



COMUNE DI
PUEGNAGO DEL GARDA

PGT

Piano di Governo del Territorio

DP - P1NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

C.P.U. s.r.l.

Dirett. tecnico : Arch. Alessandro Magli

con

Arch. Giuliano Zani
Arch. Elvira Ambrogi
Ing. Valentina Lombardi
Avv. Luca Magli
e
Urb. Roberta Arrigoni
Arch. Paola Ceriali
Urb. Andrea Gavazzoni
Urb. Elisa Molari
Vittorio Saini
Matteo Capuzzi
Agr. Rocco Alfieri
Arch. Daniela Marini

IL SINDACO

.....

IL SEGRETARIO

.....

ADOZIONE

Deliberazione C.C. del

APPROVAZIONE

Deliberazione C.C. del

Novembre 2009



TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	3
CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI	3
Art. 1 Principi e norme generali	3
Art. 2 Ambito di applicazione.....	3
Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza	3
Art. 4 Elaborati del Documento di Piano.....	4
Art. 5 Deroghe.....	5
CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO	5
Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT.....	5
Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio	6
Art. 8 Risparmio energetico	6
Art. 9 Sistema informativo territoriale.....	6
TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	7
CAPO 1 - DOCUMENTO DI PIANO	7
Art.10. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	7
Art 11 Consumo di suolo complessivo del PGT	13
CAPO 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE	14
Art.12 Direttive per il piano dei servizi.....	14
Art.13 Direttive per il piano delle regole.....	14
TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE	
ATTUATIVA	15
CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE	15
Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione.....	15
Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica	15
Art. 16 Indice massimo di edificabilità.....	15
Art. 17 Criteri per la pianificazione attuativa	15
CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	16
Art. 18 Campo di applicazione e classificazione	16
Art. 19 Ambito per servizi scolastici e sportivi pubblici - SP S1/S2 – in area agricola di valenza paesistica E2	16
Art. 20 Ambito residenziale prevalente di trasformazione – C	17
Art. 21 Comparto produttivo polifunzionale di trasformazione – D3	20
Art. 22 Compensazione per la realizzazione dei servizi.....	21
Art. 23 Individuazione delle aree soggette a compensazione.....	22
Art. 24 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo.....	22
Art. 25 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	23
TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI	24
CAPO 1 - PIANI DI SETTORE	24
Art. 26 Riferimenti.....	24
Art. 27 Rapporti con il PUGSS	24
Art. 28 Contenuti prescrittivi dei piani di settore.....	24
CAPO 2 - PREMIALITÀ	25
Art. 29 Definizione.....	25
Art. 30 Applicazione degli indici premiali.....	25
Art. 31 Rinvio a disciplina attuativa.....	25
CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI	26
Art. 32 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico.....	26
Art. 33 Dotazione minima nei piani attuativi.....	26

CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI.....	27
<i>Art. 34 Prevalenza normativa</i>	27
<i>Art. 35 Rinvio ai principi informativi.....</i>	27
<i>Art. 36 Discordanza tra elaborati.....</i>	27
<i>Art. 37 Carattere prescrittivo del P.G.T.....</i>	27
<i>Art. 38 P.G.T. e piani di settore.....</i>	27
<i>Art. 39 Attuazione differita del documento di piano</i>	27
<i>Art. 40 Varianti del documento di piano.....</i>	27
TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	28
CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI	28
<i>Art. 45 Obiettivi specifici e prescrittivi</i>	28
<i>Art. 46 Schedatura degli interventi.....</i>	28
<i>Art. 47 Monetizzazione</i>	28
CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPENSAZIONE.....	29
<i>Art. 48 Aree soggette a compensazione</i>	29
<i>Art. 49 Ambiti soggetti al trasferimento dei diritti edificatori</i>	29
CAPO 3 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	32
<i>Art. 50 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata</i>	32

TITOLO 1 – DISPOSIZIONI PRELIMINARI

CAPO 1 - PRINCIPI E NORME GENERALI

Art. 1 Principi e norme generali

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano regolano il governo del territorio del Comune di Puegnago del Garda nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio in analisi.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Puegnago del Garda ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi principalmente verso azioni di 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 sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo.

Art. 2 Ambito di applicazione

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.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta 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.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di governo del territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

Art. 3 Elaborati del Piano di Governo del Territorio e prevalenza

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di 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 o Piano delle regole).

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. 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.

Art. 4 Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'Art 3, costituiscono il Documento di piano:

ELABORATI PRESCRITTIVI	
DP - P1	Norme Tecniche di Attuazione
DP – P2	Carta dei vincoli 1: 5.000
DP – P3	Consumo di suolo 1:5.000
DP – P4a	Previsioni di piano 1:10.000
DP – P4b	Previsioni di piano 1:5.000
DP – P4c1	Previsioni di piano 1:2.000
DP – P4c2	Previsioni di piano 1:2.000
DP – P4c3	Previsioni di piano 1:2.000
DP – P4d	Previsioni di piano – Fattibilità geologica 1 : 5.000
DP - P5	Classi di sensibilità paesistica 1: 5.000 (Carta del paesaggio)
ELABORATI CONOSCITIVI	
DP – C6	Relazione illustrativa del Documento di Piano
Allegato DP-C7a	Allegato Relazione traffico e trasporti
Allegato DP-C7b	Allegato Relazione Agronomica
DP-C7b1	Tavola allegata alla DP-C7b Relazione Agronomica
Allegato DP-C7c	Allegato Schede ambiti di trasformazione
Allegato DP-C7d	Linee guida per la riqualificazione di Piazza Don Giuseppe Baldo e la nuova viabilità di Raffa
Allegato DP-C7e	Individuazione dei nuclei antichi
DP – C8	Sistema della mobilità
DP - C8a	Accessibilità alle reti del trasporto pubblico
DP - C8b	Mobilità e Previsioni di Piano
DP – C9	PRG vigente 1: 5.000
DP – C10	Mosaico dei piani 1: 25.000
DP – C11	Proposte di inserimento - Puegnago 1: 5.000
DP – C12	Catasti storici (estratti) – 1809 Napoleonico - 1852 Lombardo Veneto - 1898 Regno d’ Italia
DP – C13	Individuazione dei nuclei antichi ed evoluzione insediativa – 1: 1.500
DP – C14	Evoluzione sistema insediativo - Ortofoto
DP – C15a	Assetto del tessuto urbano edificato – Palude – Castello - Mura 1: 2.500
DP – C15b	Assetto del tessuto urbano edificato – Raffa 1: 2.500
DP – C16	Estratti PTCP – Recepimento PTCP - 1: 10.000 - Rete ecologica - Atlante dei rischi - Struttura di Piano - Carta Paesaggio
DP – C17	Carta Rilevanze Paesistiche - 1: 10.000

DOCUMENTO DI PIANO – COMPONENTE GEOLOGICA IDROGEOLOGICA E SISMICA

ELABORATI PRESCRITTIVI	
Relazione	Relazione descrittiva e allegati (dati meteo-climatici e nivologici, dati geologici e geomorfologici, idrogeologia, macrozonizzazione e microzonizzazione per l'indagine sismica, indagine sui terreni, schede di edificabilità)
Tavola 3	Tavola 3 : Carta delle pericolosità sismica locale (1: 5.000)
Tavola 4	Tavola 4 : Carta di sintesi (1: 5.000)
Tavola 5	Carta di fattibilità geologica delle azioni di Piano (1:5.000)
ELABORATI CONOSCITIVI	
Tavola 1	Carta geologica e geomorfologica (1:5.000)
Tavola 2	Carta idrologica e idrogeologica (1 : 5.000)

DOCUMENTO DI PIANO – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ELABORATI CONOSCITIVI	
Allegato 1 -VAS	Carta delle criticità ambientali (1:5.000)

Art. 5 Deroghe

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

CAPO 2 - SOSTENIBILITÀ DEL PIANO

Art. 6 Indicatori per la valutazione ambientale del PGT

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.

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.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

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.

Art. 7 Sostenibilità degli interventi edilizi e di trasformazione del territorio

Gli interventi sottoposti alle presenti norme perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

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. La previsione di nuovi insediamenti residenziali e produttivi dovrà prevedere modalità progettuali, realizzative e gestionali di qualità che possano essere di modello a tutte le iniziative edilizie sul territorio. Per ridurre l'impatto di questi interventi 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 coperti.

Art. 8 Risparmio energetico

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per queste ultime il Regolamento edilizio dovrà dettare strumenti operativi efficaci che prevedano 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, muri di Trombe.

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.

Art. 9 Sistema informativo territoriale

Il Piano di Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT), integrato con i SIT degli enti sovraordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini; le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

TITOLO 2 - STRUMENTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
CAPO 1 - DOCUMENTO DI PIANO

Art.10. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. nella seguente tabella:

OBIETTIVI QUANTITATIVI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

AGGIUNTIVO	RICONFERMATO
------------	--------------

Superficie territoriale (mq)

RESIDENZIALE	C1	C1	5.590		162.335
		C2	16.060		
		C3	15.189		
		C4	5.851		
		C5	2.565		
		C6	14.789		
		C7	6.640		
		C8	1.058		
		C9a	3.792		
		C10	2.887		
		C11	4.633		
		C12	5.642		
		C13		1.770	
		C14		2.100	
		C15		16.200	
		C16	6.550		
		C17	3.411		
		C18	2.252		
		C19	2.265		
		C20	8.817		
		C21	7.918		
		C22	2.510		
		C23	2.771		
		C25	5.878		
		C26	15.197		
		B2 e Verde privato	58.839		58.839
		201.104	20.070	221.174	
PRODUTTIVO POLIFUNZIONALE	P.A.1	13.556		40.869	
	D3-2	11.076			

	D3-3	16.237	
		40.869	

SERVIZI E VIABILITA' COMUNALE			73.041
Area polo scolastico	62.950		
Parcheggi a Mura	2.868	3.445	
parte allargamento strada comunale in Raffa	1.953		
strada comunale confine con Salò(ultimo tratto)	1.733		
rotatoria via Merler	92		
	69.596	3.445	
totale mq	311.569	23.515	335.084

DATI RIASSUNTIVI AMBITI RESIDENZIALI

C1 - Indice territoriale 0,4 mc/mq. B2 Indice fondiario 0,6 mc/mq

	volumetria	abitanti	servizi	viabilità predet.
C1	2.236	11	201	1.026,94
C2	6.424	32	4.284	886,02
C3	6.076	30	547	1.114,67
C4	2.341	12	1.982	
C5	1.026	5	92	869
C6	1.000	5	90	
C7	2.656	13	1.905	
C8	423	2	38	
C9a	1.517	8	137	
C10	1.155	6	104	
C11	1.853	9	167	840
C12	2.257	11	203	
C13	1.600	9	159	
C14	2.300	12	207	
C15	17.700	88	12.921	4.162
C16	2.620	13	236	
C17	1.365	7	123	
C18	901	5	81	
C19	906	5	82	50
C20	6.000	30	540	167
C21	3.167	16	285	
C22	1.004	5	90	193
C23	1.108	6	100	100
C25	2.351	12	212	135

Comune di Puegnago del Garda

C26	6.079	30	4.765	342
B2 e Verde privato	14.600	73	2.448	
totale	90.664	453	31.998	9.886

DATI RIASSUNTIVI AMBITO PRODUTTIVO-POLIFUNZIONALE

	slp	viabilità
P.A.1	13.566	2.794
D3-2	11.076	1.858
D3-3	16.237	421
totale	24.642	5.073

DATI RIASSUNTIVI PREMIALITA' ALL'INTERNO DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

	volumetria predeterminata	volumetria aggiuntiva premiale	abitanti aggiuntivi
C1	2.236	335	2
C2	6.424	964	5
C3	6.076	911	5
C4	2.341	351	2
C5	1.026	154	1
C6	1.000	150	1
C7	2.656	398	2
C8	423	63	0
C9a	1.517	228	1
C10	1.155	173	1
C11	1.853	278	1
C12	2.257	339	2
C13	1.600	240	1
C14	2.300	345	2
C15	17.700	2.655	13
C16	2.620	393	2
C17	1.365	205	1
C18	901	135	1
C19	906	136	1
C20	6.000	900	5
C21	3.167	475	2
C22	1.004	151	1
C23	1.108	166	1
C25	2.351	353	2
C26	6.079	912	5
totale	76.064	11.410	57

	St sup. territ. (mq)	Riqualificazione comparto urbanistico esistente	Edificabilità massima	Obiettivo minimo	Abitanti equivalenti
P.A. 1 (ambito produttivo-polifunzionale D3, via Nazionale-nuova viabilità comunale di Raffa)	23.488	SI	Slp 13.556 mq	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	-
P.A. 2 (ambito residenziale esistente (estensivo) B2, via Borsellino, Raffa)	4.179,17	SI	2.507,50 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	13
P.A. 3 a (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	6.270,24	SI	3.762,14 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	18
P.A. 3 b (ambito residenziale esistente (intensivo) B2, via Verdi, Raffa)	834	SI	800 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi -Completamento viabilità comunale - Realizzazione nuovi volumi	4
P.A. 4 (ambito residenziale esistente (intensivo) B1, via Nazionale, Raffa)	2.432,48	SI	2.189 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	14
P.A. 5 (ambito agricolo di valenza paesistica E2, via A.Merler)	6.466,72	-	Max volum data dal 50% in più della vol.esistente	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	Per la max cap.edific. = max 46 ab
P.A. 6 P.I.I - LOCALITA' PALUDE (ambito residenziale B1 con attività commerciali)	4.867	SI	3.029,5 mc	Valgono i parametri di cui al progetto di PII presentato ed in corso di approvazione	----
P.A. 7 (ambito residenziale esistente (estensivo) B2, via Atleti Azzurri d'Italia, Mura)	14.680,44	SI	8.808,27 mc	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi	44
P.A. 8 (loc.Riello) (ambito residenziale B1 in attuazione (1320mc) oltre verde e parch.pubblico S2/S4, via Atleti Azzurri d'Italia, Mura)	3.980	SI	1.700 mc da ricavare nell'ambito P.A.7	-Dotazione o monetizzazione aree per servizi - Realizzazione nuovi volumi da ricavare nell'ambito P.A.7	9 da insediare nell'ambito P.A.7
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI					148

Il numero massimo teorico di abitanti insediabili (n. **658** equivalenti) è variabile in ragione del raggiungimento o meno degli obiettivi compensativi e premiali (n. ab. 57 equivalenti), tenuto conto che tali meccanismi potrebbero risultare di difficile applicazione. Inoltre, occorre anche precisare che nella quantificazione della cubatura residenziale è stata considerata quella proveniente dai Piani di recupero previsti nel Piano delle regole che riqualifica volumetria in gran parte esistente e ad uso residenziale e comunque non è volumetria comportante consumo di suolo (per i quali sono stati considerati n 148 abitanti aggiuntivi equivalenti). Infine, è bene considerare, in via generale, che gli ambiti C hanno destinazione residenziale prevalente, significando che una quota di volumetria potrebbe avere diversa destinazione (infatti i parametri urbanistici prevedono che almeno il 60% della capacità edificatoria andrà destinato all'abitazione). Parimenti anche nei comparti soggetti a PA, non è predeterminabile la quota di cubatura destinata ad altre funzioni, rispetto la residenza. Pertanto il numero massimo insediabile di abitanti equivalenti potrebbe avere, teoricamente, una ulteriore flessione in riduzione oltre a quanto già detto sul raggiungimento o meno degli obiettivi premiali e di riqualificazione del tessuto edilizio consolidato.

Tuttavia, seppure il dato teorico potrebbe dimezzarsi per le ragioni sopra esposte, il valore di riferimento per la dotazione di servizi pubblici è calcolata sul massimo potenziale di n. **658** ab.

CONSUMO DI SUOLO COMPLESSIVO AMBITI DI ESPANSIONE-SERVIZI-VIABILITA'	
a) Superficie residenziale aggiuntiva (consumo di suolo) ambiti C e B2	201.104
b) Superficie residenziale riconfermata (consumo di suolo) ambiti C	20.070
c) Superficie produttiva polifunzionale aggiuntiva (consumo di suolo) ambiti D3	40.869
d) Superficie servizi e viabilità comunale aggiuntiva (consumo di suolo)	69.596
e) Superficie servizi e viabilità comunale riconfermata (consumo di suolo)	3.445
f) consumo di suolo totale – residenziale, polifunzionale, servizi (a+b+c+d)	331.639
g) Superficie viabilità provinciale variante SP 25 (consumo di suolo)	10.024
h) Totale consumo di suolo complessivo (f+g)	341.663
Totale consumo di suolo convenzionale (h-e)	338.218

Abitanti al 31.12.2007	3.132
Dotazione esistente di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale	84.220
Dotazione esistente mq. per abitante	26,89
Abitanti complessivi Documento di piano (3.132 + 658)	3.790
Dotazione aggiuntiva DP di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale (standard arretrato + servizi minimi nuovi ambiti + Area polo scolastico / esclusa viabilità)	122.100
Dotazione mq. per abitante – Documento di piano	54,44 mq
Dotazione esistente di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per attività produttiva secondaria e terziaria e polifunzionale	15.706
Rapporto dotazione esistente di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva secondaria e terziaria (sup cop)	5,6 %
Dotazione stimata aggiuntiva di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per attività produttiva secondaria e terziaria (servizi minimi dei nuovi ambiti)	4.614
Rapporto stimato dotazione complessivo Documento di piano di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale per mq di SIp produttiva secondaria e terziaria	44 %

Art 11 Consumo di suolo complessivo del PGT

Stima convenzionale di consumo di suolo				Rif.	Calcolo	Dati	
Situazione demografica del decennio di riferimento ¹	Popolazione residente	Inizio decennio				2.556	
		Fine decennio				3.132	
	Famiglie residenti	Inizio decennio				966	
		Fine decennio				1.253	
	Saldo naturale	Decennio				147	
	Popolazione residente/famiglia	Inizio decennio				2,65	
Fine decennio					2,50		
Consumo di suolo ²	Suolo urbanizzato	Convenzionale ³	mq	1		1.579.717	
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali realizzati	mq	2			
		Complessivo	mq	3	1+2		1.579.717
	Suolo urbanizzabile	In essere (residuo del Prg previgente non interessato da permessi di costruire)	mq	4			20.070
		Aggiuntivo (nuovo PGT) ambiti di trasf., zone B agg., viabilità comunale e servizi	mq	5			311.569
		Aggiuntivo (nuovo PGT) provinciale variante sp25	mq	5			10.024
		Parchi urbani sovracomunali e territoriali previsti	mq	6			
		Complessivo	mq	7	4+5+6		341.663
		Standard arretrato ⁴	mq	8			3.445
		Convenzionale ⁵	mq	9	4+5-8		338.218

¹ Per decennio di riferimento si intende il decennio che termina il 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano (es. 1993-2003 se il piano è stato adottato nel 2004).

² I dati del consumo di suolo sono riferiti al 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano.

³ Suolo urbanizzato convenzionale - Suolo già edificato, comprensivo delle principali infrastrutture (strade/ferrovie), o interessato da permessi di costruire alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano, coincidente con le zone omogenee A, B, C, D, F del DM 2 aprile 1968. Sono escluse le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali (art. 139 delle Nta del Ptcp) e territoriali.

⁴ Standard arretrato - Aree del Prg previgente destinate al soddisfacimento dello standard di legge e non ancora attuate alla data del 31/12 dell'anno antecedente l'adozione del piano. Tali aree potranno essere confermate in termini quantitativi dal nuovo Prg senza generare consumo di suolo, pertanto non dovranno essere individuate graficamente sulla tavola.

⁵ Suolo urbanizzabile convenzionale - Suolo da edificare per effetto delle previsioni confermate del Prg previgente qualora non ancora interessate da permessi di costruire e delle previsioni aggiuntive del nuovo Prg. Per previsioni del Prg previgente e del nuovo Prg si intendono le zone omogenee A, B, C, D, F come definite dal DM 2 aprile 1968 (compresi i lotti liberi). Sono esclusi dal suddetto calcolo gli standard destinati al fabbisogno arretrato e le zone F in qualità di parchi urbani sovracomunali (art. 139 delle Nta del Ptcp) e territoriali.

CAPO 2 - DIRETTIVE PER IL PIANO DEI SERVIZI E IL PIANO DELLE REGOLE

Art.12 Direttive per il piano dei servizi

Il Piano dei servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- b. limitazione del ricorso alla procedura espropriativa e promozione della realizzazione dei servizi da parte dei privati mediante convenzionamento e/o accreditamento delle attrezzature.

Inoltre il Piano dei Servizi:

- c. individua un insieme di aree necessario a dotare il comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano dei servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano dei servizi anche variante al Documento di piano.

Art.13 Direttive per il piano delle regole

Il Piano delle regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali.

Inoltre il Piano delle regole:

- c. definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità;
- d. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di piano.

Eventuali modifiche al Piano delle regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni di cui al presente articolo e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di piano, comportano oltre che variante al Piano delle regole anche variante al Documento di piano.

TITOLO 3 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

CAPO 1 - DISCIPLINA GENERALE

Art. 14 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 4, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo classificandoli ai sensi del successivo Capo 2.

Art. 15 Perequazione e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di cui all'Art. 10, sulla base delle disposizioni ed orientamenti di cui al presente titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche. Il mantenimento della volumetria esistente, quando superiore all'indice di zona, negli interventi di trasformazione e riqualificazione urbanistica è ammessa preferibilmente previa proposta di Programma integrato di intervento come definiti dall'art. 87 e seguenti della L.R. n. 12/2005.

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

Art. 16 Indice massimo di edificabilità

Ai fini dell'applicazione dei principi di perequazione, compensazione e premialità urbanistica negli ambiti di trasformazione e riqualificazione, è attribuito un indice di edificabilità anche predeterminato come indice massimo di trasformazione del suolo a cui può essere aggiunta la capacità edificatoria aggiuntiva premiale del 15% (in presenza di piani attuativi). Tale premialità nelle schede operative dei singoli ambiti di trasformazione può essere assoggettata a prioritari obiettivi in funzione del recupero dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione qualora tali diritti siano a disposizione sul mercato edilizio.

Art. 17 Criteri per la pianificazione attuativa

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a. la puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano;
- b. il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici, faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico salvo dove l'edificabilità è predeterminata (art. 10);
- c. il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo nonché determinati delle Schede operative del Titolo 5;
- d. la puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di trasformazione;
- e. la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative di cui al Titolo 5 e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f. il rispetto delle Norme di tutela e di indirizzo paesaggistico (Carta del paesaggio) del Piano delle regole: i nuovi ambiti di trasformazione sono ricompresi nelle classi 4 e 5 di rilevanza paesistica ai sensi dell'art. 91 delle N.T.A. del P.T.C.P. e pertanto i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto;

g. per gli ambiti di trasformazione da attività produttiva esistente ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 62 delle NTA del PTCP e dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);

h. la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia : zone di intersezione";

i. I piani attuativi interessanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola dei terreni stessi, al fine del rispetto delle indicazioni nel merito contenute nel PTCP;

l. per gli ambiti di trasformazione in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia – sez. n. D5IV (Salò) è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

CAPO 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Art. 18 Campo di applicazione e classificazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art.8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, per i quali, è sempre ammessa la facoltà di cui all'art. 28, comma 11, della L.U. n. 1150/1942.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

Tessuto urbano di nuova trasformazione controllata

S – SERVIZI PUBBLICI

S1/S2 – ambito per servizi scolastici e sportivi in area agricola di valenza paesistica E2

C – AMBITI RESIDENZIALI

C1 – ambito residenziale prevalente di trasformazione

D – AMBITI PRODUTTIVI

D3 - ambito produttivo polifunzionale di trasformazione

Art. 19 Ambito per servizi scolastici e sportivi pubblici - SP S1/S2 – in area agricola di valenza paesistica E2

Definizione e principi

E' costituito da un ambito di trasformazione in cui sono presenti attrezzature pubbliche comunali (scuola elementare e palestra) per l'istruzione (S1) e le attività sportive (S2) con possibilità di ampliamento delle strutture entro il perimetro del comparto come individuato dagli elaborati del Documento di piano all'interno dell'area agricola di valenza paesistica E2.

L'ambito è destinato ad accogliere e concentrare in un unico polo le strutture scolastiche presenti nel territorio e ad accogliere attrezzature a carattere sportivo e per il tempo libero e ricreativo anche di iniziativa privata per servizi di uso pubblico convezionati.

Tale ambito, a bassa densità edilizia, viene individuato all'interno di aree agricole a valenza paesistica in ragione di una efficace mitigazione acustico-ambientale a favore delle destinazioni d'uso ammesse.

Pertanto l'ambito come perimetrato in cartografia di piano è considerato come area agricola speciale per destinazioni d'uso a servizi di interesse generale ad iniziativa pubblica.

a. Modalità di intervento

L'ambito può essere assoggettato a progetto preliminare di inquadramento urbanistico (masterplan) di iniziativa pubblica.

La previsione di nuove strutture scolastico o sportive (con permesso di costruire/DIA) dovrà avvenire mediante realizzazione di strutture edilizie all'interno di aree a parco o giardino o orto botanico e comunque con opere di inserimento e mitigazione ambientale idonee al tipo di servizio previsto secondo le indicazioni della Scheda operativa di cui al Titolo 5.

b. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

I parametri di ambito di dettaglio sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

	Volumetria in ampliamento predeterminata	mc	2.500
RC	Rapporto di copertura	mq/mq	0,50 (esistente se <)
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30 (esistente se <)
H	Altezza massima	ml.	10,50 (esistente se >)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00 (esistente se <)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00 - 0,00 (esistente se <)
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00 (esistente se <)

c. Destinazioni d'uso

Servizi pubblici comunali S1/S2 di tipo scolastico e sportivo, attrezzature sportive scoperte e servizi ricreativi e uffici per il tipo di attività, alloggi per il personale e per la custodia.

Art. 20 Ambito residenziale prevalente di trasformazione – C

a. Definizione e principi

Sono costituiti dai nuovi ambiti di trasformazione, come individuati dagli elaborati del Documento di piano, con destinazione mista, prevalentemente residenziale, e dai comparti confermati dal previgente PRG e non ancora attuati e/o per i quali non sono stati approvati piani attuativi ovvero non sono state sottoscritte le relative convenzioni urbanistiche.

Per i piani attuativi approvati e/o per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni prima della data di adozione delle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le norme di attuazione previste nei piani e convenzioni medesimi, fino alla loro completa realizzazione. Sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani convenzionati in recepimento dei parametri, della normativa, delle destinazioni d'uso, del Documento di piano.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 17. L'attuazione potrà essere frazionata in più piani esecutivi.

In sede di pianificazione attuativa le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della volumetria edificabile complessiva.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione

di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione.

E' individuato un ambito di intervento (C15) per il quale sono prevalenti e confermati in parte i parametri e le condizioni del PRG previgente.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il Documento di piano all'Art. 10 fissa la capacità edificatoria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

I parametri di ambito di dettaglio sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

It	Indice di fabbricabilità territoriale (o volumetria predeterminata)	mc/mq	0,40 oppure predeterminato
RC	Rapporto di copertura fondiario (massimo)	mq/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
H	Altezza massima	ml.	7
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e/o comunque della dotazione prevista, ad esclusione di una quota per parcheggi non inferiore a mq. 6/ab., salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

d. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	x	
Att. primarie	Agricoltura		x
Att. secondarie	Industria e artigianato		x
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzini	x	
	Logistica > mq. 2.000		x
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. terziarie	Ricettivo	x	
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali	x	
	Laboratori	x	
Att. private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici		x
Att. pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica	x	

e. Prescrizioni tipo-morfologiche

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

Sono ammesse unità minime abitative inferiori a mq. 60 di superficie utile netta nella misura massima del 30% della dotazione residenziale.

f. Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione misti ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 18 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 200 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

g. Premialità

Con piano attuativo è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva premiale fino al massimo del 15% nel rispetto delle modalità di cui alle presenti norme ed agli eventuali obiettivi prioritari previsti nella Scheda operativa di cui al Titolo 5.

Negli ambiti residenziali C, all'interno della quota premiale, è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori per effetto della compensazione di aree da cedersi gratuitamente alla pubblica amministrazione.

Art. 21 Comparto produttivo polifunzionale di trasformazione – D3

a. Definizione e principi

E' costituito da un ambito di trasformazione con destinazione artigianale, industriale, direzionale, commerciale (escluso ricettivo) come individuati dagli elaborati del Documento di piano, a potenziamento del polo produttivo esistente di Raffa.

b. Modalità di intervento

L'ambito è assoggettato alla pianificazione attuativa di iniziativa privata di cui all'Art. 17.

Potranno essere ammessi più comparti attuativi, anche in ragione delle diverse proprietà, rispetto l'ambito perimetrato in cartografia.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione.

Sono ammesse residenze (aventi superficie utile nei limiti del 30% SIp produttiva), nonché uffici e laboratori al servizio dell'attività.

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della suddetta dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e comunque della dotazione prevista, salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

In sede di pianificazione attuativa nonché in sede di edificazione dovranno rispettarsi le fasce di rispetto dagli elettrodotti esistenti.

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Il Documento di piano all'Art. 10 fissa la capacità edificatoria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

I parametri di ambito sono fissati nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

UT	Indice di utilizzazione territoriale	SLP/mq	1,00
RC	Rapporto di copertura fondiario (massimo)	mq/mq	0,50
Spd	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	5
H	Altezza massima	ml.	9,00
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

d. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza di servizio, uno o più alloggi per ogni attività insediata, nei limiti del 30% della SIp produttiva	x	
Att. Primarie	Agricoltura		x
Att. Secondarie	Industrie e artigianato	x	
	Artigianato di servizio	x	
	Depositi e magazzino	x	
	Logistica > mq. 2.000	x	
	Produttivo insalubre di prima classe		x
	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA		x
Att. terziarie	Ricettivo		x
	Esercizio di vicinato	x	
	Medie strutture di vendita	x	
	Grandi strutture di vendita		x
	Centro commerciale		x
	Uffici direzionali (a servizio attività)	x	
	Laboratori (a servizio attività)	x	
Att. Private	Attrezzature private	x	
	Impianti tecnologici	x	
Att. Pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	x	
	Residenza pubblica		x

e. Prescrizioni tipo - morfologiche

Le prescrizioni tipo - morfologiche sono riportate nelle Schede operative di cui al Titolo 5.

f. Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione misti ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 100 mq /100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

g. Premialità

Con piano attuativo è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva premiale fino al massimo del 15% nel rispetto delle modalità di cui alle presenti norme ed agli eventuali obiettivi prioritari previsti nella Scheda operativa di cui al Titolo 5.

Nell'ambito D3, all'interno della quota premiale, è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori per effetto della compensazione di aree da cedersi gratuitamente alla pubblica amministrazione.

Art. 22 Compensazione per la realizzazione dei servizi

Nelle aree private individuate come servizi pubblici o ad uso pubblico di iniziativa pubblica negli elaborati cartografici del Piano dei servizi e di cui al Capo 2 del Titolo 5 delle presenti norme, ancorché non già assoggettate all'uso pubblico e al di fuori degli ambiti di trasformazione controllata e dei piani attuativi di iniziativa privata, è ammessa la compensazione prevista all'art. 11 della legge regionale n. 12/2005.

Sono attribuiti, a compensazione della cessione al Comune delle suddette aree, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste nell'Ambito di trasformazione soggetti a piano attuativo.

Il trasferimento dei diritti edificatori deve essere documentato nella convenzione allegata al piano attuativo ovvero convenzione specifica che l'Amministrazione comunale può richiedere..

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private, per le quali è prevista l'acquisizione mediante procedura espropriativa, destinate a servizi e/o destinate alla viabilità, non comprese all'interno dei comparti soggetti a pianificazione attuativa, una capacità edificatoria (o SLP) teorica che si traduce in diritti edificatori a favore dei proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute gratuitamente al Comune per la realizzazione di servizi pubblici. I proprietari privati, detentori dei diritti edificatori, hanno la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria.

In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, il proprietario può realizzare e gestire direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio, ovvero assoggettare le aree all'uso pubblico convenzionato. In tali casi non è ammesso il ricorso alla compensazione.

In caso di acquisizione coattiva (esproprio) delle aree aventi indice di compensazione, i relativi diritti edificatori, sono nella disponibilità comunale. Il Comune ha la facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree oggetto di intervento edificatorio a pianificazione attuativa ove è ammessa tale utilizzazione di capacità edificatoria, previo accordo con i proprietari dei comparti.

Il trasferimento dei diritti edificatori e la cessione di aree dovrà avvenire mediante convenzionamento. Il Comune dovrà istituire un registro inerente la cessione dei diritti.

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire la Convenzione-tipo per l'attuazione della compensazione di cui al presente articolo.

Art. 23 Individuazione delle aree soggette a compensazione

Sono prioritariamente soggette allo strumento della compensazione mediante attribuzione di diritti edificatori, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- parcheggi a Mura
- parte allargamento strada comunale a Raffa compresi parcheggi;
- strada comunale a confine con il comune di Salò-ultimo tratto;
- rotatoria di via Merler;
- strada comunale PII a Palude;
- Aree relative al verde di connessione e fasce di rispetto stradale ritenute idonee e congrue dall'Amministrazione comunale anche su proposta del proprietario, da definirsi puntualmente in sede di pianificazione attuativa o particolareggiata;
- Tutte le aree soggette a vincolo espropriativo per le quali è stato previsto un indice edificatorio di compensazione.

Per l'individuazione degli indici e delle aree calcolate ai fini della compensazione si rimanda alle tabelle e schede operative di cui al Titolo 5.

Art. 24 Individuazione delle aree soggette a vincolo espropriativo

Sono prioritariamente soggette allo strumento della espropriazione per pubblica utilità, le aree relative alle seguenti attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale :

- parcheggi a Mura
- parte allargamento strada comunale a Raffa;
- strada comunale a confine con il comune di Salò-ultimo tratto;
- parcheggi di Raffa;
- rotatoria di via Merler;
- strada comunale PII a Palude;
- aree per servizi S1/S2 per il potenziamento del polo scolastico e sportivo;
- collegamento via Fontanelli – via Fusinale.

Art. 25 Dotazione aggiuntiva di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

Negli ambiti soggetti a trasformazione controllata e nei piani attuativi, in aggiunta agli obbligatori oneri concessori previsti dalle normative vigenti, e qualora le attrezzature e le aree risultino idonee a supportare le funzioni previste, può essere proposta la realizzazione di nuove attrezzature aggiuntive, ovvero la cessione di aree, anche esterne al perimetro del singolo comparto, purchè ne sia garantita la loro accessibilità e fruibilità, ovvero la loro monetizzazione in luogo della dotazione, quando l'Amministrazione comunale ritenga tali soluzioni più funzionali per l'interesse pubblico.

Tali proposte di tipo integrativo potranno pervenire anche da parte di soggetti privati e dovranno necessariamente confrontarsi e valutarsi con le priorità di interesse pubblico individuate dall'Amministrazione comunale e dagli atti e piani di governo del territorio.

TITOLO 4 - ULTERIORI DISPOSIZIONI E RINVIO A NORME REGOLAMENTARI

CAPO 1 - PIANI DI SETTORE

Art. 26 Riferimenti

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale o fa riferimento anche ai seguenti piani di settore :

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.), redatto ai sensi della Direttiva 3 marzo 1999 – Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento delle Aree Urbane, della L.R. n. 26/2003 e relativo Regolamento di attuazione, del Nuovo Codice della Strada e di disposizioni normative UNI/CEI;
- Piano Urbano del Traffico e della Mobilità, redatto ai sensi del D.Lgs. n. 285/1992;
- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della L. n. 447/1995 e della L.R. 13/2001;
- Piano del commercio e delle autorizzazioni commerciali ai sensi del D.Lgs 114/1998 e L.R. n. 30/2003;
- Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste, di cui alla L. 108/1999, D.Lgs 170/2001 e DCR 549/2002;
- Piano di lotta all'inquinamento luminoso di cui alla L.R. n. 17/2000.

Accompagnano ed integrano il presente PGT, i seguenti piani di settore :

- zonizzazione acustica del territorio;
- studio del reticolo idrico minore.

Art. 27 Rapporti con il PUGSS

Il PUGSS predisposto per pianificare l'utilizzo del sottosuolo stradale, è un elaborato integrativo del Piano dei servizi.

Il Piano dei servizi deve essere integrato con il PUGSS nei termini indicati dal Regolamento regionale 28.2.2005, n. 3.

Art. 28 Contenuti prescrittivi dei piani di settore

Tutte le prescrizioni contenute nei Piani di settore, per quanto non in contrasto con quelle contenute nel PGT, costituiscono parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

CAPO 2 - PREMIALITÀ

Art. 29 Definizione

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dimesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.

Art. 30 Applicazione degli indici premiali

Negli ambiti di trasformazione C e D3, è attribuito, in aggiunta all'indice di zona, l'incremento della capacità edificatoria volumetrica, nella misura massima del 15%. L'incentivazione premiale negli ambiti C e D3 è prioritariamente ammessa per la localizzazione dei diritti edificatori provenienti dalla compensazione di aree per servizi, sempre che ve ne sia la libera disponibilità sul mercato edilizio.

Al fine di incentivare la riqualificazione del tessuto edilizio consolidato produttivo esistente D1 e D2, è attribuita l'incentivazione nella misura massima del 15%, per ogni singolo intervento (piano attuativo), con le modalità e condizioni di cui al successivo articolo.

Le presenti NTA del Documento di piano all' Art. 10 riservano una quota della volumetria massima di piano, ai fini della incentivazione premiale.

Art. 31 Rinvio a disciplina attuativa

Entro un anno dall'entrata in vigore del Documento di piano, l'Amministrazione comunale provvederà a definire attraverso un Regolamento le modalità attuative della incentivazione premiale di cui al presente Capo 3. Sino all'approvazione del suddetto Regolamento, fermo restando l'incentivazione per gli ambiti A/AR (nucleo storico) e per i Piani esecutivi per la riqualificazione del tessuto edilizio consolidato, la Giunta Comunale valuterà l'applicazione dell'art. 34, di volta in volta, secondo criteri di qualità e sostenibilità edilizia e di interesse pubblico rilevante, in particolare per l'acquisizione di aree per servizi soggette a compensazione; a tal fine possono essere utilizzate come utile riferimento le "Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile" approvate con D.D.S. 20.12.2007, n. 16188 (BURL n. 4 SO del 21.1.2008).

CAPO 3 - DOTAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI O DI USO PUBBLICO NEI PIANI ATTUATIVI***Art. 32 Qualificazione dei servizi pubblici e di uso pubblico***

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso. Per quanto, non espresso, si rinvia al Piano dei servizi.

Art. 33 Dotazione minima nei piani attuativi

La dotazione minima dei servizi pubblici di cui agli ambiti di trasformazione C e D2 è predeterminata nelle schede di cui al Cap. 5, e comunque dovrà essere rapportata alle diverse destinazioni d'uso presenti negli ambiti con destinazioni miste o polifunzionali, da quantificarsi in sede di piano attuativo, fermo restando il minimo predeterminato, con riferimento alla seguente tabella delle dotazioni minime, in coerenza con le NTA del Piano delle regole.

Per agevolare il recupero del tessuto edilizio consolidato i piani attuativi, negli ambiti/zone A e B, potranno prevedere per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di 18 mq./ab. insediati, con possibilità di monetizzazione.

La dotazione minima nei piani attuativi, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito - Comparti	Dotazione minima
C	Predeterminata per le destinazioni residenziali e non inferiore a 18 mq./ab. Per altre destinazioni ammesse \geq 10 SLP per destinazioni secondarie (artigianato di servizio) e \geq 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali
Tessuto edilizio consolidato (A, AR, B , e aree E e S)	Determinata in 18 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse \geq 10 SLP per destinazioni secondarie \geq 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali
D1, D2 e D3	Predeterminata e comunque \geq 10 SLP per destinazioni secondarie \geq 100% SLP per destinazioni terziarie/commerciali

CAPO 4 - RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ E CONTRASTI

Art. 34 Prevalenza normativa

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali, anche sopravvenute, prevalgono su quelle del P.G.T.; sono altresì prevalenti su quelle del P.G.T. le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali. I contenuti delle presenti norme che possano produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli devono essere confermati dalle norme del Piano delle regole.

Art. 35 Rinvio ai principi informatori

Per quanto non esplicitamente previsto dal presente documento, si rinvia, in ragione di principi della semplificazione e della economicità dell'attività amministrativa, alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, del commercio, della mobilità, dei lavori pubblici ed ambientale.

Art. 36 Discordanza tra elaborati

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Documento di piano prevalgono :

- fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra tavole di Piano e le N.T.A., quest'ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del P.G.T., 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, stante il valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

Art. 37 Carattere prescrittivo del P.G.T

Gli obiettivi, indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi salvo dove espressamente indicato il carattere orientativo e di indirizzo.

Art. 38 P.G.T. e piani di settore

In caso di difformità tra previsioni di P.G.T. e quelle di eguale cogenza contenute nei Piani di settore, per determinare la prevalenza deve applicarsi il principio di specialità.

Art. 39 Attuazione differita del documento di piano

Ai fini del contenimento del consumo di suolo in ragione della validità quinquennale delle previsioni del Documento di piano, e' facoltà dell'Amministrazione comunale, per i nuovi ambiti di trasformazione, prevedere modalità di attuazione temporale e cronologica delle aree da attuare, sulla scorta di parametri e modalità da stabilirsi in un apposito Regolamento che tenga conto dell'apporto propositivo, realizzativo e qualitativo dei piani attuativi proposti.

Art. 40 Varianti del documento di piano

Le varianti al Documento di piano sono assoggettate alla procedura di cui all'art. 13 della L.R. n. 12/2005. Non sono considerate varianti le modifiche non sostanziali ai perimetri dei nuovi ambiti di trasformazione proposte in sede di pianificazione attuativa per effetto della rilevazione puntuale topografico-catastale e dei confini di proprietà, nonché le modifiche ai parametri edilizi, fermo restando gli obiettivi quantitativi degli ambiti di trasformazione predeterminati dal Documento di piano.

TITOLO 5 - SCHEDE OPERATIVE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO 1 - CONTENUTI ORIENTATIVI E PRESCRITTIVI

Art. 45 Obiettivi specifici e prescrittivi

Tutti i parametri planovolumetrici riportati nelle schede dei cui al presente Titolo 5, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del Piano delle Regole, hanno valore prescrittivo e conformativo dell'uso del suolo, ad eccezione dei dati relativi alle superfici territoriali che dovranno essere dimostrati sulla base di specifici rilievi, fermo restando la capacità edificatoria predeterminata come obiettivo quantitativo del Documento di Piano. Gli obiettivi quantitativi e i parametri edificatori riportati nelle schede, laddove presenti, hanno valore prescrittivo. Diversamente hanno valore di indirizzo le previsioni di massima od orientative appositamente evidenziate come tali nelle schede. Hanno valore di indirizzo la delimitazione dei comparti in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la localizzazione (quando presente) delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie (schede operative) che sono sempre modificabili, su indicazione dell'Amministrazione Comunale, in sede di pianificazione attuativa.

Art. 46 Schedatura degli interventi

Le previsioni di progetto del Documento di piano, si traducono nelle schede operative che contengono oltre che i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso, le tipologie e le prescrizioni particolari per ambito o singolo comparto. In sede di piano attuativo potranno essere proposte anche diverse e puntuali soluzioni di disposizione planovolumetrica, di viabilità e di individuazione di aree per attrezzature pubbliche, fermo restando gli indici di zona, con l'aggiunta dell'eventuale incentivazione premiale.

Art. 47 Monetizzazione

Qualora, l'acquisizione delle aree per servizi, come definite nel Piano dei servizi e previste negli ambiti a trasformazione controllata, non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa totale o parziale della cessione, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I casi in cui la monetizzazione non è consentita sono espressamente individuati dalle norme di zona del PGT e dalle schede operative di cui al presente Titolo 5.

CAPO 2 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI COMPENSAZIONE**Art. 48 Aree soggette a compensazione**

Il presente Documento di piano individua le seguenti aree, destinate a servizi pubblici, soggette a compensazione, mediante attribuzione di diritti edificatori, per effetto della loro cessione gratuita. Alle aree così individuate è applicabile il relativo indice di compensazione (Ic) differenziato tenuto conto del valore di posizione e strategico in relazione al tipo di servizio :

area destinata a servizi pubblici	ST sup.territoriale (mq)	IC indice di compensazione (mq/mq)	SLP trasferibile
Parcheggi a Mura	6.313	0,5	3.157
parte allargamento strada comunale in Raffa	1.953	0,5	977
strada comunale confine con Salò(ultimo tratto)	1.733	0,5	867
rotatoria via Merler	92	0,5	46
strada comunale di Raffa con parcheggi	8.965	0,5	4.483
		totale	9.528

Art. 49 Ambiti soggetti al trasferimento dei diritti edificatori

I diritti edificatori in SLP possono venire utilizzati attraverso la capacità di copertura aggiuntiva all'interno del 15% di premialità, trasformata in capacità edificatoria mediante l'utilizzo dell'altezza massima ammissibile nell'ambito e/o conseguentemente in SLP mediante utilizzo dell'altezza convenzionale (H. = ml. 3,00). La domanda e la capacità di assorbimento dei diritti edificatori negli ambiti interessati risulta inferiore all'offerta dei diritti edificatori provenienti dalle aree soggette a compensazione, comunque l'allocatione dei diritti non potrà superare l'effettiva disponibilità predeterminata negli ambiti di trasformazione, ciò al fine di stimolare una domanda concorrenziale degli stessi diritti.

Le tabelle seguenti individuano gli ambiti in cui è consentito detto trasferimento, e le relative capacità edificabili di assorbimento al lordo della eventuale quota premiale.

Ambiti produttivi polifunzionali

Ambiti produttivi	ST sup. territ. (mq)	SLP mass. Predeterm.	Indice premiale %	Altezza max consentita (ml)	Magg. SLP (mq) teorica (su due piani)
P.A.1	13.556	13.556	15		2.033
D3-2	11.076	11.076			1.661
D3-3	16.237	16.237			2.436
totale SLP teorica					6.130

Ambiti residenziali

Ambiti residenziali	ST sup. territ. (mq)	Volumetria massima predeterminata(mc)	Indice premiale	Magg. Volumetria (mc)	Altezza virtuale H 3,00 ml	Magg. SLP (mq) teorica (diviso H)
C1	5.590	2.236	15%	335	3,00	112
C2	16.060	6.424		964		321
C3	15.189	6.076		911		304
C4	5.851	2.341		351		117
C5	2.565	1.026		154		51
C6	14.789	1.000		150		50
C7	6.640	2.656		398		133
C8	1.058	423		63		21
C9a	3.792	1.517		228		76
C10	2.887	1.155		173		58
C11	4.633	1.853		278		93
C12	5.642	2.257		339		113
C13	1.770	1.600		240		80
C14	2.100	2.300		345		115
C15	16.200	17.700		2.655		885
C16	6.550	2.620		393		131
C17	3.411	1.365		205		68
C18	2.252	901		135		45
C19	2.265	906		136		45
C20	8.817	6.000		900		300
C21	7.918	3.167		475		158
C22	2.510	1.004		151		50
C23	2.771	1.108		166		55
C25	5.878	2.351		353		118
C26	15.197	6.079		912		304
totale SLP teorica						3.803

Totale complessivo SLP = mq. 9.934

Valori indicativi medi del mercato immobiliare

Tipologia	Valore medio
Area agricola	10/13 €/mq.
Area urbanizzata centro storico (non edificabile o con vincoli)	40/60 €/mq.
Area residenziale urbanizzata urbana	110/170 €/mq.
Area residenziale urbanizzata di espansione	100/140 €/mq.
Area produttiva secondaria urbanizzata di espansione	70/100 €/mq.
Area produttiva secondaria non urbanizzata	40/70 €/mq.
Area produttiva commerciale urbanizzata di espansione	90/120 €/mq.
Area produttiva terziaria non urbanizzata	60/90 €/mq.
Volumetria residenziale di nuova edificazione	180 €/mc.
Volumetria produttiva secondaria di nuova edificazione	70 €/mc.
Volumetria terziaria di nuova edificazione	110 €/mc.

CAPO 3 - SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**Art. 50 Ambiti e comparti soggetti a trasformazione controllata**

Il presente Documento di piano individua i seguenti ambiti e comparti di ambito, soggetti a trasformazione controllata, mediante piano attuativo obbligatorio, la cui dotazione minima dei servizi pubblici o ad uso pubblico è predeterminata :

DATI RIASSUNTIVI AMBITI RESIDENZIALI

C1 - Indice territoriale 0,4 mc/mq. B2 Indice fondiario 0,6 mc/mq

	volumetria	abitanti	servizi	viabilità predet.
C1	2.236	11	201	1.026,94
C2	6.424	32	4.284	886,02
C3	6.076	30	547	1.114,67
C4	2.341	12	1.982	
C5	1.026	5	92	869
C6	1.000	5	90	
C7	2.656	13	1.905	
C8	423	2	38	
C9a	1.517	8	137	
C10	1.155	6	104	
C11	1.853	9	167	840
C12	2.257	11	203	
C13	1.600	9	159	
C14	2.300	12	207	
C15	17.700	88	12.921	4.162
C16	2.620	13	236	
C17	1.365	7	123	
C18	901	5	81	
C19	906	5	82	50
C20	6.000	30	540	167
C21	3.167	16	285	
C22	1.004	5	90	193
C23	1.108	6	100	100
C25	2.351	12	212	135
C26	6.079	30	4.765	342
B2 e Verde privato	14.600	73	2.448	
totale	90.664	453	31.998	9.886

DATI RIASSUNTIVI AMBITO PRODUTTIVO-POLIFUNZIONALE

	slp	viabilità
P.A.1	13.566	2.794
D3-2	11.076	1.858

D3-3	16.237	421
totale	24.642	5.073

Per ogni ambito nell'allegato DP-C7c è riportata una scheda operativa di dettaglio in cui vengono definiti i parametri urbanistici, le eventuali modalità attuative e di conformazione dei comparti e delle opere di viabilità principale.

* E' ammessa, negli ambiti residenziali, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico con un minimo di mq. 6,00/abitante.

** E' ammessa, negli ambiti produttivi, la monetizzazione dei servizi ad esclusione di una dotazione minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico, non inferiore al 50% della dotazione di servizi in relazione al tipo di attività.