

PROGETTISTI	<p><b>ARCH. PAOLO LUCCHIARI</b>  ARCH. PAOLO LUCCHIARI  VIALE ITALIA 1 - 27039 SANNAZZARO (PV)  E-MAIL PAOLO.LUCCHIARI@TELE2.IT  TEL FAX 0382901049 - P.IVA 01790090185</p> <p><b>GRUPPO ARGO</b>  ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN</p> <p>STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI  ARCH. MARCO COLLA  ARCH. GABRIELE FERRARI  ARCH. ROBERTO PELLINO  ARCH. GIAN LUCA PERINOTTO</p> <p>VICOLO CILEA 11 - 27029 VIGEVANO (PV)  TEL FAX 0381903221 P.IVA 02003500184  WEB HTTP://WWW.GRUPPOARGO.IT  E-MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT</p>
COMMITTENTI	<p><b>COMUNE DI FERRERA ERBOGNONE</b>  PIAZZA BARTELLINI 18 - 27032 FERRERA (PV)  TEL. 0382 - 998012 / FAX. 0382 - 998942  P.IVA C.F. 00244220182  SITO INTERNET COMUNALE:  HTTP://WWW.COMUNE.FERRERAERBOGNONE.PV.IT</p>
SIGLA PROGETTO	<p><b>PGT</b>  <b>COMUNE DI</b>  <b>FERRERA ERBOGNONE (PV)</b></p>
TITOLO PROGETTO	<p><b>PIANO DI GOVERNO</b>  <b>DEL TERRITORIO</b></p> <p>ELABORATO AI SENSI DELLA  LEGGE REGIONALE N.12 DEL 2005 E S.M.I.  PUBBLICATA NEL BURL 1°S.O. N.11 DEL 16/03/05</p>
RIFERIMENTO	
NUMERO ELABORATO	<p><b>DP norme</b></p>
TITOLO ELABORATO	<p><b>DOCUMENTO DI PIANO</b></p> <p>NORME ATTUATIVE DEL DOCUMENTO DI PIANO  (PUNTO 2.1.4. DGR 8-1681/2005 E S.M.I. E  ARTICOLO 10BIS, COMMA 4, LR 12/2005 E S.M.I.)</p>
DATA	<p>APRILE 2010</p>

PROGETTISTI:

**ARCH. PAOLO LUCCHIARI**

VIALE ITALIA 1 - 27039 SANNAZZARO (PV)  
E-MAIL: PAOLO.LUCCHIARI@TELE2.IT  
TEL FAX 0382901049 - P.IVA 01790090185

**GRUPPO ARGO**  
ARCHITETTURA URBANISTICA DESIGN

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI

MARCO COLLA  
GABRIELE FERRARI  
ROBERTO PELLINO  
GIAN LUCA PERINOTTO

VICOLO GILEA 11  
27029 VIGEVANO PV  
TEL - FAX 0381 903221  
P.IVA 02003500184  
E.MAIL INFO@GRUPPOARGO.IT  
SITO WEB: WWW.GRUPPOARGO.IT

**INDICE**

TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI .....	3
ARTICOLO 1	DOCUMENTO DI PIANO .....	3
ARTICOLO 2	COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	3
ARTICOLO 3	EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	5
ARTICOLO 4	PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE.....	5
ARTICOLO 5	VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	6
TITOLO II	ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	9
ARTICOLO 6	INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.....	9
ARTICOLO 7	REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI .....	9
ARTICOLO 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	11
ARTICOLO 9	SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA .....	12
ARTICOLO 10	SISTEMA DEL VERDE .....	13
ARTICOLO 11	MODALITA' DI INTERVENTO .....	15
ARTICOLO 12	INTERVENTO INDIRETTO .....	15
ARTICOLO 13	INTERVENTO DIRETTO .....	17
ARTICOLO 14	CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	18
ARTICOLO 15	APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI .....	19
ARTICOLO 16	PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE .....	19
ARTICOLO 17	CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	20
TITOLO III	AREE DI PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO.....	22
ARTICOLO 18	GENERALITA' .....	22
ARTICOLO 19	AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE .....	22
ARTICOLO 20	AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI.....	23
ARTICOLO 21	AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE.....	23
ARTICOLO 22	AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA.....	24
ARTICOLO 23	AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	25
ARTICOLO 24	AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA .....	25
ARTICOLO 25	AREE PER SERVIZI .....	26
ARTICOLO 26	AREE PER IMPIANTI .....	26
ARTICOLO 27	AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE .....	27
ARTICOLO 28	AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	27
ARTICOLO 29	AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE.....	29
ARTICOLO 30	AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA.....	31
ARTICOLO 31	AREE DI TRASFORMAZIONE TERZIARIA .....	33
ARTICOLO 32	AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI .....	34
ARTICOLO 33	AREE DI TRASFORMAZIONE PER IMPIANTI .....	36

## **TITOLO I            DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ARTICOLO 1        DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Documento di Piano**

Il presente Documento di Piano costituisce la parte strategica del Piano di Governo del Territorio del Comune di Ferrera Erbognone e definisce gli indirizzi pianificatori e le modalità attuative per la trasformazione territoriale delle parti del territorio comunale, in particolare degli Ambiti di Trasformazione.

Nelle parti del territorio comunale si applicano le previsioni contenute negli elaborati e allegati, di cui al successivo ARTICOLO 2, ferme restando le disposizioni prevalenti esplicitate univocamente dalla legislazione vigente, dalla pianificazione territoriale sovracomunale, come precisato nell'ARTICOLO 4, e dai vincoli alla trasformazione territoriale, di cui all'ARTICOLO 5.

#### **2. Legislazione**

Il presente Documento di Piano del Comune di Ferrera Erbognone è redatto e approvato ai sensi della vigente legislazione in materia, e in particolare secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i. (abbreviata con “LR n.12/2005 e s.m.i.”).

### **ARTICOLO 2        COMPOSIZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **1. Elaborati**

Il presente Documento di Piano (abbreviato con “DP”) è composto da queste Norme Tecniche di Attuazione (abbreviate con “NTA”) e dagli elaborati di seguito elencati:

- a. DPa – Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione tecnica – Parte A – Analisi socio-economiche
- b. DPb – Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione tecnica – Parte B - Strumenti di pianificazione sovraordinati – Vincoli in atto sul territorio comunale
- c. DPc – Quadro conoscitivo del territorio comunale - Relazione tecnica – Parte C – Istanze e proposte presentate – Il sistema della mobilità – il sistema urbano ed extraurbano e il PGT – il sistema agricolo e naturalistico
- d. DP01 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato- scala 1:10000
- e. DP02 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto sul territorio comunale - scala 1:10000
- f. DP03 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Piano di Governo del Territorio 2008 e individuazione delle istanze presentate - scala 1:10000
- g. DP04 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Il sistema delle infrastrutture e della mobilità - scala 1:10000

- h. DP05 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Assetto del territorio urbano ed extraurbano e dinamiche in atto - scala 1:10000
- i. DP06 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Il sistema del paesaggio agrario e l'ecosistema- scala 1:10000
- j. DP07 – Quadro conoscitivo del territorio comunale – Carta del paesaggio – Presenze di interesse paesaggistico storico, monumentale e archeologico - scala 1:10000
- k. DPrelazione – Relazione illustrativa del nuovo PGT
- l. DP08 – Obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del Comune - scala 1:10000
- m. DP09 - Tavola delle previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000
- n. DPschede – Schede degli Ambiti di Trasformazione
- o. DP09a – Studio geologico idrogeologico e sismico – Carta della fattibilità del territorio comunale - scala 1:10000
- p. DP09b – Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000
- q. DP09c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:10000

## **2. Allegati**

Gli elaborati di cui al precedente comma 1 sono completati dagli allegati di seguito elencati, predisposti ai sensi della vigente legislazione, i quali che costituiscono parte integrante e sostanziale di questo Documento di Piano. Essi sono:

- a. la Valutazione Ambientale Strategica (abbreviata con la sigla “VAS”), composto dai seguenti elaborati tecnici: Documento di scoping; Rapporto ambientale; Sintesi non tecnica;
- b. lo Studio Geologico, idrogeologico e sismico (abbreviato con la sigla “GEO”), composto dai seguenti elaborati tecnici: Studio geologico – relazione e norme; Allegato 1 – Stratigrafie note; tavola 1 – Corografia – scala 1:10000; tavola 2 – Carta geologica geomorfologica – scala 1:10000; tavola 3 – Carta idrogeologica – scala 1:10000; tavola 4 – Sezione idrogeologica; tavola 5 – Carta di prima caratterizzazione geotecnica – scala 1:10000; tavola 6 – Carta di pericolosità sismica locale – scala 1:10000; tavola 7 – Carta di sintesi – scala 1:10000; tavola 8 – Carta di fattibilità – scala 1:10000; tavola 9a – Carta di fattibilità – area di dettaglio – scala 1:2000; tavola 9b – Carta di fattibilità – area di dettaglio – scala 1:2000.

## **3. Prevalenza tra elaborati**

Nei casi in cui non vi sia corrispondenza tra le diverse sezioni di questo Documento di Piano, individuate nei precedenti commi 1 e 2, valgono le seguenti regole di prevalenza tra elaborati, ovvero:

- a. le prescrizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione prevalgono sempre

sulle indicazioni degli elaborati grafici;

- b. le indicazioni degli elaborati grafici di maggiore dettaglio prevalgono sempre su quelle degli elaborati di minore dettaglio;
- c. le indicazioni degli elaborati grafici e testuali depositati prevalgono sempre su quelle degli elaborati digitali.

## **ARTICOLO 3 EFFICACIA E VALIDITA' DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **1. Efficacia**

L'efficacia delle previsioni individuate dal presente Documento di Piano per le diverse parti del territorio comunale hanno carattere di indirizzo e non hanno effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **2. Validità**

La validità delle previsioni individuate negli elaborati del presente Documento di Piano è definita in base a quanto disposto dalla LR n.12/2005 e s.m.i.

### **3. Modifiche**

Le modifiche consistono in varianti sostanziali alle previsioni individuate negli elaborati di questo Documento di Piano. Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente, fermo restando quanto prescritto dall'ARTICOLO 4, comma 2 e dall'ARTICOLO 5.

### **4. Rettifiche**

Le rettifiche e le correzioni di errori materiali consistono in varianti non sostanziali agli elaborati e alle previsioni di questo Documento di Piano. Esse sono sempre realizzabili attraverso le procedure stabilite dalla legislazione vigente mediante Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata.

### **5. Adeguamenti**

Gli adeguamenti di questo Documento di Piano consistono nel recepimento dei nuovi contenuti di normative o di strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale. Essi sono recepiti con Deliberazione Comunale ai sensi della legislazione vigente.

### **6. Salvaguardia**

Nel periodo che intercorre tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione del Documento di Piano, oppure dei suoi successivi adeguamenti, rettifiche o modifiche, si applicano le misure di salvaguardia previste dalla legislazione vigente e in particolare dall'articolo 13, comma 12, della LR n.12/2005 e s.m.i.

## **ARTICOLO 4 PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE**

### **1. Pianificazione territoriale sovracomunale**

Il presente Documento di Piano è elaborato in rapporto agli strumenti della

pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, con valenza paesistica, e in particolare secondo quanto disposto e precisato nei seguenti atti specifici:

- a. il Piano Territoriale Paesistico Regionale della Lombardia (abbreviato con “PTPR della Lombardia”), approvato con Delibera del Consiglio Regionale n.7/197 del 6 marzo 2001, e s.m.i.;
- b. il Piano Territoriale Regionale della Lombardia (abbreviato con “PTR della Lombardia”), adottato con Delibera del Consiglio Regionale n.874 del 30 luglio 2009 e s.m.i.;
- c. il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia (abbreviato con “PTCP di Pavia”), approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.53/33382 del 7 novembre 2003, e s.m.i.

## **2. Prevalenza degli strumenti pianificatori**

Gli strumenti della pianificazione territoriale sovracomunale, regionale e provinciale, di cui al precedente comma 1, hanno efficacia di orientamento, indirizzo e coordinamento, fatti salvi i contenuti cogenti stabiliti dalla legislazione vigente.

## **ARTICOLO 5      VINCOLI ALLA TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

### **1. Vincoli alla trasformazione territoriale**

In tutte le parti del territorio comunale vigono i vincoli alla trasformazione territoriale, definiti dalla legislazione e dai piani di settore vigenti, nonché dalle infrastrutture esistenti, come evidenziati nell’elaborato “DPO2 - Quadro conoscitivo del territorio comunale – Individuazione dei vincoli territoriali in atto sul territorio comunale - scala 1:10000”.

### **2. Tutela dell’ambiente**

Come precisato nel precedente comma 1, in tutte le parti del territorio comunale è confermato il principio di tutela dell’ambiente, come disposto dalla legislazione vigente, e in particolare dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (di seguito abbreviato con “DLgs n.152/2006 e s.m.i.”), nonché dal Piano di Assetto Idrogeologico (abbreviato con “PAI”), approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 2001 e s.m.i.

**Ai sensi dell'articolo 115, comma 1, del Decreto Legislativo n.152 del 2006 è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità.**

In tutte le parti del territorio comunale sono specificamente confermate le fasce di rispetto delle reti e delle infrastrutture di servizio, ovvero delle linee di elettrodotti, degli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, dei gasdotti, degli oleodotti, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, nonché in base alle fasce di rispetto esplicitate negli atti di servitù delle reti stesse.

### **3. Tutela dei beni paesaggistici**

Come precisato nel precedente comma 1, in tutte le parti del territorio comunale è confermato il principio di tutela dei beni paesaggistici, come disposto dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal “Codice dei Beni culturali e del paesaggio”) e in particolare come precisato nei seguenti commi.

Le aree di tutela paesaggistica sono fissate dalla legislazione vigente e in particolare dall’articolo 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio. All’interno del territorio comunale di Ferrera Erbognone sono individuate le seguenti aree di tutela paesaggistica:

- a. il corso dei Torrenti Erbognone e Agogna e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150,00m (centocinquanta metri) ciascuna;
- b. i territori coperti da boschi, come definiti dalla legislazione vigente e in particolare dall’articolo 42 della Legge Regionale n.31 del 2008;
- c. le zone di interesse archeologico, secondo quanto indicato dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Pavia.

Ai sensi dell’articolo 146 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, i proprietari delle aree di tutela paesaggistica non possono avviare lavori di trasformazione territoriale entro le suddette aree, fino all’ottenimento dell’Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

Nelle aree di tutela paesaggistica è compresa anche la Fascia di salvaguardia dei corsi d’acqua principali. Essa costituisce il principale corridoio ecologico presente sul territorio comunale ed è prioritariamente destinata alla tutela e alla riqualificazione naturalistica, paesaggistica ed ecologica e alle forme compatibili di agricoltura e di fruizione pubblica. La disciplina comunale relativa alla Fascia di salvaguardia dei corsi d’acqua principali costituisce articolazione locale delle programmazioni sovraordinate di tutela e uso delle acque e della pianificazione territoriale e paesistica, nel rispetto dei principi informativi in tema ambientale della precauzione, dell’azione preventiva e della sostenibilità dello sviluppo.

All’interno del territorio comunale di Ferrera Erbognone sono altresì individuati i beni immobili da tutelare, fino alla verifica di interesse culturale, in base al combinato disposto di cui all’articolo 10, comma 1, e all’articolo 12, comma 1, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio.

Ai sensi dell’articolo 20 dello stesso Codice dei Beni culturali e del paesaggio, i beni immobili da tutelare non possono avviare interventi edilizi o procedere a modifica delle destinazioni d’uso degli edifici fino all’ottenimento dell’Autorizzazione paesaggistica, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente.

### **4. Tutela delle strade**

Come precisato nel precedente comma 1, in tutte le parti del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle strade, come disposto dal Decreto Legislativo n.285 del 1992 (ovvero dal “Codice della Strada”) e dal Decreto del presidente della Repubblica n.495 del 1992 (ovvero dal “Regolamento Codice della Strada”).

**5. Tutela della ferrovia**

Come precisato nel precedente comma 1, in tutte le parti del territorio comunale è confermato il principio di tutela della ferrovia, come disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.753 del 1980 (abbreviato con “DPR n753/1980”).

**6. Tutela delle acque per il consumo umano**

Come precisato nel precedente comma 1, in tutte parti del territorio comunale è confermato il principio di tutela delle acque per il consumo umano, come disposto dal Decreto Legislativo n.152 del 2006 e s.m.i. (abbreviato con “DL n.152/2006 e s.m.i.”). E’ comunque disposta una fascia di tutela assoluta con un’estensione di 10,00m (dieci metri) di raggio dalla recinzione dell’area acquedotto dove si trova il punto di captazione o derivazione.

**7. Tutela dell’area cimiteriale**

Come precisato nel precedente comma 1, nelle parti del territorio comunale circostanti il Cimitero comunale è confermato il principio di tutela dell’area cimiteriale, come disposto dal Decreto del Presidente della Repubblica n.285 del 1990 (abbreviato con “DPR n.285/1990”) e dal Regolamento Regionale n.6 del 2004 e s.m.i. (abbreviato con “RR n.6/2004 e s.m.i.”), nonché dal Piano Cimiteriale del Comune.

**8. Impianti a rischio di incidente rilevante**

Come precisato nel precedente comma 1, il presente Documento di Piano individua in particolare gli impianti a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale, di cui all’articolo 8 del Decreto Legislativo n.334 del 1999 e del Decreto Legislativo n. 238 del 2005.

## **TITOLO II            ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **ARTICOLO 6        INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE**

#### **1. Trasformazione territoriale**

Per trasformazione territoriale si intende qualsiasi intervento che modifichi, sotto il profilo edilizio, urbanistico o ambientale, lo stato di fatto nelle parti del territorio comunale. La trasformazione territoriale comprende anche gli interventi edilizi e urbanistici sull'esistente e gli interventi edilizi di nuova costruzione, di cui all'articolo 27, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

### **ARTICOLO 7        REQUISITI MINIMI DEGLI INTERVENTI**

#### **1. Requisiti minimi generali**

Per ogni trasformazione territoriale si deve sempre perseguire l'obiettivo prioritario di miglioramento del tessuto urbanistico, edilizio ed ecologico, rispettando obbligatoriamente i seguenti requisiti minimi generali, suddivisi in:

- a. requisiti paesaggistici, di cui al successivo comma 2;
- b. requisiti urbanistici, di cui al successivo comma 3;
- c. requisiti edilizi, di cui al successivo comma 4;
- d. requisiti ecologici, di cui al successivo comma 5.

Tali requisiti minimi generali devono risultare con evidenza nella documentazione allegata ai diversi strumenti urbanistici attuativi e ad ogni titolo abilitativo, come specificato nei successivi ARTICOLO 12 e ARTICOLO 13.

#### **2. Requisiti paesaggistici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti paesaggistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della tutela del paesaggio si deve conseguire una coerenza paesaggistica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Autorizzazione paesaggistica dal Decreto Legislativo n.42 del 2004 e s.m.i. (ovvero dal "Codice dei Beni culturali e del paesaggio") e dalla LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. ai fini della salvaguardia del paesaggio, considerato nella sua interezza si deve conseguire il migliore inserimento all'interno del proprio contesto, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per l'Impatto paesaggistico dall'articolo 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTPR della Lombardia, nonché dall'articolo 37 delle Norme Tecniche di Attuazione del PTCP di Pavia, anche tenendo conto dell'elaborato "DP09b - Carta della sensibilità paesaggistica del territorio comunale - scala 1:10000".

### **3. Requisiti urbanistici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti urbanistici di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della compatibilità urbanistica, per ogni intervento deve essere sempre verificata la presenza o prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria utili alla piena funzionalità dell'intervento stesso, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 36, comma 2, e dall'articolo 45 della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- b. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione alle problematiche ambientali, per ogni intervento deve essere comunque garantito un trattamento adeguato delle acque reflue e un opportuno sistema dei relativi scarichi, anche sulla base delle indicazioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito con l'articolo 52 della LR n.26/2003 e con i Regolamenti Regionali nn.2-3-4/2006;
- c. ai fini del miglioramento infrastrutturale e con attenzione all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico, per ogni intervento dotato di nuovi impianti di illuminazione esterna gli stessi devono essere realizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito dall'articolo 6 della LR n.17/2000 e dal Piano dell'Illuminazione comunale;
- d. ai fini della riqualificazione urbanistica, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati stabilita puntualmente nel successivo ARTICOLO 9.

### **4. Requisiti edilizi**

Per qualsiasi trasformazione territoriale riguardante interventi edificatori è prescritto il rispetto dei requisiti edilizi di seguito evidenziati, ovvero:

- a. ai fini della prevenzione e risanamento dell'inquinamento acustico si deve conseguire la migliore compatibilità acustica con la zona in cui si trova, anche secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio vigente, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Previsione di Impatto acustico e la Valutazione previsionale di Clima acustico dalla LR n.13/2001 e s.m.i. e dalla DGR n.8513/2002 e s.m.i., nonché specificamente dal Piano di Zonizzazione Acustica comunale;
- b. ai fini della riduzione dell'inquinamento atmosferico e del risparmio di energia si deve conseguire la migliore efficienza energetica, nel rispetto della legislazione vigente in materia e in particolare sulla base di quanto stabilito per la Certificazione Energetica degli edifici dalla LR n.24/2006 e s.m.i. e dalla DGR n.5773/2007 e s.m.i.

### **5. Requisiti ecologici**

Per qualsiasi trasformazione territoriale è prescritto il rispetto dei requisiti ecologici di seguito evidenziati, al quale è subordinato il rilascio dell'Autorizzazione paesaggistica e anche del parere favorevole per l'Impatto paesaggistico, di cui al precedente comma 2, ovvero:

- a. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione minima di aree a verde stabilita dall'ARTICOLO 10 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione;
- b. ai fini della salvaguardia, riqualificazione e formazione del sistema dei corridoi a verde ecologico, per ogni intervento deve essere comunque garantita la dotazione prevista di alberi e arbusti stabilita dall'ARTICOLO 10 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

## **ARTICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA**

### **1. Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione sono quelle relative agli interventi di comune utilità, ovvero pubblici, di uso pubblico o di interesse generale, consistenti in:

- a. opere di urbanizzazione primaria, di cui al successivo comma 2;
- b. opere di urbanizzazione secondaria, di cui al successivo comma 3.

Nelle parti del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è sempre prescritta la verifica delle opere di urbanizzazione esistenti, da potenziare e da realizzare in rapporto agli interventi previsti.

### **2. Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono relative ai seguenti interventi infrastrutturali:

- a. strade, ivi compresi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi le strade pubbliche di cui al successivo ARTICOLO 9, comma 3;
- b. spazi di sosta o di parcheggio, ivi compresi i relativi elementi compositivi degli stalli, dei corselli, delle aree di manovra, dei marciapiedi, delle aiuole spartitraffico, della segnaletica orizzontale e verticale, e quindi gli spazi pubblici di sosta di cui al successivo ARTICOLO 9, comma 4;
- c. fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, compresi i relativi impianti e manufatti, con esclusione degli allacciamenti;
- d. spazi di verde attrezzato, ivi compresi i relativi elementi compositivi delle aree pavimentate per il tempo libero e il gioco, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali.

### **3. Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative ai seguenti interventi realizzativi, compresi degli spazi e delle attrezzature ad essi connessi:

- a. asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, strutture e complessi per

- l'istruzione superiore all'obbligo
- b. mercati di quartiere
  - c. presidi di sicurezza pubblica
  - d. delegazioni comunali
  - e. chiese e altri edifici religiosi
  - f. impianti sportivi di quartiere
  - g. aree verdi di quartiere
  - h. centri sociali
  - i. attrezzature culturali e sanitari
  - j. cimiteri
  - k. opere, costruzioni e impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate

## **ARTICOLO 9      SISTEMA DELLA VIABILITA' E DELLA SOSTA**

### **1. Riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta**

In tutte le parti del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

### **2. Aree pubbliche per viabilità e sosta**

Negli Ambiti di Trasformazione è sempre prescritta la contestuale cessione e realizzazione delle aree pubbliche per viabilità e sosta, ovvero delle aree di trasformazione per servizi e per infrastrutture, indicate negli elaborati del presente Documento di Piano e in particolare nell'elaborato intitolato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Le aree pubbliche per viabilità e sosta devono essere sistemata con strade pubbliche e spazi pubblici di sosta, attraverso la presentazione di un progetto con l'individuazione e le caratteristiche delle stesse, da effettuarsi secondo quanto precisato nei successivi commi.

### **3. Strade pubbliche**

Le strade pubbliche di nuova realizzazione e le nuove strade private di uso comune, nonché i nuovi tratti di raccordo tra strade pubbliche, non possono avere dimensioni inferiori a quelle stabilite dal Decreto Ministeriale n.6792 del 2001.

### **4. Spazi pubblici di sosta**

Gli spazi pubblici di sosta devono rispettare le indicazioni delle aree pubbliche per viabilità e sosta specificate negli elaborati del presente Documento di Piano, rispettando le seguenti misure minime:

- a. 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è

ubicato perpendicolarmente alla strada;

- b. 2,00m (due metri) per 5,00m (cinque metri) se il posto auto è ubicato parallelamente alla strada.

**Fermo restando quanto disposto nell'elaborato intitolato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione",** per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'ARTICOLO 14, deve essere realizzata una quantità di spazi pubblici di sosta, con le caratteristiche sopra specificate, non inferiore a 2 (due) posti auto, ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di 2 (due) posti auto ogni 100mq (cento metri quadrati) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento, con approssimazione in eccesso.

Per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'ARTICOLO 14, deve essere realizzata una quantità di spazi pubblici di sosta, con le caratteristiche sopra specificate, non inferiore al 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

Per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'ARTICOLO 14, deve essere realizzata una quantità di spazi pubblici di sosta, con le caratteristiche sopra specificate, non inferiore al 25% (venticinque per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

Per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'ARTICOLO 14, deve essere realizzata una quantità di spazi pubblici di sosta, con le caratteristiche sopra specificate, non inferiore al 5% (cinque per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

## **5. Parcheggi privati**

Negli ambiti di trasformazione e in tutte le parti del territorio comunale, a seguito degli interventi edificatori, è sempre prescritta la contestuale realizzazione di spazi per parcheggi privati, coperti o scoperti, nella misura di 2 (due) posti auto ogni nuova unità immobiliare, con un minimo di 2 (due) posti auto ogni 100mq (cento metri quadrati) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento con approssimazione in eccesso, rispettando le misure minime di 2,50m (due, cinquanta metri) per 5,00m (cinque metri).

## **ARTICOLO 10 SISTEMA DEL VERDE**

### **1. Tutela e sviluppo del verde esistente**

In tutte le parti del territorio comunale, contestualmente alla trasformazione territoriale, è prescritta la tutela e sviluppo del verde esistente con particolare riguardo al sistema delle connessioni a verde ecologico, sulla base di quanto disposto nei successivi commi.

La tutela e sviluppo del verde esistente devono essere realizzati anche in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC).

**Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini**

**delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle ree di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.**

## **2. Aree a verde**

In tutte le parti del territorio comunale è sempre prescritta la realizzazione delle aree a verde individuate negli elaborati del presente Documento di Piano e in particolare nell'elaborato intitolato "DP09c – Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione – scala 1:10000" anche sulla base di quanto indicato nell'elaborato intitolato "DPschede – Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Le aree a verde costituiscono quella porzione delle parti del territorio comunale che deve essere sistemata a prato e con la piantumazione degli alberi e arbusti, scelti tra quelli di cui al successivo comma 3, in modo da ottenere le seguenti tipologie di fascia a verde, **da misurare a partire dai confini esistenti**:

- a. Fascia a carattere paesaggistico (a bassa densità), individuata come Fascia a verde di tipo A, corrispondente a una fascia di 5,00 m (cinque metri) di ampiezza da piantumare con filari di alberi e arbusti in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 50mq (cinquanta metri quadrati), da realizzarsi in corrispondenza di nuovi interventi edificatori residenziali a media e bassa densità edilizia verso i fronti di maggiore interesse paesaggistico: territorio agricolo e sistema irriguo;
- b. Fascia a carattere mitigativo (a bassa densità), individuata come Fascia a verde di tipo B, corrispondente a una fascia di 5,00 m (cinque metri) di ampiezza da piantumare con filari di alberi e arbusti in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 25mq (venticinque metri quadrati), da realizzarsi in corrispondenza di nuovi interventi edificatori residenziali a media e bassa densità edilizia verso i fronti che si affacciano su zone a maggiore impatto ambientale: aree produttive e assi viari maggiori;
- c. Fascia a carattere paesaggistico (ad alta densità), individuata come Fascia a verde di tipo C, corrispondente a una fascia di mitigazione di 5,00 m (cinque metri) di ampiezza da piantumare con filari di alberi e arbusti in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 10mq (dieci metri quadrati), da realizzarsi in corrispondenza di nuovi interventi edificatori produttivi a media densità verso i fronti che si affacciano su zone abitate o agricole;
- d. Fascia a carattere paesaggistico (ad alta densità), individuata come Fascia a verde di tipo D, corrispondente a una fascia di mitigazione di 50,00 m (cinquanta metri) di ampiezza con dosso da piantumare con alberi e arbusti in misura non inferiore a un albero e un arbusto ogni 25mq (venticinque metri quadrati), da realizzarsi in corrispondenza di nuovi interventi edificatori produttivi a media o alta densità verso i fronti che si affacciano su di particolare tutela paesaggistica: territorio agricolo, aree di salvaguardia dei corsi d'acqua principali.

### **3. Alberi e arbusti**

Ai fini del rispetto delle quote minime previste nel precedenti commi 2 per la realizzazione delle aree a verde e della piantumazione nelle parti del territorio comunale, gli alberi e arbusti devono essere scelti sulla base del seguente elenco di essenze, integrato e specificato dalla normativa del Regolamento Edilizio comunale:

- a. alberi che abbiano una circonferenza di fusto non inferiore a 20cm (venti centimetri) calcolata a 100cm (cento centimetri) dal colletto, e che appartengano alle seguenti specie: *Acer campestre* (Acero campestre), *Alnus glutinosa* (Ontano nero), *Carpinus betulus* (Carpino bianco), *Fraxinus excelsior* (Frassino maggiore), *Fraxinus ornus* (Orniello), *Malus silvestris* (Melo selvatico), *Morus alba* (Gelso), *Morus nigra* (Gelso nero), *Populus alba* (Pioppo bianco), *Populus nigra italico* (Pioppo cipressino), *Populus tremula* (Pioppo tremulo), *Prunus avium* (Ciliegio selvatico), *Quercus cerris* (Cerro), *Quercus robur* (Farnia), *Salix alba* (Salice bianco), *Tilia cordata* (Tiglio selvatico).
- b. arbusti che abbiano una altezza non inferiore a 120cm (centoventi centimetri), e che appartengano alle seguenti specie: *Berberis vulgaris* (Crespino), *Corilus avellana* (Nocciolo), *Cornus mas* (Corniolo), *Cornus sanguinea* (Sanguinello), *Crategus monogina* (Biancospino), *Cytisus scoparius* (Ginestra dei carbonai), *Ligustro vulgare* (Ligustro), *Prunus spinosa* (Prugnolo) *Rosa canina* (Rosa selvatica), *Sambucus nigra* (Sambuco nero), *Viburno opulus* (Pallon di maggio).

## **ARTICOLO 11 MODALITA' DI INTERVENTO**

### **1. Modalità di intervento**

Negli Ambiti di Trasformazione la trasformazione territoriale si realizza, tenendo conto in particolare modo di quanto evidenziato nel precedente ARTICOLO 7 con riguardo ai requisiti minimi generali degli interventi, tramite le seguenti modalità di intervento:

- a. l'intervento indiretto, come specificato al successivo ARTICOLO 12;
- b. l'intervento diretto, come specificato al successivo ARTICOLO 13;

## **ARTICOLO 12 INTERVENTO INDIRETTO**

### **1. Intervento indiretto**

Negli Ambiti di Trasformazione la modalità di intervento prevista è di norma l'intervento indiretto e pertanto la trasformazione territoriale si effettua attraverso la predisposizione preliminare di uno degli strumenti urbanistici attuativi di seguito indicati.

### **2. Strumenti urbanistici attuativi**

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono i Piani Attuativi (abbreviati con "PA"), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall'articolo 12 e dall'articolo 14 della LR n.12/2005 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici attuativi, da predisporre con i contenuti obbligatori precisati nel successivo comma 3, comprendono anche i Programmi Integrati di Intervento (abbreviati con “PII”), da presentare e attuare secondo quanto previsto dall’articolo 87 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i.; nonché gli altri atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, da presentare e attuare secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

### **3. Contenuti obbligatori**

Gli strumenti urbanistici attuativi sono condizionati alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente ARTICOLO 7, nonché al rispetto delle prescrizioni del presente Documento di Piano.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell’area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell’effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini, eventualmente definendo i subcomparti necessari alla loro attuazione;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Documento di Piano, fissando in via definitiva gli indici territoriali necessari alla loro attuazione, e in particolare l’individuazione e la sistemazione delle aree a verde, di cui all’ARTICOLO 10;
- c. l’identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all’ARTICOLO 9, nonché le caratteristiche e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall’articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;
- d. **fermo restando quanto disposto nell’elaborato intitolato “DPschede – Schede degli Ambiti di Trasformazione”**, la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o monetizzare, nel rispetto dell’articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i., determinata nella misura minima, con approssimazione in eccesso, pari a:
  - per le destinazioni d’uso residenziali, di cui all’ARTICOLO 14, 18mq (diciotto metriquadrati) ogni 50mq (cinquanta metriquadrati) di Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento, con approssimazione in eccesso;
  - per le destinazioni d’uso commerciali, di cui all’ARTICOLO 14, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d’uso terziarie, le destinazioni d’uso ricettive e le destinazioni d’uso per servizi, di cui all’ARTICOLO 14, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.
  - per le destinazioni d’uso produttive e le destinazioni d’uso per impianti, di cui all’ARTICOLO 14, il 10% (dieci per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.
- e. la sottoscrizione di un apposita convenzione al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere “c” e “d”, con validità massima decennale.

#### **4. Efficacia**

L'efficacia, ovvero il carattere vincolante e l'effetto diretto sul regime giuridico dei suoli, degli strumenti urbanistici attuativi previsti da questo Documento di Piano si consegue attraverso la loro adozione e approvazione, nonché mediante la stipula della relativa convenzione, con i contenuti obbligatori previsti nel precedente comma 3, secondo le modalità e i tempi stabiliti dalla legislazione vigente e comunque non oltre 90gg. (novanta giorni) dall'approvazione degli stessi.

Resta fermo che gli strumenti urbanistici attuativi, per i quali l'adozione, l'approvazione e la stipula della relativa convenzione risultino già avvenute prima dell'adozione del presente Documento di Piano, conservano la propria validità a tutti gli effetti anche se in contrasto con quanto previsto dal Documento di Piano stesso.

### **ARTICOLO 13 INTERVENTO DIRETTO**

#### **1. Intervento diretto**

In alternativa all'intervento indiretto di cui all'articolo ARTICOLO 12, negli Ambiti di Trasformazione, nel caso in cui la trasformazione territoriale non necessiti di urbanizzazione e la stessa non impedisca le previsioni urbanizzative del piano, essa si realizza tramite il titolo abilitativo di seguito indicato, con l'esclusione degli Ambiti di Trasformazione individuati con le sigle "ATP3", "ATP4", "ATP5", "ATP6", "ATP7" e "ATP8", di cui al successivo ARTICOLO 30, "ATT1", di cui al successivo ARTICOLO 31, "ATI3" e "ATI4", di cui al successivo ARTICOLO 33.

#### **2. Titolo abilitativo**

Il titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento diretto negli Ambiti di Trasformazione consiste in un:

- a. permesso di costruire convenzionato (abbreviato con "PDCC"), di cui agli articoli 10, 33 e seguenti della LR n.12/2005 e s.m.i., da predisporre secondo quanto specificato al successivo comma 3;

#### **3. Permesso di costruire convenzionato**

Il permesso di costruire convenzionato è sempre subordinato alla verifica dei requisiti minimi generali degli interventi, di cui al precedente ARTICOLO 7, nonché al rispetto delle prescrizioni del presente Documento di Piano.

Il permesso di costruire convenzionato deve comunque sempre prevedere:

- a. la definizione univoca del perimetro e dell'area di intervento, da precisare anche a seguito di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e dei confini;
- b. la specificazione del rispetto di tutte le prescrizioni stabilite dal presente Documento di Piano, e in particolare l'individuazione e la sistemazione delle aree a verde, dove previste, come specificato nell'ARTICOLO 10;
- c. l'identificazione e la quantificazione delle aree da cedere al Comune come aree pubbliche per viabilità e sosta, di cui all'ARTICOLO 9, nonché le caratteristiche

e i costi delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi al loro interno, come previsto dall'articolo 46, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.;

- d. la previsione e il calcolo delle Aree per servizi, ovvero delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale da cedere o monetizzare, nel rispetto dell'articolo 9, comma 3, della LR n.12/2005 e s.m.i., determinata nella misura minima, con approssimazione in eccesso, pari a:

per le destinazioni d'uso residenziali, di cui all'ARTICOLO 14, 18mq (diciotto metriquadrati) ogni 50mq (cinquanta metriquadrati) di Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento, con approssimazione in eccesso;

per le destinazioni d'uso commerciali, di cui all'ARTICOLO 14, il 100% (cento per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

per le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive e le destinazioni d'uso per servizi, di cui all'ARTICOLO 14, il 50% (cinquanta per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

per le destinazioni d'uso produttive e le destinazioni d'uso per impianti, di cui all'ARTICOLO 14, il 10% (dieci per cento) della prevista Superficie Utile o Superficie lorda di pavimento.

- e. la sottoscrizione di un apposita impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, al fine di ottemperare a quanto previsto nelle precedenti lettere "c" e "d".

## **ARTICOLO 14 CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

### **1. Destinazioni d'uso degli edifici**

Le destinazioni d'uso degli edifici sono le funzioni che si assegnano agli immobili o alle parti di questi nelle parti del territorio comunale. In questo Documento di Piano esse sono classificate sulla base del seguente elenco articolato in:

- a. destinazioni d'uso residenziali
- b. destinazioni d'uso commerciali
- c. destinazioni d'uso terziarie
- d. destinazioni d'uso produttive
- e. destinazioni d'uso ricettive
- f. destinazioni d'uso per servizi
- g. destinazioni d'uso per impianti

### **2. Destinazioni d'uso commerciali**

Le destinazioni d'uso commerciali ammesse nelle parti del territorio comunale di Ferrera Erbognone comprendono esclusivamente gli esercizi di vicinato, ovvero gli spazi commerciali finalizzati alla vendita diretta al pubblico, e l'insieme dei relativi spazi accessori e di servizio, appartenenti a qualunque settore merceologico e con una Superficie di vendita, come definita dalla legislazione vigente, non superiore a 150mq (centocinquanta metri quadrati).

## **ARTICOLO 15 APPLICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI**

### **1. Destinazioni d'uso ammesse**

Le destinazioni d'uso ammesse nelle parti del territorio comunale sono quelle classificate nel precedente ARTICOLO 14 e quelle ad esse assimilabili per tipologia e per analoghi effetti su ambiente, territorio, circolazione e parcheggi.

Il presente Documento di Piano specifica le destinazioni d'uso ammesse all'interno delle diverse parti del territorio comunale, suddividendo le stesse in:

- a. destinazioni d'uso principali, di cui al successivo comma 2;
- b. destinazioni d'uso compatibili, di cui al successivo comma 3.

### **2. Destinazioni d'uso principali**

Le destinazioni d'uso principali sono le destinazioni d'uso degli edifici che caratterizzano e prevalgono all'interno delle diverse parti del territorio comunale.

### **3. Destinazioni d'uso compatibili**

Le destinazioni d'uso compatibili sono le destinazioni d'uso degli edifici che risultano complementari o integrano le destinazioni d'uso principali all'interno delle diverse parti del territorio comunale.

## **ARTICOLO 16 PARTI DEL TERRITORIO COMUNALE**

### **1. Parti del territorio comunale**

Ai fini del presente Documento di Piano per parti del territorio comunale si intendono tutte le superfici di terreni con caratteristiche omogenee, individuate con appositi perimetri e classificate in:

- a. Aree del nucleo di antica formazione
- b. Aree consolidate residenziali
- c. Aree consolidate produttive
- d. Aree destinate all'agricoltura
- e. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
- f. Aree non soggette a trasformazione urbanistica
- g. Aree per servizi
- h. Aree per impianti
- i. Aree per infrastrutture viarie
- j. e Ambiti di Trasformazione

I perimetri delle parti del territorio comunale corrispondono ai diversi shapefiles appartenenti ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

## **ARTICOLO 17 CRITERI DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

### **1. Criteria di attuazione**

In tutte le parti del territorio comunale si applicano sempre le disposizioni di cui ai precedenti TITOLO I e TITOLO II, in base ai criteri di attuazione indicati nei successivi articoli che sono suddivisi nelle seguenti voci, corrispondenti a:

- a. la definizione, di cui al successivo comma 2;
- b. la destinazioni d'uso, di cui al successivo comma 3;
- c. le modalità di intervento, di cui al successivo comma 4;
- d. gli indici territoriali, di cui al successivo comma 5;
- e. gli altri parametri, di cui al successivo comma 6;
- f. le prescrizioni generali, di cui al successivo comma 7;
- g. le prescrizioni particolari, di cui al successivo comma 8.

### **2. Definizione**

Alla voce “definizione” sono descritte le caratteristiche complessive delle singole parti del territorio comunale e sono specificati gli elaborati del presente Documento di Piano nei quali le stesse sono individuate e rappresentate graficamente.

### **3. Destinazioni d'uso**

Alla voce “destinazioni d'uso” sono elencate le destinazioni d'uso degli edifici vietate o ammesse nelle singole parti del territorio comunale, sulla base dell'elenco di cui al TITOLO II.

### **4. Modalità di intervento**

Alla voce “modalità di intervento” vengono specificate espressamente le modalità di intervento da seguire nelle diverse delle parti del territorio comunale, sulla base di quanto evidenziato al TITOLO II.

### **5. Indici territoriali**

Alla voce “indici territoriali” sono espressi i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare nelle diverse delle parti del territorio comunale.

**Gli stessi seguono le definizioni specificate nelle Norme Tecniche d'Attuazione allegata al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi. In particolare la SLP indicata nell'elaborato “DPschede – Schede degli Ambiti di Trasformazione” si calcola secondo le modalità della SU specificata nelle suddette NTA.**

### **6. Altri parametri**

Alla voce “altri parametri” sono espressi gli altri parametri da rispettare nelle diverse delle parti del territorio comunale, e in particolare le minime quantità di aree a verde, come definite all'ARTICOLO 10, e anche le minime quantità di aree pubbliche per viabilità e sosta e di parcheggi privati, come definiti all'ARTICOLO 9.

### **7. Prescrizioni generali**

Alla voce “prescrizioni generali” sono specificati gli obblighi generali da osservare in

tutte le parti del territorio comunale appartenenti alla stessa categoria o destinazione urbanistica.

**8. Prescrizioni particolari**

Alla voce “prescrizioni particolari” sono specificati gli obblighi particolari da osservare nelle diverse delle parti del territorio comunale all’interno della stessa categoria o destinazione urbanistica.

### **TITOLO III        AREE DI PREVISIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**

#### **ARTICOLO 18    GENERALITA'**

##### **1. Aree di previsione del Documento di Piano**

Le Aree di previsione del Documento di Piano comprendono le seguenti parti del territorio comunale:

- a. le Aree del nucleo di antica formazione, le Aree consolidate residenziali e le Aree consolidate produttive, di cui ai successivi ARTICOLO 19, ARTICOLO 20 e ARTICOLO 21;
- b. le Aree destinate all'agricoltura, le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le Aree non soggette a trasformazione urbanistica, di cui ai successivi ARTICOLO 22, ARTICOLO 23 e ARTICOLO 24;
- c. le Aree per servizi, le Aree per impianti e le Aree per infrastrutture viarie, di cui ai successivi ARTICOLO 25, ARTICOLO 26 e ARTICOLO 27;

e inoltre tutti gli Ambiti di Trasformazione, di cui al successivo ARTICOLO 28.

Le Aree di previsione del Documento di Piano sono individuate specificamente nell'elaborato "DPO9 - Tavola delle previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000".

#### **ARTICOLO 19    AREE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE**

##### **1. Aree del nucleo di antica formazione**

Le Aree del nucleo di antica formazione comprendono le parti del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano consolidato, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, caratterizzate da un particolare interesse storico e paesaggistico.

Il perimetro delle Aree del nucleo di antica formazione corrisponde allo shapefile denominato "NUC\_ANT.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

##### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree del nucleo di antica formazione sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree del nucleo di antica formazione si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

## **ARTICOLO 20 AREE CONSOLIDATE RESIDENZIALI**

### **1. Aree consolidate residenziali**

Le Aree consolidate residenziali comprendono le parti del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano, dove prevale la funzione abitativa e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Il perimetro delle Aree consolidate residenziali corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree consolidate residenziali sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

Nelle Aree consolidate residenziali sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree consolidate residenziali si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

## **ARTICOLO 21 AREE CONSOLIDATE PRODUTTIVE**

### **1. Aree consolidate produttive**

Le Aree consolidate produttive comprendono le parti del territorio comunale appartenenti al tessuto urbano, dove prevale la funzione produttiva, di tipo artigianale, industriale, commerciale e terziario, e gli usi connessi, sulle quali è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, incluse le aree libere, intercluse o di completamento.

Il perimetro delle Aree consolidate produttive corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_URB.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

## **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree consolidate produttive sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso per impianti

Nelle Aree consolidate produttive sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

## **3. Prescrizioni**

Le Aree consolidate produttive si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

**Gli interventi nelle aree consolidate produttive sono soggetti alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) qualora ricadenti nella casistica prevista dalle leggi vigenti in materia.**

## **ARTICOLO 22 AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA**

### **1. Aree destinate all'agricoltura**

Le Aree destinate all'agricoltura comprendono le parti del territorio comunale, dove prevalgono le attività di coltivazione agraria e gli insediamenti connessi agli usi rurali, ovvero tutte le parti del territorio comunale di valore agronomico.

Il perimetro delle Aree destinate all'agricoltura corrisponde allo shapefile denominato "AGRICOLE.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree destinate all'agricoltura sono vietate le destinazioni d'uso non ammesse dalla legislazione vigente in materia.

Nelle Aree destinate all'agricoltura è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, ai sensi dell'ARTICOLO 9, comma 1.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree destinate all'agricoltura si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

## **ARTICOLO 23 AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

### **1. Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche**

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendono le parti del territorio comunale sottoposte a salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, con orientamento verso una progressiva rinaturalizzazione delle stesse.

Il perimetro delle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_PAES.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è vietata qualsiasi trasformazione territoriale che possa compromettere i valori paesaggistici ed ambientali ivi riconosciuti ed esistenti.

**Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è sempre ammessa la cessione di aree per servizi e la realizzazione di aree per il verde, il tempo libero e lo sport che non comportino l'edificazione di volumi o superfici coperte.**

Nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, ai sensi dell'ARTICOLO 9, comma 1.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

## **ARTICOLO 24 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

### **1. Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica comprendono le parti del territorio comunale sottoposte ad attività di cava ed individuate dal Piano Cave Provinciale vigente.

Il perimetro delle Aree non soggette a trasformazione urbanistica corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_NURB.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è vietata qualsiasi trasformazione territoriale al di fuori di quelle già ammesse dai piani di settore.

Nelle Aree non soggette a trasformazione urbanistica è sempre ammessa la riqualificazione e sviluppo della viabilità e della sosta, ai sensi dell'ARTICOLO 9, comma 1.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree non soggette a trasformazione urbanistica si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano, fermo restando quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia e in particolare dalla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i..

## **ARTICOLO 25 AREE PER SERVIZI**

### **1. Aree per servizi**

Le Aree per servizi comprendono le parti del territorio comunale pubbliche, di interesse pubblico e generale, necessarie alla comunità di Ferrera Erbognone nel suo insieme e in ragione della sua composizione sociale.

Il perimetro delle Aree per servizi corrisponde allo shapefile denominato “SER\_COM.shp” e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d’uso**

Nelle Aree per servizi sono vietate le destinazioni d’uso, come definite nell’ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d’uso principali: le destinazioni d’uso per servizi;
- b. destinazioni d’uso compatibili: le destinazioni d’uso commerciali, le destinazioni d’uso terziarie.

In tutte le Aree per servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell’ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree per servizi si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano dei Servizi in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

## **ARTICOLO 26 AREE PER IMPIANTI**

### **1. Aree per impianti**

Le Aree per impianti comprendono le parti del territorio comunale destinati ad impianti pubblici o privati.

Il perimetro delle Aree per impianti corrisponde allo shapefile denominato “IMP\_ES.shp” e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell’articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

### **2. Destinazioni d’uso**

Nelle Aree per impianti sono vietate le destinazioni d’uso, come definite

nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per impianti;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree per impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Prescrizioni**

Le Aree per impianti si attuano secondo le modalità di intervento gli indici territoriali e gli altri parametri, le prescrizioni generali e le prescrizioni particolari stabiliti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole in coerenza con quanto indicato e previsto dal presente Documento di Piano.

## **ARTICOLO 27 AREE PER INFRASTRUTTURE VIARIE**

### **1. Aree per infrastrutture viarie**

Le Aree per infrastrutture viarie comprendo tutti gli spazi necessari al sistema della mobilità nel territorio comunale di Ferrera Erbognone, e sono suddivisi in:

- a. Aree per infrastrutture viabilistiche esistenti, che comprendono gli spazi destinati alle strade, inclusi i relativi elementi compositivi della piattaforma stradale, dei marciapiedi, dei percorsi ciclopedonali, delle aiuole spartitraffico;
- b. Aree per infrastrutture viabilistiche di progetto, che comprendono gli spazi delle strade, dove realizzare le opere di urbanizzazione, nonché le nuove strade pubbliche di cui all'ARTICOLO 9, comma 3;
- c. Aree per infrastrutture ferroviarie, che comprendono tutti gli spazi destinati specificamente alle attrezzature e agli impianti ferroviari, necessari all'esercizio del trasporto su ferro, inclusi i relativi spazi accessori al coperto ed all'aperto, nonché gli spazi occupati dai binari e dalle relative aree di pertinenza.

## **ARTICOLO 28 AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

### **1. Ambiti di Trasformazione**

Gli Ambiti di Trasformazione sono le parti del territorio comunale, già edificate o non edificate, nelle quali il Documento di Piano prevede interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alla modificazione funzionale delle stesse.

Gli Ambiti di Trasformazione sono individuati, numerati e delimitati con apposito perimetro nell'elaborato intitolato "DP09 - Tavola delle previsioni di Piano e individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:10000" e nell'elaborato intitolato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione".

Gli Ambiti di Trasformazione sono distinti in:

- a. Aree di Trasformazione Residenziale, di cui all'ARTICOLO 29;
- b. Aree di Trasformazione Produttiva, di cui all'ARTICOLO 30;

- c. Aree di Trasformazione Terziaria, di cui all'ARTICOLO 31;
- d. Aree di Trasformazione per Servizi, di cui all'ARTICOLO 32;
- e. Aree di Trasformazione per Impianti, di cui all'ARTICOLO 33.

Il perimetro degli Ambiti di Trasformazione corrisponde allo shapefile denominato "AMB\_TRAS.shp" e appartenente ai livelli informativi predisposti ai sensi dell'articolo 3 della Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i.

Gli Ambiti di Trasformazione sono le parti del territorio comunale potenzialmente edificabili e non hanno valore giuridico sul regime dei suoli fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle relative convenzioni, come disposto dall'ARTICOLO 12, o all'approvazione dei titoli abilitativi con intervento diretto, come previsto dall'ARTICOLO 13.

## **2. Modalità di intervento**

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite intervento indiretto, con la predisposizione di strumenti urbanistici attuativi, come previsto dall'ARTICOLO 12. ovvero tramite intervento diretto. come previsto dall'ARTICOLO 13.

Fino all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi e alla stipula delle relative convenzioni, o all'approvazione dei titoli abilitativi con intervento diretto, all'interno degli Ambiti di Trasformazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni e degli usi esistenti, nonché, nel caso di edifici esistenti, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

## **3. Prescrizioni generali**

Il rispetto di quanto prescritto dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, e in particolare dai successivi commi, costituisce la conformità degli Ambiti di Trasformazione alle previsioni del presente Documento di Piano, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della LR n.12/2005 e s.m.i.

Negli Ambiti di Trasformazione si applica il principio della perequazione urbanistica e pertanto i diritti edificatori, e i relativi oneri, sono equamente suddivisi tra i proprietari, indipendentemente dall'identificazione di tutte le aree di cessione, di cui all'ARTICOLO 12, comma 3.

**Il progetto negli Ambiti di Trasformazione deve rapportarsi con il contesto adottando, fra le alternative possibili, quelle con minore impatto sull'assetto paesistico, e privilegiando le dimensioni, le forme, i materiali e i colori che hanno maggiore coerenza con i caratteri e i valori dei luoghi esistenti e della loro percezione visuale.**

Tutti gli Ambiti di Trasformazione devono essere realizzati in coerenza con la Rete Ecologica Regionale (RER), la Rete Ecologica Provinciale (REP) e la Rete Ecologica Comunale (REC), individuate nell'elaborato intitolato "DP09c - Tavola delle previsioni di Piano e rete ecologica comunale di previsione - scala 1:10000" e con le prescrizioni del PTCP vigente.

**Fino all'adeguamento del PTCP alla Legge Regionale n.12 del 2005 e s.m.i., ai fini delle presenti norme, per Rete Ecologica Provinciale si intende l'insieme dei Corridoi ecologici, delle Aree di consolidamento dei caratteri naturalistici e delle ree**

**di riqualificazione e di ricomposizione della trama naturalistica, individuate dal vigente PTCP.**

## **ARTICOLO 29 AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE**

### **1. Aree di Trasformazione Residenziale**

Le Aree di Trasformazione Residenziale comprendono le parti del territorio comunale, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto edilizio abitativo esistente e dei relativi servizi. Al loro interno è prevista la possibilità di dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi e fermo restando quanto già specificato nel precedente ARTICOLO 28.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso residenziali;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso ricettive, le destinazioni d'uso per servizi.

In tutte le Aree di Trasformazione Residenziale sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Indici territoriali**

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo = 0,9 mc/mq per tutte le Aree di Trasformazione Residenziale tranne che per quella identificata con la sigla "ATR1" per la quale Indice territoriale massimo = 1,5 mc/mq;
- b. Indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

### **4. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione Residenziale devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. Altezza massima: H = 10,50 m;
- b. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 5;
- c. aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 12, comma 3, lettera "d";
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 10 e in base alle successive prescrizioni particolari.

### **5. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di Trasformazione Residenziale, oltre quanto sopra stabilito,

devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR1" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori soprattutto in rapporto al contesto del centro storico posizionato a Sud; inoltre si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio, sui lati Nord ed Est, verso il territorio agricolo, creando una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a"; infine si deve prestare particolare attenzione all'inserimento paesaggistico del percorso ciclopedonale lungo la roggia Regina anche con la messa a dimora di alberi e arbusti in corrispondenza del percorso stesso;
- b. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR2" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori soprattutto in rapporto al territorio agricolo; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Sud si deve mantenere un'opportuna distanza delle abitazioni dalla strada esistente e creare una fascia a verde di Tipo B, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "b"; sul lato Ovest si deve mantenere un'opportuna distanza delle abitazioni dall'ambito di trasformazione individuato con la sigla "ATP1" e creare una fascia a verde di Tipo B, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "b"; sul lato Nord si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il territorio agricolo; sul lato Est si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso la fascia di salvaguardia del corso d'acqua principale costituito dal torrente Erbognone; **dovrà essere valutata l'opportunità di accedere all'ambito tramite la realizzazione di una rotatoria; le aree di cessione di tale area possono essere reperite anche nelle limitrofe Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche di cui all'ARTICOLO 23.**
- c. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR3" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori sia verso il centro storico (lato Nord) sia verso il nuovo fronte urbano lungo la nuova strada di recente costruzione (lato Sud); si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Est si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il percorso ciclopedonale lungo la roggia Regina, per il quale si deve valutare attentamente l'inserimento paesaggistico anche con la messa a dimora di ulteriori alberi e arbusti in corrispondenza del percorso stesso;
- d. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR4" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori verso il centro storico anche definendo con cura il nuovo fronte urbano lungo la nuova strada di recente costruzione (lato Nord); si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest e Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il percorso ciclopedonale lungo la roggia Regina, per il quale si deve valutare attentamente l'inserimento paesaggistico anche con la messa a dimora di ulteriori alberi e arbusti in corrispondenza del percorso stesso;

- e. nell'Area di Trasformazione Residenziale individuata con la sigla "ATR5" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori verso il centro edificato anche definendo con cura il nuovo fronte urbano lungo la via Circonvallazione Est (lato Ovest); si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Nord ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il territorio agricolo.

## **ARTICOLO 30 AREE DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA**

### **1. Aree di Trasformazione Produttiva**

Le Aree di Trasformazione Produttiva comprendono le parti del territorio comunale, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto produttivo esistente e dei relativi servizi. Al loro interno è prevista la possibilità di dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi e fermo restando quanto già specificato nel precedente ARTICOLO 28.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di Trasformazione Produttiva sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso produttive;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie, le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso per impianti

In tutte le Aree di Trasformazione Produttiva sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Indici territoriali**

Nelle Aree di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo = 0,5 mq/mq;
- b. Indice di permeabilità minimo: IP = 10%.

### **4. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione Produttiva devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. Altezza massima: H = 10,50 m;

l'altezza massima, **anche se specificata dall'elaborato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione"**, è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di interventi di rilevanza paesaggistica e di sistemazioni a verde, nonché per fabbricati relativi ad impianti per i quali si dimostri la necessità di

maggior elevazione, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

- b. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 5;
- c. aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 12, comma 3, lettera "d";
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 10 e in base alle successive prescrizioni particolari.

## 5. Prescrizioni particolari

All'interno delle Aree di Trasformazione Produttiva, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP1" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori verso il centro edificato anche definendo con cura il nuovo fronte urbano lungo la strada provinciale per Lomello, mantenendosi a distanza non inferiore ai trenta metri dal margine della strada stessa; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Nord, Est e Ovest si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "c", verso il territorio agricolo e l'ambito di trasformazione individuato con la sigla "ATR2"; **dovrà essere valutata l'opportunità di accedere all'ambito tramite la realizzazione di una rotatoria;**
- b. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP2" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi edificatori verso il centro edificato anche definendo con cura il nuovo fronte urbano lungo la strada provinciale per Lomello; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "c", verso il territorio agricolo; inoltre sul lato Est si deve creare una fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso la fascia di salvaguardia in corrispondenza del torrente Erbognone **dovrà essere valutata l'opportunità di accedere all'ambito tramite la realizzazione di una rotatoria;**
- c. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP3" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Ovest si deve creare una fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso il territorio agricolo;
- d. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP4" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito;
- e. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP5" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Est si deve creare una

fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso il territorio agricolo;

- f. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP6" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest e Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso il territorio agricolo;
- g. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP7" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso il territorio agricolo;
- h. nell'Area di Trasformazione Produttiva individuata con la sigla "ATP8" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Nord ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "c", verso il territorio agricolo.

## **ARTICOLO 31 AREE DI TRASFORMAZIONE TERZIARIA**

### **1. Aree di Trasformazione Terziaria**

Le Aree di Trasformazione Terziaria comprendono le parti del territorio comunale, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione del tessuto terziario al servizio del produttivo e dei relativi servizi. Al loro interno è prevista la possibilità di dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi e fermo restando quanto già specificato nel precedente ARTICOLO 28.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di Trasformazione Terziaria sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso terziarie;
- b. destinazioni d'uso compatibili: **le destinazioni d'uso produttive**, le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso per impianti

In tutte le Aree di Trasformazione Terziaria sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Indici territoriali**

Nelle Aree di Trasformazione Terziaria devono essere rispettati i seguenti indici

territoriali:

- a. Indice territoriale massimo = 0,5 mq/mq;
- b. Indice di permeabilità minimo: IP = 10%.

#### **4. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione Terziaria devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. Altezza massima: H = 10,50 m;

l'altezza massima, **anche se specificata dall'elaborato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione"**, è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di interventi di rilevanza paesaggistica e di sistemazioni a verde, nonché per fabbricati relativi ad impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

- b. aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 5;
- c. aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 12, comma 3, lettera "d";
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 10 e in base alle successive prescrizioni particolari.

#### **5. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di Trasformazione Terziaria, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione Terziaria individuata con la sigla "ATT1" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi in modo da mitigare l'impatto ambientale e paesaggistico; si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sul lato Ovest si deve creare una fascia a verde di Tipo D, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "d", verso il territorio agricolo.

### **ARTICOLO 32 AREE DI TRASFORMAZIONE PER SERVIZI**

#### **1. Aree di Trasformazione per Servizi**

Le Aree di Trasformazione per Servizi comprendono le parti del territorio comunale, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione dei servizi esistenti. Al loro interno è prevista la possibilità di dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi e fermo restando quanto già specificato nel precedente ARTICOLO 28.

#### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di Trasformazione per Servizi sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per servizi;

- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso commerciali, le destinazioni d'uso terziarie.

In tutte le Aree di Trasformazione per Servizi sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Indici territoriali**

Nelle Aree di Trasformazione per Servizi devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo = 0,3 mq/mq;
- b. Indice di permeabilità minimo: IP = 20%.

### **4. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione per Servizi devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. altezza massima: H = 10,50 m;

l'altezza massima, **anche se specificata dall'elaborato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione"**, è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di interventi di rilevanza paesaggistica e di sistemazioni a verde, nonché per fabbricati relativi ad impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

- b. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 10 e in base alle successive prescrizioni particolari.

### **5. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di Trasformazione per Servizi, oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione per Servizi individuata con la sigla "ATS1" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi con particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Sud ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo A , di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il territorio agricolo;
- b. nell'Area di Trasformazione per Servizi individuata con la sigla "ATS2" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi con particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Nord ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il territorio agricolo;
- c. nell'Area di Trasformazione per Servizi individuata con la sigla "ATS3" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi con particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Nord e Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il territorio agricolo; **dovrà essere valutata la possibilità di coordinare gli accessi anche con quelli limitrofi esistenti limitando se necessario l'attraversamento della carreggiata;**
- d. nell'Area di Trasformazione per Servizi individuata con la sigla "ATS4" si deve

prestare particolare attenzione all'inserimento degli interventi verso il centro storico anche definendo con cura il nuovo fronte urbano lungo la nuova strada di recente costruzione (lato Nord); si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Est e Sud si deve creare una fascia a verde di Tipo A, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2. lettera "a", verso il percorso ciclopedonale lungo la roggia Regina;

## **ARTICOLO 33 AREE DI TRASFORMAZIONE PER IMPIANTI**

### **1. Aree di Trasformazione per Impianti**

Le Aree di Trasformazione per Impianti comprendono le parti del territorio comunale, con superfici libere, localizzate a ridosso del centro edificato e utilizzabili per il completamento e l'espansione degli impianti esistenti. Al loro interno è prevista la possibilità di dei suoli ai fini edificatori, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, in particolare delle aree pubbliche per viabilità e sosta, e delle aree a verde, secondo quanto disposto nei successivi commi e fermo restando quanto già specificato nel precedente ARTICOLO 28.

### **2. Destinazioni d'uso**

Nelle Aree di Trasformazione per Impianti sono vietate le destinazioni d'uso, come definite nell'ARTICOLO 14, non incluse nel seguente elenco:

- a. destinazioni d'uso principali: le destinazioni d'uso per impianti;
- b. destinazioni d'uso compatibili: le destinazioni d'uso per servizi, le destinazioni d'uso terziarie;

In tutte le Aree di Trasformazione per Impianti sono sempre ammesse le opere di urbanizzazione primaria specificate nell'ARTICOLO 8, comma 2.

### **3. Indici territoriali**

Nelle Aree di Trasformazione per Impianti devono essere rispettati i seguenti indici territoriali:

- a. Indice territoriale massimo = 0,5 mq/mq;
- b. Indice di permeabilità minimo: IP = 10%.

### **4. Altri parametri**

Nelle Aree di Trasformazione per Impianti devono essere rispettati i seguenti altri parametri:

- a. altezza massima: H = 10,50 m;

l'altezza massima, **anche se specificata dall'elaborato "DPschede - Schede degli Ambiti di Trasformazione"**, è derogabile ai sensi della legislazione vigente e nei casi di interventi di rilevanza paesaggistica e di sistemazioni a verde, nonché per fabbricati relativi ad impianti per i quali si dimostri la necessità di maggiore elevazione, previo parere favorevole della Commissione Paesaggio

- b. **aree pubbliche per viabilità e sosta: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 2; e parcheggi privati: come prescritto dall'ARTICOLO 9, comma 5;**

- c. **aree per servizi: come prescritto dall'ARTICOLO 12, comma 3, lettera "d";**
- d. aree a verde: come prescritto dall'ARTICOLO 10 e in base alle successive prescrizioni particolari.

#### **5. Prescrizioni particolari**

All'interno delle Aree di Trasformazione per Impianti oltre quanto sopra stabilito, devono essere rispettate anche le seguenti prescrizioni particolari:

- a. nell'Area di Trasformazione per Impianti individuata con la sigla "ATI1" si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Nord ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "c", verso il centro abitato;
- b. nell'Area di Trasformazione per Impianti individuata con la sigla "ATI2" si deve prestare particolare attenzione all'inserimento dell'impianto di produzione di energia all'interno di un conteso agricolo;
- c. nell'Area di Trasformazione per Impianti individuata con la sigla "ATI3" si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati Ovest, Nord ed Est si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "c", verso il territorio agricolo; **dovrà essere valutata la possibilità di coordinare gli accessi anche con quelli limitrofi esistenti limitando se necessario l'attraversamento della carreggiata;**
- d. nell'Area di Trasformazione per Impianti individuata con la sigla "ATI4" si deve prestare particolare attenzione ai confini dell'ambito e nel dettaglio: sui lati verso il territorio agricolo si deve creare una fascia a verde di Tipo C, di cui all'ARTICOLO 10, comma 2, lettera "c"; **dovrà essere opportunamente adeguata l'intersezione fra la viabilità provinciale e la viabilità locale alla quale accede detto ambito.**