COMUNE DI PADERNO D'ADDA

PROVINCIA DI LECCO

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

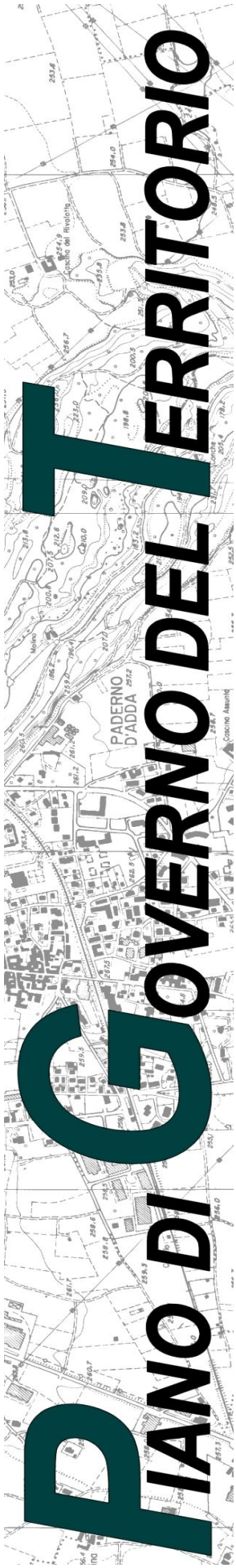
ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA	**N.36 DEL 25/09/2010**
APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERA	**N. DEL**
PUBBLICATO SUL B.U.R.L.	**N. DEL**

IL SINDACO .....

IL SEGRETARIO .....

STUDIO ARCH. ELIO MAURI
VIA F.LLI PINI N.15 - 23826 MANDELLO LARIO (LC)
E-mail ARCHMAURI@LIBERO.IT
Tel. 0341/700372 Fax 0341/701907
Codice Fiscale MRALEI47A28E879X
Part. IVA 00532920139

architetto
Mauri
Elio
nº 93
Ordine degli
Architetti P.P.C.
Provincia di Lecco



Indice argomenti

1. INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....3

1.1. Indirizzi generali della legge riguardo la pianificazione comunale.....3
1.2. L'art. 10 della L.R. 12/2005 - Piano delle Regole.....4
1.3. Contenuti del Piano delle Regole.....6
1.3.1 - Individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato.....7
1.3.2 - Individuazione delle aree destinate all'attività agricola.....8
1.3.3 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.....8
1.3.4 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.....8
1.4. Gli obiettivi del Piano delle Regole.....9

1. INDIRIZZI E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1. Indirizzi generali della legge riguardo la pianificazione comunale

In via preliminare si evidenziano gli indirizzi generali che la Legge Urbanistica Regionale ha introdotto riguardo la predisposizione della nuova pianificazione comunale:

- 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 continuo di perfezionamento ed arricchimento dello stesso, anche attraverso l'allestimento di un programma di monitoraggio 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 delle conoscenze, attraverso la creazione di un sistema ricognitivo multidisciplinare del territorio integrate nel Sistema Informativo Territoriale quale fonte principale e condivisa delle analisi e elaborazioni a supporto della gestione del territorio; la condivisione delle strategie attraverso la strutturazione sistematica ed organizzata di momenti partecipativi e la raccolta di proposte di tutti i soggetti che interagiscono sul territorio; la condivisione 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.
- La responsabilità di concorrere alla costruzione della "visione" e degli scenari di sviluppo territoriali di scala più ampia; la responsabilità di realizzare azioni per attuare obiettivi e strategie comuni sia nel contesto territoriale locale sia in quello di maggior scala; la responsabilità di proporre strategie differenti da quelle elaborate a scala maggiore, all'interno di un nuovo contesto di collaborazioni inter istituzionali, 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.

1.2. L'art. 10 della L.R. 12/2005 - Piano delle Regole

L'articolo 10 della Legge Regionale lombarda 12/2005 "Legge per il governo del territorio", di seguito riportato definisce la natura e i contenuti del Piano delle Regole.

Art. 10 (Piano delle Regole)

1. Il piano delle regole:
   a) definisce, all'interno dell'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, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
   e) individua:
      1) le aree destinate all'agricoltura;
      2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
      3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e

del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisicomorfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
d) altezze massime e minime;
e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
f) destinazioni d'uso non ammissibili;
g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
h) requisiti qualitativi degli interventi previsti ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:
   1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
   2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
   3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

1.3. Contenuti del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole è il terzo atto del Piano del Governo del Territorio e rappresenta lo strumento operativo di riferimento per la disciplina dell'uso del suolo e specificatamente per la gestione dei tessuti urbani consolidati. A partire dalla analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, esso ha il compito di definire i criteri e le modalità da rispettare per eseguire gli interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. La stesura del "Piano delle Regole" si connota come lo strumento operativo di controllo della qualità urbana e territoriale.
Vengono pertanto individuate:

- le previsioni sovra-ordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale e Paesistico Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei Piani di Settore sovra-ordinati.
- Gli immobili assoggettati a tutela in base alle normative statali e regionali con particolare riferimento a: immobili definiti come 'Beni culturali da tutelare' ai sensi degli articoli 10 e 11 del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n.42, nonché immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art.45 dello stesso decreto legislativo; immobili e aree definiti come beni paesaggistici da tutelare dallo stesso decreto legislativo (immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136, aree tutelate per legge di cui all'art.142, immobili e aree comunque sottoposte a tutela dai piani paesaggistici di cui all'art.143), aree regionali protette ai sensi della L.R. n.86/83.
- I vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali, così

come specificato nel documento della Giunta Regionale “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art.57 della L.R. 12/2005”.

- Tutti gli altri vincoli sovra-ordinati che gravitano sul territorio.

Sempre in riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano, vengono individuati gli ambiti e le aree da assoggettare a specifica disciplina avvalendosi anche di una base cartografica di dettaglio alla scala indicativa 1:5.000 che individua:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato (identificando in particolare i nuclei di antica formazione, i beni ambientali, storico-artistico-monumentali e le caratteristiche fisico-morfologiche)
- le aree destinate all’esercizio dell’attività agricola (secondo i dettami del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale)
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica
- i vincoli e le classi di fattibilità
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado.

1.3.1 - Individuazione degli ambiti del tessuto urbano consolidato

Viene effettuata tenendo conto di alcuni temi strategici quali: il riuso *e* il conseguente contenimento delle aree di espansione, la riqualificazione urbana e il risanamento dei centri di interesse storico, il ruolo dell’ambiente e del paesaggio.

Più specificatamente si individuano:

- la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- le tipologie insediative;
- le valenze storiche degli insediamenti;
- gli spazi a verde, o liberi da edificazione ed i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali;
- i beni storici e monumentali;
- lo stato di conservazione e la destinazione d’uso degli edifici;
- le modalità di intervento per isolato o per singoli edifici (restauro, manutenzione, ristrutturazione);
- gli spazi inutilizzati scegliendo modalità di utilizzo;

- il nuovo assetto planivolumetrico indicando i parametri funzionali e dimensionali.

1.3.2 - Individuazione delle aree destinate all'attività agricola

E' principalmente orientata a:

- preservare ad aree agricole prioritariamente i suoli a più elevato valore agro-forestale;
- favorire la contiguità e la continuità intercomunale dei sistemi agro-forestali, anche in relazione alla costituzione o al mantenimento della rete dei corridoi ecologici provinciali e alla esigenza di contrastare fenomeni di conurbazione e saldatura fra urbanizzati esistenti;
- evitare processi di ulteriore frammentazione dello spazio rurale e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole, prestando attenzione al disegno delle infrastrutture stradali di competenza comunale e sovra-comunale;
- concorrere ad incrementare la compattezza complessiva del tessuto urbano;
- privilegiare interventi di estensione dell'edificato che si connaturino come un progetto di riqualificazione delle forme di integrazione tra costruito e campagna e ad un incremento complessivo della compattezza del sistema urbano;
- individuare specifiche strategie per la destinazione d'uso e la valorizzazione delle aree intercluse nell'urbanizzato e per le aree di frangia;
- salvaguardare le fasce di rispetto delle aste fluviali relative ai corsi d'acqua minori (DGR 21.12.01 n. 7/7582), nonché le aree già soggette a destinazione d'uso agro-forestale in forza di altre norme o provvedimenti.

1.3.3 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

L'individuazione delle aree di valore paesaggistico-ambientale sono state individuate in conformità agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica e ai parametri dettati dalla pianificazione sovraordinata e dal Documento di Piano.

1.3.4 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Vengono individuate in base ad oggettive condizioni di fatto:

- Per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili che le rendono tecnicamente non urbanizzabili.
- Per rischi geologici ed idraulici elevati.
- Perché localizzate in prossimità di beni storico-culturali e paesaggistici.
- Perché richiedono un impegno manutentivo per evitare fenomeni di dissesto idrogeologico e di progressivo degrado ambientale e paesaggistico.

In queste aree vengono individuati gli edifici esistenti dettandone la relativa disciplina d'uso e di intervento.

1.4. Gli obiettivi del Piano delle Regole

Lo strumento normativo del PGT introdotto dalla legge regionale L.R. 12/2005 è costituito dal Piano delle Regole, che va a sostituire nella sostanza tutto ciò che precedentemente era contenuto nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano Regolatore Generale.
Il Piano delle Regole è finalizzato a facilitare le modalità di intervento definendo le regole cui necessariamente ci si dovrà attenere affinché gli interventi possano inserirsi correttamente nell'ambito del tessuto edificato in coerenza con gli obiettivi strategici, qualitativi e quantitativi contenuti nel Documento di Piano.
In continuità rispetto alle indicazioni delle Norme Tecniche di Attuazione del "superato" Piano Regolatore Generale, l'Amministrazione Comunale promuove lo sviluppo sostenibile del territorio rivolto a soddisfare i bisogni attuali senza compromettere la capacità delle future generazioni di soddisfare i propri bisogni.
Il Piano delle Regole, in tal senso, individua e detta la normativa specifica per le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e per gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano ed assoggettati a pianificazione attuativa.
Il Piano delle Regole disciplina le prescrizioni, di competenza comunale, per l'attuazione delle previsioni del PGT, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente, con riferimento particolare agli ambiti, alle zone ed ai comparti in cui è suddiviso il territorio Comunale.
Integrano il Piano delle Regole il Regolamento Edilizio Comunale, il Regolamento locale d'Igiene, la normativa relativa alla componente geologica nonché quella relativa alla tutela ambientale.
Il Piano delle Regole disciplina cartograficamente e normativamente, l'intero territorio del Comune di Paderno d'Adda. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, la tutela delle aree libere e agricole è da ritenersi componente prioritaria comunale della sostenibilità delle scelte di riqualificazione urbanistica e funzionale dell'ambito urbano e del suo territorio.

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzate che le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili in quanto destinate all'agricoltura o non suscettibili di trasformazione urbanistica.
Il Piano delle Regole svolge un'attività di ricognizione e recepimento dei vincoli e delle prescrizioni sovraordinati e prevalenti e individua:
- gli ambiti del tessuto urbano consolidato e, al loro interno, gli eventuali nuclei di antica formazione e definisce le caratteristiche fisicomorfologiche che connotano l'esistente;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, all'interno degli ambiti definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e secondo i criteri e le modalità dallo stesso dettati;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica, quali le aree soggette a vincoli di inedificabilità per motivi geologici, idrogeologici, sismici, ecologici, ambientali, storici, culturali, paesaggistici, ecc.,
- le aree destinate ad usi non urbanistici, quali il reticolo idrografico superficiale; i corridoi ecologici e tutte quelle aree che, in base ad oggettive condizioni di fatto, siano inidonee agli usi urbanistici.
All'interno del tessuto consolidato il Piano delle Regole detta modalità di intervento specifiche:
- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati, compresi nei centri di antica formazione;
- per gli interventi di recupero degli edifici e degli spazi inedificati di pregio storico-artistico-monumentale o ambientale,vincolati e no, siti all'interno e all'esterno dei centri di antica formazione;
- per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione), da realizzare sia all'interno che all'esterno dei centri di antica formazione.
Il Piano delle Regole disciplina anche le modalità attuative degli interventi che, nei casi più semplici, potranno essere attuati direttamente, tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività, mentre in quelli più complessi o delicati necessiteranno di una preventiva pianificazione attuativa o di un permesso di costruire convenzionato.

Maggiore attenzione viene posta al recupero e riuso delle aree edificate orientando e privilegiando il migliore utilizzo del territorio urbanizzato rispetto a nuovi sviluppi insediativi. Intendendo questo riuso non solo come rioccupazione degli edifici ma come conservazione integrata che oltre a rinnovare i fabbricati, a renderli abitabili e confortevoli

secondo gli attuali canoni dell'abitare si propone la conservazione del tessuto urbano costituito dal complesso edificato che indipendentemente dalle singole valenze architettoniche, tipologiche e storiche possa, dotandolo dei necessari servizi, ritrovare nuova vita. La datazione dei fabbricati del centro storico è stata ottenuta confrontando i vari documenti catastali a partire dal catasto Teresiano e i successivi catasti e fotogrammetrici riportandone poi le risultanze nella tavola n.7 allegata al documento di piano.

Il Piano delle Regole disciplina gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in rapporto alle caratteristiche generali del contesto e alle specifiche caratteristiche storiche e funzionali dei singoli edifici e spazi inedificati, al loro valore architettonico e documentario, al loro stato di conservazione e di compromissione e ai criteri assunti per la loro valorizzazione. Si è scelto pertanto di definire una normativa snella volta a incentivare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il recupero di vani inutilizzati al fine di una migliore organizzazione delle funzioni residenziali compatibili con il tessuto edilizio di antica formazione. L'evoluzione del concetto di conservazione coinvolge necessariamente anche gli spazi interposti fra gli edifici o situati al contorno del nucleo urbano intesi come spazi di rispetto in cui recuperare le attrezzature collettive e i servizi pubblici concorrendo in tal modo a definire i connotati urbani del nucleo antico nel quale anche l'edilizia "povera" ritrova il suo giusto riconoscimento.

Nella tavola di azzonamento del centro storico (Tav.n.17c) vengono individuate graficamente le classi di intervento, gli allineamenti da mantenere e le cortine vincolate alla conservazione che con le norme tipologiche costituiscono gli elementi indispensabili per consentire un corretto recupero dei fabbricati e del centro storico stesso.

Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione, sono disciplinati da parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale e prestazionale. Tali parametri possono essere riferiti ad ambiti urbani o a singoli lotti, ad aree libere intercluse o di completamento e ad aree già edificate nelle quali sono previsti interventi di modifica o sostituzione dell'esistente.
I parametri quantitativi riguardano la consistenza edificatoria in termini di volume espressi in indici o in valori assoluti; il rapporto di copertura e le altezze massime e minime, la larghezza della strada, la distanza da altri edifici, ecc.
Per quanto riguarda gli aspetti funzionali, il Piano specifica le destinazioni d'uso ammissibili.

Più innovativi sono i parametri qualitativo-prestazionali a cui fa riferimento l'art.7 delle norme di attuazione del Piano delle Regole riguardanti in particolare: materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., finalizzati a una migliore qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al minor consumo di risorse naturali, al miglior inserimento ambientale, indicando le metodologie per agevolare gli interventi di risparmio energetico e favorire la migliore esposizione individuando, per una mobilità sostenibile anche percorsi pedonali e ciclabili per consentire una migliore fruizione degli spazi interni del tessuto urbano.

Per le aree destinate all'agricoltura, il Piano delle Regole, detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della legge 12/05 che riguarda le norme in materia di edificazione nelle aree agricole, nel rispetto di quanto previsto in materia dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Pertanto, ai sensi dell'art.61 della legge 12/05, il Piano recepisce le disposizioni relative alle nuove costruzioni le quali riprendono sostanzialmente quelle già in vigore con la legge 93/80, ora abrogata. Queste prescrizioni sono immediatamente prevalenti sulle norme urbanistiche e sui regolamenti edilizi e di igiene comunali. Il Piano delle Regole detta, invece, autonomamente, ai sensi dell'art.62, norme per gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti, nonché per le modifiche interne e la realizzazione di volumi tecnici, nel rispetto comunque delle limitazioni, poste dal comma secondo dello stesso art.62, a salvaguardia dei contratti o dei rapporti di affitto rustico in essere.

All'interno delle aree destinate all'agricoltura il Piano individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e ne detta la normativa d'uso e di intervento.

Per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole, recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti e si conforma agli indirizzi, agli obiettivi di qualità paesaggistica, ai piani di indirizzo forestale e ai parametri dettati dal PTR, nella sua valenza di Piano territoriale paesaggistico. Il Piano delle Regole, inoltre, come si è già detto in precedenza, introduce ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e individua regole di salvaguardia e valorizzazione necessarie ad assicurare l'ottimale salvaguardia dei valori paesaggistici individuati dai piani sovraordinati (PTR-PPR-PTCP-PIF).

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e di intervento. In tali aree sono comunque

ammessi, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
Il Piano delle Regole, in esecuzione degli indirizzi pianificatori del Documento di Piano, è composto sostanzialmente da elaborati grafici raffiguranti gli ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale e da una normativa specifica per ogni atto del P.G.T. necessaria a indirizzare e governare le future trasformazioni edilizie e urbanistiche.
Il Piano delle Regole si prefigge pertanto di:

- contenere il consumo di suolo salvaguardando il tessuto urbano consolidato ed evitando nuove espansioni edilizie;
- privilegiare e favorire il completamento del tessuto già edificato, ricorrendo anche al concetto della perequazione urbanistica;
- favorire un rinnovamento edilizio e funzionale anche attraverso interventi di trasformazione urbanistica;
- favorire gli accordi tra i privati e il Comune per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi mirati a coniugare le esigenze e gli obiettivi di entrambi le parti in una visione “sinergica” del rapporto pubblico/privato;
- prevedere ampia e generalizzata possibilità di intervento per le iniziative di interesse e valenza pubblica, ricorrendo anche al criterio perequativo, al fine di favorire l’acquisizione pubblica delle aree private individuate dal PGT e dalle tavole di “Uso del suolo” allegate;
- semplificare le norme e le modalità d’intervento.

Si rinvia pertanto alla normativa specifica contenuta per ragioni di completezza e di continuità con passato in unico elaborato denominato “Norme di Attuazione del P.G.T.” che raccoglie l'insieme delle norme del Piano di Governo del Territorio distinte in tre capitoli riguardanti le modalità attuative degli indirizzi contenuti nel Documento di Piano, nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.