parametri economici condivisi con l'Amministrazione Comunale, potrà essere utilizzato il meccanismo della monetizzazione.

Articolo 9. Indirizzi per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.

1. Ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano rimette al Piano dei Servizi:
 - la individuazione del sistema dei servizi esistenti e precisazione delle azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
 - il recepimento delle aree per servizi ed infrastrutture quando individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - la definizione delle azioni e degli interventi per la costruzione del sistema del verde.
2. Ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano rimette al Piano delle Regole:
 - la indicazione delle norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione;
 - la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi da utilizzare nei tessuti consolidati o ambiti edificati;
 - il recepimento delle indicazioni contenute Carta della sensibilità paesaggistica

Articolo 10. Prevalenza tra gli strumenti del Piano di Governo del Territorio.

1. In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, saranno prevalenti ai fini giuridici i contenuti del Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica, seguiti dai contenuti del Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo, seguiti dai contenuti del Documento di Piano, in quanto non atti a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale vigente.

TITOLO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Articolo 11. Definizioni relative a parametri ed indici urbanistici.

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite dal Piano dei Servizi, dal Piano delle Regole e dagli strumenti attuativi del PGT. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

St - (Superficie territoriale): è la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sf - (Superficie fondiaria): è la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sc - (Superficie coperta): è la superficie della proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi che non superino la misura di mt 2. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo oltre la misura di mt 0,50.

Rdc - (Rapporto di copertura): indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è dato dal rapporto tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria del lotto (**Sf**) ed è espresso in valore percentuale (%).

Sp - (Superficie permeabile): è la superficie parziale di St o Sf, non interessata da costruzioni anche in sottosuolo o pavimentazioni, che mantiene caratteristiche di permeabilità della superficie del terreno all'acqua piovana.

Slp - (Superficie lorda di pavimento): è la somma delle superfici agibili e/o abitabili ai sensi della normativa vigente, di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari o gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- le superfici riferite a volumi tecnici, come definiti dalla normativa vigente;
- i balconi ed i terrazzi;
- le logge, le coperture praticabili ed i porticati entro il limite del 20% della Slp computabile, gli aggetti aperti purché questi non superino lo sbalzo di mt 2,50 per gli edifici industriali ed artigianali in genere e di mt 1,50 per edifici con altra destinazione. Oltre tale limite viene computato ai fini della verifica della Slp la superficie aggettante in esubero;
- le superfici relative a volumi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) purché di altezza interna non superiore a mt 2,50 e non emergenti oltre mt 1,25 (in caso di volumi parzialmente interrati in piani di campagna inclinati, sono escluse le parti di superficie poste a base dei volumi non emergenti oltre mt 1,25);
- gli spazi destinati ad autorimessa, nella misura massima di m² 1 ogni m³ 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- gli atri di ingresso e le superfici riferite ai vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla dimensione riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi;

- per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto degli Uffici comunali.

Sdv - (Superficie di vendita): è la superficie inerente le attività commerciali, occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

Qz - (Quota zero): è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.

V - (Volume): è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di mt 3.

H - (Altezza massima degli edifici): è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la Qz. Non sono soggetti al rispetto della H, verificata la compatibilità con esigenze paesistico-ambientali, i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e i corpi ed impianti tecnici come:

- campanili;
- serbatoi idrici;
- torri piezometriche e per telecomunicazioni;
- tralicci di elettrodotti;
- camini;
- torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione;
- silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Hr - (Altezza massima delle Recinzioni): in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno valutate aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Ut - (Utilizzazione territoriale): indica il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($SIp/St = Ut$).

Uf - (Utilizzazione fondiaria): indica il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($SIp/Sf = Uf$).

It - (Indice territoriale): indica il rapporto massimo fra il Volume realizzabile e la St ($V/St = It$).

If - (Indice fondiario): indica il rapporto massimo fra il Volume realizzabile e la Sf ($V/Sf = If$).

Ds - (distanza di manufatti ed edifici dalle strade): E' la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a

mt 1,50, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine medesimo. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa. Il limite di distanza dalle strade è definito dal Piano in applicazione del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del traffico e del regolamento viario.

Dc - (distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà): é la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50, dai confini circostanti, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

Df - (distanza di manufatti ed edifici tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): é la distanza minima misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio indipendentemente dalla sovrapposizione di corpi di fabbrica fronteggianti. Nella determinazione della distanza non si considerano balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50. Le misure sono effettuate in modo ortogonale alle facciate e la distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Articolo 12. Destinazioni d'uso negli ambiti di trasformazione.

1. Il Documento di Piano definisce l'uso da individuare come **non ammissibile** negli ambiti di trasformazione; nella tabella che segue sono elencate le destinazioni e gli usi a loro corrispondenti, a cui la specifica normativa sugli ambiti di trasformazione fa riferimento in ordine alle scelte di non ammissibilità.

Destinazione d'uso	Definizione
Residenziale:	Comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza).
Attività agricola:	Comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.
Attività produttiva:	Comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, esclusivamente per il titolare e per il custode, può essere realizzata.
Artigianato di servizio:	Comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri.
Attività terziarie:	Rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi e beni immateriali.
Attività commerciali:	Rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a m ² 150 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza fatta salva la verifica delle aree per servizi prevista dalla normativa vigente.
<i>(Di seguito la definizione dei parametri delle attività commerciali)</i>	
Unità di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita fino a 150 m ² .
Esercizio di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita tra m ² 150 e 250.
Media struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m ² 251 e 1.500.
Grande struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m ² .
Centro commerciale:	una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 -n. 3.
Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione:	Rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Nei documenti da presentare per la definizione del programma del piano attuativo dell'ambito, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma.

Articolo 13. Aree di pertinenza e parcheggi pertinenziali.

1. Per i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**).
2. Gli elaborati tecnici relativi al piano attuativo devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'intervento in programma, con riferimenti catastali e quotatura del lotto.
3. In ogni piano attuativo a fini residenziali, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di m² 1 ogni m³ 10 di volume residenziale ammesso.
4. Per le attività commerciali previste nei piani attuativi la dotazione dei parcheggi pertinenziali è la seguente:
 - unità e esercizi di vicinato il 30% della Superficie di vendita.
5. Le superfici dei parcheggi di pertinenza possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Articolo 14. Dimensione minima degli alloggi.

1. In ogni piano attuativo che ammette la destinazione residenziale, si dovrà prevedere che non meno dell'80% del numero complessivo degli alloggi residenziali in progetto abbia superficie utile residenziale non inferiore a m² 60. Il restante potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a m² 60.
2. La superficie utile residenziale verrà calcolata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.
3. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a piani attuativi comunque denominati.

Articolo 15. Individuazione e attuazione degli Ambiti di trasformazione.

1. Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra, individua nei suoi elaborati grafici gli ambiti di trasformazione.
2. In particolare vengono indicati gli ambiti di trasformazione, dotati di potenzialità edificatoria, all'interno dei quali è da individuare in fase di attuazione la superficie fondiaria e le aree che devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale dotate della medesima potenzialità edificatoria.
3. La somma tra le due predette aree definisce la superficie territoriale complessiva del piano attuativo preventivo prescritto per la modifica territoriale nell'ambito di trasformazione.
4. L'individuazione della superficie territoriale complessiva del piano attuativo è da effettuare liberamente da parte dell'operatore, all'interno delle opportunità offerte dalle individuazioni grafiche riportate negli elaborati del Documento di Piano, tenuto conto delle seguenti

indicazioni:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della eventuale residua parte dell'ambito di trasformazione, delle opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
 - tale verifica è da effettuare mediante un progetto planovolumetrico di tutto l'ambito, come individuato dagli elaborati grafici;
 - le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nel piano individuato devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di attuazione delle altre parti dell'ambito di trasformazione con altro piano attuativo.
5. In difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.
 6. Anche in caso d'intervento, nelle aree del medesimo ambito di trasformazione, con diversi piani attuativi, il rapporto percentuale tra la superficie territoriale e la superficie fondiaria, dal quale si evince per differenza la quantità di superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è quello indicato nei successivi parametri di attuazione.
 7. La vocazione degli ambiti di trasformazione individuati nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra è prevalentemente residenziale, in ogni caso sarà la normativa del singolo Piano Attuativo a definire le quote a carattere prescrittivo relative ad ogni destinazione d'uso.
 8. I criteri di negoziazione, relativamente al "bonus" urbanistico pari al 15% della volumetria ammessa dal Documento di Piano, sono quelli definiti nei paragrafi precedenti.
 9. L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico dovrà essere definita con precisione nella convenzione del piano attuativo assumendo il corretto inserimento nel paesaggio dei manufatti, da realizzare mediante l'utilizzo di materiali naturali e coerenti con la tradizione locale, quale elemento prioritario.
 10. Le specifiche dotazioni infrastrutturali e di servizi saranno definite in fase di redazione del piano attuativo, ponendo il potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione primarie quale elemento prioritario rispetto alle urbanizzazioni secondarie e considerando prioritariamente gli indirizzi per la pianificazione attuativa, indicati mediante specifici schemi grafici presenti negli elaborati della serie "A10", relativi agli ambiti di trasformazione.
 11. I rustici, indicati come tali negli elaborati del Piano di Governo del Territorio e compresi nel perimetro degli ambiti di trasformazione, dovranno essere restaurati senza possibilità di incremento della loro Slp, comunque esclusa dalla verifica dell'utilizzazione territoriale.
 12. Parametri di attuazione:

Sp:	m ²	Come definita da regolamento d'igiene vigente.
H:	max m	7,50.
Hr:	max m	2,00 verso strada; 3,00 verso i restanti.
Ut:	max m ² /m ²	0,10 salvo bonus urbanistico (max 15% del totale)
Ds:	min m	Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Dc: min m Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.