



COMUNE DI MANTELLO
PROVINCIA DI SONDRIO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PGT
2012

DOCUMENTO DI PIANO PREVISIONI DI PIANO

DATA: luglio 2012

AGG.:

SCALA:

TAVOLA: DdP.PP.08

OGGETTO TAVOLA:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONI:

DELIBERA DI ADOZIONE
N. DEL

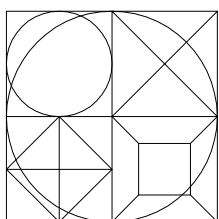
DELIBERA DI APPROVAZIONE
N. DEL

PUBBLICAZIONE B.U.R.L.
N. DEL

PROGETTISTA:

Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI
Iscritto all'Ordine degli Architetti
della Provincia di Sondrio al n. 276

ESTENSORE VAS: Dott.ssa SPEZIALE SILVIA



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
Ingegneria - Architettura - Urbanistica

Dott. Ing. ATTILIO BALITRO - Dott. Arch. ROBERTO RABBIOSI

Via Fabani N 45 23017 Morbegno (so) tel 0342/610035 - fax 0342/600833

INDICE

pagina	articolo	Titolo e descrizione
2	1	Il progetto di PGT (elaborati e prevalenza)
2	2	Il quadro strategico territoriale: PTR e adeguamento del PTCP Provinciale
3	3	Principi
3	4	Ambiti di applicazione
4	5	Contenuti del Documento di Piano
6	6	Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, Direttive ed indirizzi
6	7	Elaborati del Documento di Piano
7	8	Rinvio ad altre disposizioni difformità e contrasti tra disposizioni e deroghe
8	9	Obbiettivi per la valutazione ambientale del PGT
9	10	Obbiettivi progettuali
10	11	Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio
11	12	Risparmio energetico
11	13	Perequazione
11	14	Compensazione
12	15	Incentivazione
12	16	Trasferibilità delle volumetrie
13	17	Definizione dei Parametri ed indici urbanistico/edilizi
17	18	Destinazioni d'uso
21	19	Prescrizioni generali per tutti gli ambiti edificati
23	20	Individuazione di aree ed ambiti assogettati al Piano Attuativo
24	21	Il Piano dei Servizi
24	22	Prescrizioni per il Piano dei Servizi
25	23	Il Piano delle Regole
25	24	Prescrizioni per il Piano delle Regole
26	25	Conservazione del Verde
26	26	Elementi ed impianti ad elevato impatto ambientale

TITOLO 1° NORME GENERALI

ART. 1	IL PROGETTO DI PGT (elaborati e prevalenza)
	<p>Il Piano di Governo del Territorio è costituito da elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole).</p> <p>Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro insieme, indicazioni che costituiscono valore di norma cogente ed assumono quindi carattere prescrittivo.</p> <p>Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.</p> <p>Alle norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono in particolare nel Documento di Piano carattere di indirizzo, in ragione di quanto disciplinato dalla legge regionale, fornendo criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica in particolare per quanto concerne la tutela paesistica e ambientale che viene assunta come elemento inderogabile in ordine alla sua connotazione qualitativa.</p> <p>I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.</p> <p>Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.</p> <p>Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della definizione progettuale definitiva che deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione e lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi di pianificazione prefigurati.</p> <p>Deve pertanto essere prodotta una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione nelle aree interessate da tali indirizzi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.</p> <p>Le dichiarazioni di conformità si pongono anche come momento di partecipazione attiva e diretta al processo di pianificazione in quanto interviene nella fase progettuale di trasformazione del territorio.</p>
ART. 2	IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE : PTR E ADEGUAMENTO DEL PTCP PROVINCIALE

	<p>Il Documento di Piano anche attraverso il Quadro ricognitivo e conoscitivo inquadra la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza nonché rispetto ai sistemi territoriali finitimi in riferimento all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idro-geologico del territorio, e tiene conto delle indicazioni provenienti dalla pianificazione sovraordinata in particolare del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).</p>
ART. 3	PRINCIPI
	<p>Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Mantello nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del proprio territorio.</p> <p>Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Mantello è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che ha come principi fondamentali quanto contenuto sia nella relazione (elaborato DdP.01) che nella tavola DdP.PP01 "Quadro di sintesi delle strategie di piano", ed in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Il contenimento del consumo di nuovo suolo orientandosi principalmente verso azioni di recupero edilizio del costruito territoriale, riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;b) la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;c) la compensazione ambientale intesa quale partecipazione al miglioramento della qualità ambientale;d) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;e) la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei di antica formazione, della memoria storica e dell'ambiente mediante la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché degli elementi costruiti e naturali del paesaggio sedimentati nel tempo al fine di migliorare l'abitabilità del territorio;f) l'implementazione delle tutele agricole e naturalistiche intese anche come preservazione delle biodiversità e dei corridoi ecologici; <p>Gli obiettivi del PGT sono perseguiti anche nel rispetto della partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni; dell'attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; della sostenibilità dello sviluppo.</p> <p>Il PGT si ispira a criteri di imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.</p> <p>Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.</p>
ART. 4	AMBITO DI APPLICAZIONE

	<p>Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.</p> <p>Ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione.</p> <p>Esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le specifiche norme di P.G.T, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;</p> <p>Individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;</p> <p>Individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree agricole e di valore naturalistico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesaggistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.</p> <p>Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.</p> <p>All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.</p>
--	---

ART. 5	CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO
	<p>Il Documento di Piano è un atto strategico del Piano del Governo del Territorio che risponde alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali individuando, rispetto alle caratteristiche del territorio e dell'ambiente, obiettivi strategici e relative azioni.</p> <p>La caratteristica principale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica e una operativa. La prima definisce il quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo del territorio comunale. La seconda determina, a seguito dei risultati delle analisi fatte durante la prima parte, le azioni da attivare per il soddisfacimento delle necessità del territorio comunale.</p> <p>Il Documento di Piano, di seguito definito D.d.P., è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e pertanto definisce:</p> <ol style="list-style-type: none">a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si

ravvisino necessarie;

- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto e i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

Sulla base degli elementi di cui sopra, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento;
- g) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- h) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- i) definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul

	<p>regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.</p> <p>Preso atto che il Comune di Mantello ha una popolazione inferiore ai 2000 abitanti si applicano le disposizioni dell'art. 10 bis comma 2 della legge Regionale n° 12/2005 che sancisce la validità del PGT, quale unico atto articolati in tre parti, a tempo indeterminato e sempre modificabile.</p> <p>Anche la componente paesistica è un elemento rilevante delle scelte di Piano. Come viene espresso nella DGR n. 8/1621 “Modalità per la pianificazione comunale”, “nulla di ciò che il piano produce è estraneo alla dimensione paesistica. Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio”.</p> <p>Pertanto il DdP attraverso gli elaborati costituenti la “Carta del Paesaggio” e le Norme Tecniche di Attuazione – Indirizzi, strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio correla ogni trasformazione del territorio ad una verifica e valutazione degli impatti che dette trasformazioni operano in termini diretti ed indiretti.</p>
--	--

ART. 6	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE ED INDIRIZZI
	<p>La normativa del DDP si articola, in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, ed agli strumenti attuativi.</p> <p><u>Prescrizioni</u>: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche, in particolare per quanto concerne servizi ed opere di compensazione e mitigazione ambientale, cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.</p> <p><u>Direttive</u>: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.</p> <p><u>Indirizzi</u>: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.</p> <p>Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi.</p>

ART. 7	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO
	<p>Tav Ddp.01- relazione Tav Ddp.01/a – allegato alla relazione: individuazione aree libere edificabili e individuazione aree di trasformazione</p> <p>QUADRO RICOGNITIVO</p> <p>Tav Ddp.QR01- inquadramento territoriale Tav Ddp.QR02- estratto piano paesaggistico regionale Tav Ddp.QR03- estratto piano territoriale di coordinamento provinciale Tav Ddp.QR04- infrastrutture sovracomunali Tav Ddp.QR05- previsioni urbanistiche comuni limitrofi Tav Ddp.QR06- estratto piano di indirizzo forestale della comunità montana di Morbegno carta delle trasformazioni ammesse</p>

	<p>QUADRO CONOSCITIVO</p> <p><u>Tav Ddp.QC01- reti tecnologiche</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC02.a- tavola dei vincoli-classi di fattibilità</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC02.b- tavola dei vincoli-reticoli idrici</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC02.c- ambientale</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC03- individuazione istanze dei cittadini</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC04- stato di attuazione PRG</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC05- evoluzione storica dell'edificato</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC06- illuminazione pubblica: situazione impiantistica attuale</u> <u><i>nuclei di antica formazione</i></u></p> <p><u>Tav Ddp.QC07-a- nucleo di antica formazione: stato di conservazione e</u> <u>destinazione d' uso Mantello centro;</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC07-b- nucleo di antica formazione: stato di conservazione e</u> <u>destinazione d' uso Soriate;</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC07-c- nucleo di antica formazione: stato di conservazione e</u> <u>destinazione d' uso Pusterla;</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC07-b- nucleo di antica formazione: stato di conservazione e</u> <u>destinazione d' uso Torchi.</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC08- sistema ambientale e tutela vegetazionale</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC09- percezione del territorio</u></p> <p><u>Tav Ddp.QC10- carta della mobilità comunale</u></p> <p>PREVISIONI DI PIANO</p> <p><u>Tav Ddp.PP01-quadro di sintesi delle strategie di piano</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP02-indicazioni di piano</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP03-indicazioni e normativa specifica degli ambiti di</u> <u>trasformazione</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP04-sistema della mobilità e viabilità</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP05-carta del giudizio di rilevanza</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP06-carta del giudizio di integrità</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP07- carta del paesaggio sensibilità paesaggistica dei luoghi</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP08- Norme Tecniche di Attuazione</u></p> <p><u>Tav Ddp.PP09- Norme Tecniche di attuazione - indirizzi, strategie e</u> <u>strumenti per la qualità paesaggistica del territorio</u></p>
--	---

ART. 8	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITA' E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI E DEROGHE
	<p>In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.</p> <p>Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.</p> <p>Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici, in caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.</p> <p>In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.</p>

	<p>In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.</p> <p>In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.</p> <p>Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.</p> <p>Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati nell'allegato R4, Normativa specifica per gli ambiti strategici, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del PGT e dei Piani di Settore.</p>
--	---

ART. 9	OBBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.
	<p>Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio, nonché della sostenibilità degli interventi e dell'uso delle risorse.</p> <p>Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.</p> <p>La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.</p> <p>Il monitoraggio della VAS opera una sistematizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.</p> <p>Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente.</p> <p>Di seguito sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, previsto dal Rapporto Ambientale per la valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.</p> <p>Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due categorie:</p> <ul style="list-style-type: none">- la prima comprende gli indicatori che si configurano come "indici di stato", parametri che definiscono condizioni del territorio indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi alla qualità delle acque superficiali e sotterranee, che consentiranno di valutare l'evoluzione della situazione ambientale, ma anche le diverse reti di monitoraggio delle varie realtà impattanti presenti sul territorio;- la seconda comprende gli indicatori relativi allo stato qualitativo delle componenti territoriali prese in esame dalla Valutazione Ambientale, che

	<p>possono inoltre essere utili per valutare gli effetti degli interventi previsti dal P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi all'uso del suolo (aree di cava, aree urbanizzate, aree boscate, ecc.) e gli indicatori demografici.</p>
--	---

	<p>Nella seguente tabella sono riportati gli indicatori, i punti di monitoraggio e la cadenza delle verifiche che sono previsti nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio del P.G.T.:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">ELENCO INDICATORI</th> </tr> <tr> <th style="width: 20%;">Indicatore</th> <th>Descrizione</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Acque superficiali</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acque sotterranee</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Suolo e sottosuolo</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qualità aria</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rumore</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Odore</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Crescita demografica</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Rifiuti</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti. L'aggiornamento delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione agli ambiti delle unità di paesaggio individuati, costituisce lo strumento di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano in riferimento agli obiettivi del P.G.T.</p>	ELENCO INDICATORI		Indicatore	Descrizione	Acque superficiali		Acque sotterranee		Suolo e sottosuolo		Qualità aria		Rumore		Odore		Crescita demografica		Rifiuti	
ELENCO INDICATORI																					
Indicatore	Descrizione																				
Acque superficiali																					
Acque sotterranee																					
Suolo e sottosuolo																					
Qualità aria																					
Rumore																					
Odore																					
Crescita demografica																					
Rifiuti																					

ART. 10	OBBIETTIVI PROGETTUALI
----------------	-------------------------------

<p>A continuazione si riporta la tabella dove sono indicati in sintesi gli obiettivi di sostenibilità che gli atti del P.G.T. hanno preso come riferimento durante le diverse fasi di elaborazione.</p>		
OBBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	AZIONI	STRUMENTI
A - MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO		
1	Riduzione del consumo dei suoli	Documento di Piano
2	Recupero del patrimonio edilizio	DdP e PdR
3	Potenziamento delle aree verdi e fruibilità dei servizi	Piano dei Servizi
4	Riqualificazione e potenziamento della dotazione dei servizi	Piano dei Servizi
5	Riqualificazione e realizzazione della mobilità "dolce"	DdP e PdR
6	Mitigazione ambientale nelle aree di trasformazione	Documento di Piano
B - POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'		
1	<p>Salvaguardare le aree di naturalità presenti sul territorio quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Aree di naturalità Fluviale del fiume Adda, ➤ Aree di naturalità fluviale e di versante dei torrenti Ferzonico, Maronara, Chioso e Soriate; ➤ Aree terrazzate a monte dell'abitato di Mantello; ➤ Area a bosco di conifere sul versante a confine con il territorio comunale di Dubino. ➤ Aree prative dei maggenghi in località Puggera 	DdP e PdR
2	Salvaguardare le aree agricole esistenti con i relativi insediamenti agricoli	
C - COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON L'AMBIENTE URBANO ED I SISTEMI SOCIO-ECONOMICO ED AMBIENTALE		
1	Prevedere limitate aree di completamento, in relazione alle specifiche richieste pervenute, di tipo produttivo-commerciale in aggiunta a quelle già previste nel vigente PRG.	DdP e PdR

ART. 11	SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO		
	<p>Tutti gli interventi disciplinati dal PGT determinanti ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica. Ampia e dettagliata relazione atta ad illustrare le soluzioni adottate dovrà essere inoltrata contestualmente agli atti abilitativi disciplinati dalle vigenti norme in materia. Per i Piani Attuativi costituirà parte della relazione di conformità di cui al punto delle presenti norme.</p> <p>Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.</p> <p>Per ridurre l'impatto degli interventi disciplinati dalle presenti norme, si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno che verrà liberato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche scoperti ed esterni alle recinzioni.</p> <p>Per i Piani Attuativi si farà riferimento alle specifiche schede di progetto.</p>		

ART. 12	RISPARMIO ENERGETICO
	<p>I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Tutti gli interventi residenziali comportanti ristrutturazioni con demolizione e nuova edificazione dovranno rientrare in classe B ed attuare interventi in conformità alle prescrizioni per il contenimento energetico.</p> <p>Il Regolamento edilizio detta strumenti operativi efficaci che prevedono la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo.</p> <p>Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.</p>

ART. 13	PEREQUAZIONE
	<p>Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.</p> <p>Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli "onori" del piano (quote di edificabilità), nonché agli "oneri" (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).</p> <p>In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.</p> <p>Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:</p> <ul style="list-style-type: none">- le aree destinate a servizi pubblici per il parcheggio ed il verde pubblico e sportivo in progetto. <p>Detti diritti edificatori possono essere trasferiti per gli interventi posti all'interno del tessuto insediativo ad esclusione dei centri e nuclei di antica formazione. Non sono ammessi trasferimenti di volumetria per gli ambiti di trasformazione.</p> <p>La capacità teorica di cui al comma precedente si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.</p>

ART. 14	COMPENSAZIONE
	<p>L'istituto della compensazione è esclusivamente inteso come contribuzione da parte degli interventi di trasformazione alla riqualificazione ambientale del territorio e alla mitigazione degli interventi stessi.</p> <p>Le aree per la compensazione e mitigazione ambientale sono prevalentemente individuate all'interno della perimetrazione degli ambiti di Trasformazione e si pongono a tutela di elementi naturali del territorio o come aree filtro.</p>

	<p>Dette aree in sede attuativa non possono di norma essere diversamente localizzate salvo il caso in cui venga dimostrata e motivata una maggiore valenza paesistica ed ambientale a tutela degli elementi paesaggistici individuati dalle NTA e dalla Carta del Paesaggio.</p> <p>Sulle aree di compensazione e mitigazione possono essere eseguite, sulla base di specifico progetto e relazione agronomica, piantumazioni di alto fusto anche in applicazione allo specifico indice dettato dalle schede di progetto degli AT.</p>
--	--

ART. 15	INCENTIVAZIONE														
	<p>L'istituto dell'incentivazione, facoltà prevista al comma 5 dell'art.11 della legge 12/2005, è una premialità volumetrica assegnabile agli interventi edilizi a fronte sia di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati che per fini di promozione dell'edilizia bioclimatica ed al risparmio energetico.</p> <p>Per il PGT di Mantello, non si ritiene necessario prevedere premialità volumetriche per gli interventi di mitigazione o altri servizi di interesse pubblico posti all'interno degli ambiti di trasformazione.</p> <p>Gli interventi edilizi "premiabili", come riportato sull'elaborato del Documento di Piano DdP.PP01 "quadro di sintesi delle strategie di Piano", sono quelli relativi alla bio-edilizia, al risparmio energetico e che utilizzino fonti energetiche rinnovabili.</p> <p>In relazione alle singole opere/interventi di cui sopra, la tabella sottoriportata indica per ogni opera la corrispondente premialità volumetrica.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Nuovi edifici in classe A</td> <td style="width: 20%;">MC 0,15/MQ</td> </tr> <tr> <td>Recupero, ristrutturazione ed in genere interventi sugli edifici esistenti con almeno un incremento di classe</td> <td>MC 0,05/MQ</td> </tr> <tr> <td>Utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili</td> <td>MC. 0,05/MQ</td> </tr> <tr> <td>Realizzazione di impianto interno per la raccolta e recupero dell'acqua piovana ai fini del risparmio idrico</td> <td>MC. 0,05/MQ</td> </tr> <tr> <td>Realizzazione impianto fotovoltaico con copertura minima del 50% del fabbisogno</td> <td>MC. 0,05/MQ</td> </tr> <tr> <td>Realizzazione impianto solare termico, oltre la quota di legge, per rendere le unità immobiliari autonome nel periodo aprile/settembre.</td> <td>MC. 0,05/MQ</td> </tr> <tr> <td>Impiego di fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore ecc.)</td> <td>MC. 0,05/MQ</td> </tr> </table> <p>La premialità, contenuta entro il tetto massimo del 15% della volumetria ammessa dal Pgt per singolo ambito urbanistico, è applicabile esclusivamente per gli interventi di nuova costruzione, di recupero e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ubicati nelle aree del tessuto urbano consolidato e di completamento.</p>	Nuovi edifici in classe A	MC 0,15/MQ	Recupero, ristrutturazione ed in genere interventi sugli edifici esistenti con almeno un incremento di classe	MC 0,05/MQ	Utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili	MC. 0,05/MQ	Realizzazione di impianto interno per la raccolta e recupero dell'acqua piovana ai fini del risparmio idrico	MC. 0,05/MQ	Realizzazione impianto fotovoltaico con copertura minima del 50% del fabbisogno	MC. 0,05/MQ	Realizzazione impianto solare termico, oltre la quota di legge, per rendere le unità immobiliari autonome nel periodo aprile/settembre.	MC. 0,05/MQ	Impiego di fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore ecc.)	MC. 0,05/MQ
Nuovi edifici in classe A	MC 0,15/MQ														
Recupero, ristrutturazione ed in genere interventi sugli edifici esistenti con almeno un incremento di classe	MC 0,05/MQ														
Utilizzo di materiali ecologicamente sostenibili	MC. 0,05/MQ														
Realizzazione di impianto interno per la raccolta e recupero dell'acqua piovana ai fini del risparmio idrico	MC. 0,05/MQ														
Realizzazione impianto fotovoltaico con copertura minima del 50% del fabbisogno	MC. 0,05/MQ														
Realizzazione impianto solare termico, oltre la quota di legge, per rendere le unità immobiliari autonome nel periodo aprile/settembre.	MC. 0,05/MQ														
Impiego di fonti energetiche rinnovabili (pompe di calore ecc.)	MC. 0,05/MQ														

ART. 16	Trasferibilità delle volumetrie
	<p>Sul territorio comunale di Mantello le volumetrie sono trasferibili con le seguenti prescrizioni e modalità:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ DERIVANTI DALLA PEREQUAZIONE: Sono trasferibili negli ambiti urbanistici B-BC-C e le volumetrie derivanti dalla cessione gratuita delle nuove aree in progetto per servizi pubblici previste dal Piano dei Servizi con un indice pari a mc. 0,10/mq. ➤ DERIVANTI DA AREE NON UTILIZZATE URBANISTICAMENTE : Sono trasferibili negli ambiti urbanistici B-BC-C le volumetrie derivanti da

	<p>particelle libere e porzioni di particelle non utilizzate per fini edificatori, purchè il trasferimento sia limitato all'abitato o frazione ove è ubicata la particella cedente la volumetria.</p> <p>I diritti edificatori di cui sopra sono commerciabili ed il Comune istituisce apposito registro per le cessioni degli stessi.</p>
--	--

ART. 17	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI
	<p>I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione plani-volumetrica ed urbanistica delle varie parti del territorio comunale:</p> <p>St = Superficie territoriale (mq) E' definita dalla superficie complessiva delle aree, individuate con apposita perimetrazione e campite con il retino di zona, sulle quali il PGT si attua per intervento urbanistico preventivo; comprende pertanto, oltre alle aree destinate all'edificazione vera e propria, anche quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria</p> <p>Sa = Superficie aziendale (mq) E' definita dalla superficie complessiva dell'azienda agricola sulla quale il PGT si attua per intervento edilizio diretto; comprende, ai sensi dell'art. 59 comma 5 della legge n°12/2005, tutti gli appezzamenti anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.</p> <p>Sf = Superficie fondiaria (mq) E' definita dalla superficie dell'area sulla quale il PGT si attua per intervento edilizio diretto; sono da escludere, ai fini del suo computo, tutti gli spazi destinati o da destinarsi ad uso pubblico.</p> <p>It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq) E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St; si utilizza per i Piani Urbanistici Attuativi.</p> <p>Ia = Indice di fabbricabilità aziendale (mc/mq) E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie aziendale Sa; si utilizza nelle zone agricole per interventi edilizi di tipo diretto quali il PdC, la DIA ed il PdC convenzionato.</p> <p>If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) E' definito dal volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf; si utilizza per permessi di costruire non preceduti da Piani Attuativi d'intervento urbanistico preventivo.</p> <p>Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) E' definito dalla superficie lorda di pavimento massima, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St; si utilizza per permessi di costruire preceduti da Piani Esecutivi d'intervento urbanistico preventivo.</p> <p>Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq) E' definito dalla superficie lorda di pavimento massima, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria Sf; si utilizza per permessi di costruire non preceduti da Piani Esecutivi d'intervento urbanistico preventivo.</p>

Sc = Superficie coperta (mq)

E' definita dalla superficie dell'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle sole parti completamente interrato e delle parti aggettanti aperte come balconi e gronde, fino ad una sporgenza massima, rispetto al filo della facciata, di mt 2,00; oltre tale sporgenza viene computata la parte eccedente.

Fanno pure computati i portici, le terrazze e balconate sorrette da strutture verticali, le tettoie e i bow-windows.

Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)

E' definito dal rapporto tra la Superficie coperta Sc e la Superficie fondiaria Sf.

Rca = Rapporto di copertura aziendale (mq/mq)

E' definito dal rapporto tra la Superficie coperta Sc e la Superficie aziendale Sa.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' definita dalla somma delle superfici comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura e/o delle strutture portanti, del piano o dei piani (anche interrati, seminterrati, soppalchi e sottotetti) che costituiscono l'edificio.

Nel computo della SLP sono da includere:

- I piani interrati e seminterrati che abbiano altezze e parametri igienico-sanitari idonei a destinazioni d'uso comportanti la presenza, anche temporanea di persone;

Nel computo della SLP sono da escludere:

- gli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, compresi quelli di accesso e di manovra, indipendentemente dal loro carattere pertinenziale purché abbiano un'altezza netta interna non superiore a mt. 2,30;
- i vani strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnologici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, di condizionamento dell'aria, elettrico, di sollevamento, telefonico, per le telecomunicazioni, fognario, di raccolta e sgombero delle immondizie, ecc.);
- le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio;
- i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati agli edifici, quali pareti ad accumulo, muri collettori e captatori in copertura;
- gli spazi destinati a cantina, deposito, taverna, *hobby*, lavanderie e locali accessori in genere qualora abbiano altezza netta interna non

superiore a mt. 2,30;

- gli spazi privati quali passaggi pedonali, gallerie e porticati, quando siano assoggettati ad uso pubblico da apposita convenzione;
- gli spazi realizzati al piano terra dell'edificio in forma di porticato, loggia, balcone, e in forma di *pilotis*, aperti almeno su due lati e comunque fino al 30 % della superficie lorda di pavimento del corpo delimitato da murature perimetrali del piano terra;
- i sottotetti non controsoffittati, che abbiano un'altezza massima interna non superiore a mt 2,30 misurata dalla quota interna di pavimento all'intradosso della parte strutturale della copertura;

Sd = Superficie scoperta e drenante (%)

E' definita dal rapporto percentuale minimo che deve sussistere tra la superficie ineditata anche in sottosuolo e da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito e la superficie fondiaria.

Su = Superficie utile (mq)

E' definita dalla somma delle superfici del piano o dei piani che costituiscono l'edificio, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi; si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio (ex DM 10 maggio 1977).

V = Volume (mc)

Per la determinazione del Volume al fine della verifica degli indici di fabbricabilità Fondiaria e Territoriale, il volume delle costruzioni edilizie è calcolato:

- moltiplicando la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano stabilita in mt. 2,70.

Altezza (m)

Ai fini del calcolo dell'altezza massima consentita, in relazione anche alle distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni antistanti, l'altezza di ciascuna parete di una costruzione si misura a partire dalla quota del terreno naturale o sistemato, fino alla sommità della gronda o del parapetto della copertura.

L'altezza delle costruzioni non può superare l'altezza massima consentita dalla normativa di zona prevista dalle N.T.A.

Qualora il terreno fosse in pendio si procederà alla misura della media altezza del fabbricato con il metodo della sommatoria di tutte le aree delle facciate calcolate fino all'intradosso della gronda di copertura, diviso il perimetro di base. L'altezza media sarà confrontata con l'altezza massima di zona.

In caso di copertura a timpano si utilizzerà la media fra l'altezza di colmo e quella di gronda.

Piano interrato

Si considera interrato un piano che non sporga, in nessun punto, dal profilo del terreno sistemato.

Quando un piano interrato non sia ricavato in tutto od in parte al di sotto dell'edificio, la soletta di copertura deve essere ricoperta con uno strato di almeno 30 cm di terra vegetale coltivabile a prato ed inserito in modo adeguato nella sistemazione esterna.

Piano seminterrato

Ai fini dell'esclusione dal computo della Superficie lorda di pavimento (Slp), si considera seminterrato un piano che non sporga dal profilo del terreno naturale o autorizzato in nessun punto per più di mt 2,30, misurato all'intradosso del solaio di copertura del piano stesso.

Dc = Distanza degli edifici dai confini (ml.)

Per distanza dal confine si intende la distanza minima di un edificio dal confine del lotto o del comparto, misurata perpendicolarmente al confine.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita per ogni zona, come risulta dalle Norme Tecniche e non può comunque essere inferiore all'altezza del fabbricato diminuita della distanza minima di zona

In tutte le zone è ammessa la costruzione a confine quando sul confine stesso è costruito contemporaneamente un altro edificio che deve formare col primo un unico complesso architettonico oppure quando preesiste sul confine un altro edificio con parete cieca.

E' altresì ammessa la costruzione a confine quando sussista un'impegnativa del confinante ad edificare in aderenza anche in tempi successivi; in tal caso è obbligatoria la presentazione del progetto completo di tutto l'edificio che verrà realizzato per stralci successivi.

Nel caso di asservimento di aree confinanti, per distanze e superfici regolamentari, le necessarie convenzioni dovranno risultare da atto notarile pubblico registrato e trascritto a cura e spese del richiedente. Al Comune spetterà una copia dell'atto stesso.

Nelle aree di arretramento verso confini privati è ammessa l'edificazione purché essa sia completamente interrata, sia rispetto al fondo di proprietà che a quello confinante.

Ds = Distanza degli edifici dal ciglio strada (ml.)

Rappresenta la minima distanza di un edificio dal ciglio strada, misurata sulla normale di esso (o da una sua tangente nel caso di strada in curva), dal punto più vicino dell'edificio (compresi tutti i corpi chiusi quali bow-window) ed esclusi le gronde, gli sporti e gli aggetti sino a mt 2,00.

Si definisce ciglio stradale (Art.2 del D.M.1.04.1968) la linea di limite di sede stradale o piattaforma comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine ed attrezzature laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché la struttura di delimitazione non transitabile quali parapetti, arginelle e similari.

Le presenti norme disciplinano per ogni singolo ambito urbanistico la distanza minima da mantenere sia per le nuove costruzioni che per gli interventi di sostituzione edilizia che di ristrutturazione urbanistica.

Nel solo ambito urbanistico del sistema insediativo denominato "B1" ambito urbano saturo, può essere prevista l'edificazione in allineamento stradale qualora sia dimostrata dal richiedente ed accettata dall'amministrazione comunale che l'intervento edilizio non pregiudica la sicurezza della circolazione viaria e pedonale.

All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del nuovo codice della strada, i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di mt. 3,00.

De = Distanza minima fra edifici (ml.)

Per distanza minima fra edifici si intende la distanza minima tra le pareti di edifici che si prospettano fra loro in allineamento parallelo o con un angolo inferiore ai 90°.

Le norme di cui al presente articolo valgono per tutti gli edifici con o senza

	<p>interposto confine o strada carrabile tenendo presente che in ogni caso la distanza minima dai confini prescritta dalle norme è inderogabile.</p> <p>A) La distanza minima fra le pareti finestrate di edifici che si prospettano per uno sviluppo superiore a ml. 5,00 (si applica anche se una sola parete è finestrata) è quella indicata dalle norme di piano secondo le diverse zone e non può comunque essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto. (Salvo zone AR).</p> <p>B) La distanza minima fra pareti finestrate di edifici che si prospettano per uno sviluppo inferiore a ml. 5,00 (si applica anche se una sola parete è finestrata) è due terzi di quella indicata dalle norme di piano secondo le diverse zone e non può essere inferiore a due terzi dell'altezza dell'edificio più alto.</p> <p>C) La distanza minima fra pareti non finestrate (o ad esse assimilabili) di edifici che si prospettano per uno sviluppo superiore a ml.12,00, è quella indicata dalle norme di piano secondo le diverse zone e non può comunque essere inferiore all'altezza dell'edificio più alto.(Salvo zone AR):</p> <p>D) La distanza minima fra pareti non finestrate (o ad esse assimilabili) di edifici che si prospettano per uno sviluppo inferiore a ml. 12,00, è due terzi di quella indicata dalle norme di piano secondo le diverse zone e non può comunque essere inferiore a due terzi dell'altezza dell'edificio più alto.</p> <p>Inoltre in conformità alle disposizioni del D.M. 2.04.1968 la distanza minima fra edifici, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione di quelle con viabilità a fondo cieco ed al servizio dei singoli edifici od insediamenti) deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:</p> <ul style="list-style-type: none">- ml 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml.7,00- ml 7,00 per lato per strade di larghezza compresa tra ml.7,00 e ml. 15,00- ml 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00. <p>Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente articolo nel caso di gruppi di insediamenti che sono oggetto di intervento preventivo.</p> <p>Le distanze fra edifici si intendono da misurare con il sistema seguente: calcolare una circonferenza di raggio uguale alle distanze prescritte e tracciare tale circonferenza dal lato più vicino dell'edificio oggetto di concessione al lato dell'edificio adiacente.</p>
--	---

ART. 18	DESTINAZIONI D'USO
	<p>In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole.</p> <p>Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede.</p> <p>Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.</p> <p>Destinazioni principali e destinazioni escluse Per ciascun ambito il Documento di Piano identifica:</p> <ul style="list-style-type: none">a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione

dell'area, che il Documento di Piano intende confermare ed incentivare;
b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A. Funzione residenziale;
- B. Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C. Funzioni produttive;
- D. Funzione agricola;
- E. Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F. Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
- G. Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: funzione residenziale

- residenza
abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita; laboratori tecnoscience, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non noMantello e non molesto, con Slp fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Gli esercizi commerciali, le botteghe artistiche ed artigiane, l'artigianato di servizio, nelle zone A non possono superare i mq. 150 di superficie di vendita o di Slp.

Destinazioni non ammissibili:

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.

B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 300 di Slp;
- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza nei limiti di zona o Ambito fissati, residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.

C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere ;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato sino a mq. 150 di superficie di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

Attività artigianali moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.

D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; attività di allevamento o altre attività comunque attinenti all'attività agricola.

Destinazioni non ammissibili:

- qualsiasi tipo di allevamento intensivo .
- tutte le attività non attinenti all'agricoltura, compresi i depositi di materiale non agricolo di qualsiasi natura anche a carattere provvisorio;
- cave di sabbia, di ghiaia, di argilla; alle cave esistenti non potranno essere date ulteriori concessioni di ampliamento;
- allevamenti di cani;
- uffici, residenze stabili e stagionali e attività produttive/commerciali non legate all'attività agricola, nonché alberghi in genere;
- insediamenti di impianti per le telecomunicazioni a tecnologia cellulare e per la radiotelevisione.

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto
chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

	<p>residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.</p> <p><u>Destinazioni non ammissibili:</u> Attività artigianali moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.</p> <p>F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico</p> <ul style="list-style-type: none"> - verdi e pavimentati - parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze - giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro. <p><u>Destinazioni complementari/compatibili:</u> residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.</p> <p><u>Destinazioni non ammissibili:</u> Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.</p> <p>G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità</p> <ul style="list-style-type: none"> - stazioni passeggeri; - attrezzature ferroviarie; - stazioni di servizio; - distributori di carburanti per autotrazione. <p><u>Destinazioni complementari/compatibili:</u> residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 250 di superficie di vendita.</p> <p><u>Destinazioni non ammissibili:</u> Attività artigianali non di servizio, attività moleste o nocive, attività industriali , attività agricola.</p>
--	--

ART. 19	PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI
	<p>Gli ambiti edificabili dovranno essere inclusi nella aree-zone omogenee definite come sistema insediativo del tessuto urbano consolidato e di completamento. Il Piano delle Regole per ogni singolo ambito indicherà gli obiettivi e le modalità di attuazione nel rispetto delle indicazioni per le scelte di Piano contenute nella Relazione del Documento di Piano.</p> <p>I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).</p> <p>Restano fatti salvi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ permessi di costruire già rilasciati, alla data di adozione del presente PGT, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per L'Edilizia; ▪ progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale; ▪ Accordi di Programma; ▪ Programmi Integrati di Intervento; ▪ progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT. <p>Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o</p>

straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.

Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti nelle aree di trasformazione urbanistico attuative previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la fattibilità geologica;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonali, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e del verde pubblico attrezzato nelle aree di trasformazione;
- la compatibilità acustica.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito urbanistico in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene nonché quanto disciplinato dal piano di Zonizzazione acustica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n°380/2001, nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti e dovranno produrre la relativa certificazione energetica a lavori ultimati.

	<p>E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.</p> <p>Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:</p> <ul style="list-style-type: none">- Classificazione Acustica del territorio comunale;- Piano cimiteriale;- Piano Regolatore di illuminazione comunale; <p>Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.</p>
--	--

ART. 20	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO
	<p>Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite ed individuate sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione e riportate sulla tavola DdP.PP.02.</p> <p>Esse sono individuate come ambiti che hanno un carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e sono individuate mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente all'allegato DdP.PP.03</p> <p>Gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale del Comune di Mantello.</p> <p>(AT.r) - Aree di Trasformazione residenziale; (AT.p) - Aree di Trasformazione produttiva-commerciale-</p> <p>Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi disciplinati dall'art. 12 della L.R. 12/2005</p> <p>Sulle aree di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo , nel rispetto delle norme di zona.</p> <p>Sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modeste modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.</p> <p>Ai fini della valutazione di cui al comma precedente, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:</p> <p>a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento; <p>gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario.</p>

ART. 21	IL PIANO DEI SERVIZI
	<p>Il Piano dei Servizi assume la finalità di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, nonché le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale.</p> <p>Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo, integrazione ed ampliamento dei servizi e ne quantifica i costi di attuazione.</p> <p>Per un organico ed armonico inserimento nell'ambiente naturale e nel costruito territoriale le schede di progetto dei nuovi servizi previsti nel Piano dei Servizi riporteranno le opere di mitigazione, di valorizzazione e le prescrizioni a cui attenersi in sede di attuazione delle stesse.</p> <p>Fermo restando il valore prescrittivi degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.</p>

ART. 22	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI
	<p>Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:</p> <ul style="list-style-type: none">- servizi pubblici;- strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);- interventi privati: <ol style="list-style-type: none">a) Il Piano dei Servizi: a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dal Documento di Piano;b) conferma le aree per servizi strategici definite dal presente Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione, norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto) adatte ad implementare la dotazione dei servizi sul territorio;e) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione;f) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole; <p>Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.</p> <p>Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione previsti dalle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.</p>

ART. 23	IL PIANO DELLE REGOLE
	<p>Il Piano delle Regole:</p> <ul style="list-style-type: none">a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:<ul style="list-style-type: none">1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e agli interventi di trasformazione urbanae) individua:<ul style="list-style-type: none">- le aree destinate all'agricoltura;- le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 24	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE
	<p>Il Piano delle Regole:</p> <ul style="list-style-type: none">1. recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' Documento di Piano2. individua all'interno delle previsioni del PGT le aree che non si configurano come Ambiti di trasformazione in quanto completamenti di attività di trasformazione già avviate o in fase di completamento ma ne riconosce la conformazione;3. recepisce le indicazioni contenute nella tavola relativa alla carta del paesaggio e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono; <p>Per le aree destinate all'agricoltura saranno individuate le aziende agricole esistenti nonché le strutture agrituristiche assegnando a ciascuna di esse appositi spazi per eventuali ampliamenti individuando altresì specifiche fasce di rispetto e di salvaguardia.</p> <p>Per le aree di valore paesaggistico-ambientale-ecologico saranno recepite le indicazioni del DdP inerenti il "SISTEMA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE" contenute nella Relazione e nelle tavole cartografiche della Rilevanza,Integrità e Percezione del paesaggio.</p> <p>Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone A), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale della specifica normativa di dettaglio per il Recupero e Valorizzazione dei nuclei storici.</p> <p>Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.</p> <p>Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle</p>

	varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.
--	---

ART. 25	CONSERVAZIONE DEL VERDE
	<p>Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito e regolamento comunale, é fatto obbligo:</p> <ul style="list-style-type: none">- di piantumare nelle aree scoperte e/o nelle aree di compensazione e mitigazione ambientale con le quantità di alberi di alto fusto e di essenza autoctona previsti nella scheda di progetto;- di conservare le piante alte, ovvero della loro sostituzione con piante mature ad alto fusto autoctone;- per tutti gli interventi che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativi dovrà essere dimostrata la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

ART. 26	ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE
	<p>L'individuazione di aree per ulteriori impianti o per la nuova localizzazione di quelli esistenti sarà effettuata all'interno degli ambiti appositamente individuati dal Piano e nelle zone D2, previa convenzione che indichi tempi di validità dell'autorizzazione, elementi di mitigazione ambientale, modalità di ripristino del sito originario.</p> <p>La localizzazione e le caratteristiche delle antenne radio-base per telefonia cellulare e in generale degli impianti caratterizzati da emissioni elettromagnetiche dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia. L'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di apposito Regolamento Comunale entro un anno dalla data di approvazione del PGT.</p> <p>In particolare le proposta di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione ed elaborati che consentano la verifica della sensibilità del sito dove si propone l'impianto, ai sensi della legislazione vigente.</p> <p>Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando strade e una nuova area in cui consentire il trasferimento degli impianti esistenti, limitandone la localizzazione in specifica area e zone di Piano e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini della tutela paesistica ed ambientale.</p>