



COMUNE DI VERNATE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11.03.2005, n°12- art. 25 comma 7)

DOCUMENTO DI PIANO

**OGGETTO: NORME
MODIFICATA IN SEGUITO ALLE CONTRODEDUZIONI**

Sindaco: Antonio Moroni	Assessore all'edilizia, urbanistica, lavori pubblici Carlo Rapetti	Segretario Generale: Patrizia Bellagamba
-----------------------------------	--	--

Progettisti incaricati: B.C.G. ASSOCIATI Massimo Giuliani	rapporto idrogeologico e Sismico Riccardo Balsotti	Piano di Zonizzazione Acustica Cristiana Bernasconi	Ufficio Tecnico: Antonio Zappa
--	--	---	--

Collaboratori: Paolo Alberico Marco Cavallotti Marisa Zuzzaro	(V.A.>S.) Valutazione Ambientale Strategica N.Q.A. s.r.l. Rosaria Verardi
---	---

Data:

Giugno 2011

Allegato:

A.24

SOMMARIO

ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	3
ART. 2.	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	4
ART. 3.	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	5
ART. 4.	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	5
ART. 5.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	6
ART. 6.	AREE DI PERTINENZA.....	9
ART. 7.	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA	9
ART. 8.	PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE	10
ART. 9.	PREVISIONI VIABILISTICHE E CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE	12
ART. 10.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	12
ART. 11.	ATTUAZIONE DEL PGT.....	13
ART. 12.	IL PIANO DEI SERVIZI.....	13
ART. 13.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	14
ART. 14.	IL PIANO DELLE REGOLE	14
ART. 15.	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	15
ART. 16.	OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	16

ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano di Governo del Territorio (PGT) è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che si pone quali obiettivi:
 - promuovere politiche per lo sviluppo economico e sociale dei residenti
 - mantenere e risanare i caratteri paesistico-ambientali e di abitabilità del territorio;
 - organizzare la rete di mobilità urbana e intercomunale;
 - migliorare i servizi a carattere locale, urbano e sovracomunale;
 - valorizzare le risorse ambientali, storiche, economiche del territorio;
2. Il Piano di Governo del Territorio si attua utilizzando i meccanismi di compensazione, perequazione e incentivazione, finalizzati ad un'equa ripartizione dei benefici economici derivanti dalle trasformazioni del territorio, qualora ciò non contrasti con gli interessi pubblici generali.
3. Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
4. Il Piano di Governo del Territorio:
 - ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale Paesistico della Regione, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale parco Agricolo Sud Milano e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia;
 - esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme dei Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;
 - è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica;
 - in conformità all'art. 4, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è stato redatto e sottoposto alla valutazione ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale;
 - individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate e le aree a destinazione agricola;
 - individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a verde pubblico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.
5. Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT, di cui al comma 3, la dizione "Piano di Governo del Territorio" assume il significato di "tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)"
6. I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia nelle previsioni grafiche sia in quelle normative disposizioni aventi il carattere di prescrizioni, direttive ed indirizzi, secondo quanto previsto all'ART. 4
7. All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

ART. 2. CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**1. Il Documento di Piano definisce:**

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del Comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale. Può inoltre eventualmente proporre le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico anche mediante rinvio ad appositi studi.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il Documento di Piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale. Ne indica i limiti e le condizioni di sostenibilità ambientale e di coerenza con le previsioni di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il Documento di Piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e di miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, le disponibilità ed opportunità di edilizia convenzionata e/o in Piani di Zona nonché le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;
- d) dimostra la compatibilità delle politiche di intervento elencate alla lettera c) con le risorse economiche attivabili da parte della pubblica amministrazione, e con riguardo agli effetti indotti sul territorio dei comuni contigui;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione; definisce su di essi criteri di intervento, finalizzati alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, quando in tali ambiti siano comprese aree che presentano nella documentazione conoscitiva aspetti rilevanti sotto quei profili;
- f) determina, in conformità a quanto disposto dalla l.r. 12/2005, art. 8, lett. f), le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- g) definisce i criteri di perequazione, di compensazione e di incentivazione.

3. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli; tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

4. Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo, in conformità all'art. 4, comma 2, l.r. 12/2005.
5. In sede di prima applicazione della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 sul territorio comunale, la presente normativa del Documento di Piano contiene alcune formulazioni normative necessarie alla sua applicazione, che, una volta recepite secondo le indicazioni specifiche negli altri documenti del PGT, potranno essere omesse in sede di modifica del presente o di approvazione di un nuovo Documento di Piano alla sua scadenza quinquennale.

ART. 3. RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

1. Le disposizioni legislative statali e regionali, in caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
2. Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
3. In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
4. In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, come definite dall'art. 4 delle presenti norme, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
5. In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevalgono le previsioni contenute nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
6. In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
7. Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno, rispetto ai Piani attuativi, valore orientativo.
8. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

ART. 4. EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

1. La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.
2. Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

3. Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
4. Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

ART. 5. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte di tutti gli strumenti del PGT.
2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Slp: Superficie Lorda di Pavimento (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i singoli piani delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali ivi comprese le superfici degli eventuali piani interrati, seminterrati e soppalchi, purché abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali.

Sono escluse dal computo le superfici adibite al ricovero delle autovetture, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui all'art. 2 della Legge 24-3-89 n° 122.

Non vengono conteggiate nella S.L.P.:

Le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio.

Limitatamente agli edifici che comprendono più di una unità abitativa, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso.

Le superfici destinate a pertinenze di unità immobiliare, purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti, quali travi e/o controffitti ed il cui pavimento non superi la quota 0,00, che siano comprese entro il profilo delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano.

Non sono inoltre, computati gli aggetti aperti, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, i sottotetti non abitabili o agibili ai sensi dei Regolamenti Comunali, ed i volumi tecnici posti nel sottotetto.

Sono computati nella S.L.P. gli ambienti sottostanti i tetti a falde, qualora presentino, anche parzialmente un'altezza interna superiore a m. 2,40: al fine della verifica dell'altezza interna verrà preso in considerazione l'intradosso del solaio di copertura, con esclusione di eventuali elementi sottostanti non strutturali, quali i controsoffitti, e con l'esclusione di eventuali sottostanti travi, capriate e simili. Qualora detti ambienti sottostanti i tetti a falde superino l'altezza sopra indicata solo per una porzione della loro superficie, ai fini del conteggio della Superficie Lorda di Pavimento verrà presa in considerazione solo detta porzione.

V: Volume (mc)

Il volume delle costruzioni si ricava convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (S.l.p.) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00, indipendentemente dalla sua altezza effettiva.

Vt: Volume Tecnico (mc)

E' quello di torri di scale, ascensori, camini e simili elementi che possono emergere dall'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile dei fabbricati residenziali, ovvero da quello dell'ultimo piano agibile dei fabbricati con altra destinazione.

Ai fini delle densità fondiaria It e territoriale If, non si computa nel volume edilizio V.

H: Altezza massima delle costruzioni (m. o n° piani fuori terra)

E' l'altezza massima raggiungibile delle costruzioni e si misura o in numero di piani abitabili o in metri lineari dal livello del marciapiede all'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e/o agibile. Qualora, il solaio dell'ultimo piano abitabile e/o agibile risultasse inclinato, l'altezza della costruzione si misura dal livello del marciapiede all'intradosso teorico medio.

Sc: Superficie Coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, tettoie, sporti di gronda e simili, purché contenute nella misura di mt. 2,00. Qualora tali parti eccedano da tale misura dovrà computarsi nella Superficie coperta la sola quota eccedente la misura di mt. 2,00.

So: Superficie occupata (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della parte edificata fuori terra costituenti la superficie coperta nonché delle parti edificate entro terra al di fuori della superficie coperta stessa.

Rc: Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto massimo realizzabile misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Ro: Rapporto di occupazione (%)

Esprime il rapporto massimo realizzabile, misurato in percentuale, tra la superficie occupata (So) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

St: Superficie Territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.R.G. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria. In essa non sono comprese:

- a) le aree e gli spazi esistenti già di uso pubblico;
- b) le aree destinate a zona di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti o previste dal presente P.G.T.

Sf: Superficie Fondiaria (mq)

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree previste per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

S1: Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

S2: Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate o da destinarsi ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva o da monetizzare ai sensi dell'art. 12 della L.R. 5-12-77, n° 60 e successive modificazioni o integrazioni.

Sm = Superficie minima di intervento (mq)

E' la superficie minima territoriale o fondiaria da assoggettare ad intervento di attuazione del P.R.G.

If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

It: Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni mq. di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Prescrizioni particolari

Gli indici It - If - Ut e Uf vanno computati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti e che si intendono eventualmente mantenere nell'area interessata dall'intervento. La verifica di detti indici non è richiesta negli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, restauro e di ristrutturazione edilizia che non comportino aumento di S.l.p.

I criteri come sopra indicati per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (S.l.p.) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

Dc: Distanza dai confini (m)

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà.

Tutti i fabbricati accessori quali autorimesse, servizi tecnici e porticati devono rispettare la distanza di 5 m dai confini di proprietà e dalle strade, con la sola eccezione degli edifici esistenti sprovvisti della dotazione minima di autorimesse per i quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà, mantenendo però la distanza dalle strade.

In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite Piano Attuativo o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni.

Df: Distanza tra fabbricati (m)

E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio vicino si intende quello fronteggiante.

Ds: Distanza dalle strade (m)

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrate rispetto alla quota stradale.

Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni.

ART. 6. AREE DI PERTINENZA

1. Sono aree di pertinenza, fondiaria e territoriali, quelle che vengono utilizzate, ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione.
2. L'Amministrazione Comunale raccoglie e classifica in speciali registri, da tenersi a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, gli atti con l'esatta individuazione delle aree di pertinenza delle richieste di concessione edilizia.
3. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di cui al precedente 2° comma dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.
4. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dagli atti di PGT; il vincolo di asservimento potrà subire modifiche esclusivamente in relazione ad eventuali varianti urbanistiche.
5. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.
6. Negli elaborati richiesti per le concessioni edilizie, e per gli strumenti attuativi, dovrà essere sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
7. Gli indici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme e regolati dai disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005.

ART. 7. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - PARTECIPAZIONE ALLA REALIZZAZIONE DELLA CITTA' PUBBLICA

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A 18, mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.

2. La Tavola di cui al comma 1 individua:
 - a) aree e opere di interesse pubblico
 - b) aree di trasformazione private su aree libere
 - c) Interventi su complessi esistenti in ambito urbano
 - d) Interventi su complessi esistenti nel parco Sud
 - e) Aree/edifici di interesse pubblico da valorizzare
 - f) aree di trasformazione private già conformate dal precedente P.R.G.
3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere b) e seguenti sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.
4. La realizzazione delle aree di trasformazione dovrà essere collegata alla realizzazione, mantenimento e gestione delle aree di interesse pubblico, così come la definizione degli oneri dovrà essere commisurata al costo effettivo della città pubblica e all'interesse che l'insediamento genera per la collettività.
5. Le aree di trasformazione partecipano pertanto alla realizzazione della città pubblica in base alla propria dimensione, volumetria, destinazione d'uso e localizzazione, oltre che in base all'impatto che determinano sul territorio circostante in termini di opportunità, criticità, incremento di abitanti, di fruitori e richieste di mobilità.
6. La partecipazione delle aree di trasformazione alla definizione della città pubblica si traduce in:
 - a. aree da cedere all'amministrazione con la sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere nella misura stabilita per ogni area nel successivo ART. 8;
 - b. oneri di urbanizzazione da versare in misura proporzionale all'entità dell'intervento secondo quanto stabilito dal successivo ART. 8 e dal Piano dei Servizi.
7. In particolare la tariffa degli oneri di urbanizzazione da applicare nelle aree di trasformazione sarà indicata all'interno del Piano dei Servizi ovvero approvata con separato e diverso provvedimento e verificata annualmente sulla base dei riscontri del monitoraggio dello stato di attuazione del PGT, quindi in relazione al Piano dei Servizi stessi e al Programma triennale delle opere pubbliche.

ART. 8. PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE NORMATIVE

1. Fatta eccezione per i Piani attuativi già conformati dal precedentemente P.R.G., l'individuazione di una zona di trasformazione nella Tavola A 18 del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce conseguentemente alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Gli indici di cui ai commi 4 e 5 hanno valore indicativo per la formulazione della proposta di piano attuativo di cui agli stessi commi 4 e 5.
2. Le zone residenziali di trasformazione definite dalla Tav. A 18 sono destinate alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili (direzionali, terziarie, commerciali e paracommerciali) nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, le emissioni in atmosfera, gli scarichi e la dotazione di parcheggi.
3. Negli insediamenti di cui al comma 2 non è consentita la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:
 - attività agricole e zootecniche;
 - attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi;
 - attività terziarie e artigianali che occupino più del 40% della superficie lorda di pavimento di

- ciascun edificio;
- attività commerciali con una superficie di vendita superiore ai 250 mq a meno di diversa indicazione contenuta nelle disposizioni di zona o nella scheda normativa;
 - attività produttive di tipo industriale;
 - attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere.
4. L'edificazione possibile, subordinata all'approvazione di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato per le aree di cui all'ART. 7, secondo comma, lettera b) e seguenti, di cui è prevista la realizzazione nell'arco di validità del Documento di Piano, è riportata nelle schede delle aree di trasformazione di cui all'elaborato A 19 del presente Piano, che ne detta le specifiche disposizioni.
 5. Per le aree di cui all'ART. 7 secondo comma, lettera f), sono realizzabili interventi secondo gli indici e le disposizioni previste all'art. 19 e all'art. 21 delle norme del Piano delle Regole oltre che nell'elaborato A 19.
 6. Le schede normative di cui all'elaborato A 19 dettano le disposizioni urbanistiche ed edilizie cui ogni area è sottoposta nonché le procedure per la formazione dei Piani attuativi di ogni singola area e le principali prescrizioni cui gli interventi devono attenersi, costituendo, questi ultimi, elementi di valutazione degli interventi stessi e dei relativi Piani attuativi.
 7. Gli interventi nelle aree di trasformazione devono essere sottoposti:
 - a. a verifica con riferimento alla preesistenza di vincoli ai sensi del D.lgs 42/2004 art. 136 e 142 che interessano in tutto o in parte le aree interessate, e che determinano i relativi adempimenti procedurali (autorizzazione paesaggistica e vincolo di inedificabilità),
 - b. all'identificazione del reticolo idrico minore ai sensi della d.g.r. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e successive modifiche ed integrazioni
 - c. a quanto prescritto dallo studio geologico redatto ai sensi dell'art. 57 della legge regionale 12/2005, parte integrante del presente Piano. Le trasformazioni previste, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno infatti come elemento sovraordinato, le prescrizioni e gli indirizzi della relazione geologica e dovranno ad essa riferirsi per la determinazione della vulnerabilità del territorio e le potenzialità di intervento, con particolare riferimento al capitolo 10 "Norme geologiche di Piano" che riguarda la fattibilità degli interventi.
 - d. alle indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole, da considerare parte integrante del Documento di Piano, oltre che nelle tavole C5 "Beni costitutivi del paesaggio e C6 "Carta della Sensibilità", i cui contenuti principali alla scala più prettamente comunale sono riportati nella Tavola A20 del Documento di Piano.
 - e. alle disposizioni previste dalla vigente normativa in materia forestale (L. R. 31/2008 e s.m.i.) e pertanto soggetto a specifica autorizzazione degli Enti competenti.
 8. Gli interventi dovranno inoltre tenere conto delle indicazioni contenute nella Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001.
 9. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2. Essi dovranno inoltre recapitare in pubblica fognatura le sole acque reflue domestiche, previa verifica con il gestore della stessa dei punti di scarico e della compatibilità idraulica della portata di progetto, e gestire in loco le acque meteoriche nel rispetto delle disposizioni di cui alla DCR 402/2002 e DGR 8/2244 del 29.03.2006 "Programma di tutela ed uso delle acque".
 10. E' richiesto il ricorso alle diverse forme di risparmio energetico e la realizzazione di edifici di classe A. Nei casi di recupero di strutture esistenti dovrà essere garantito il miglioramento delle performance energetiche dell'edificio nelle sue condizioni originarie.

11. Il nuovo Regolamento edilizio disciplinerà a riguardo le modalità e le tecniche considerate più idonee, oltre alle eventuali premialità conseguibili.
12. I corsi d'acqua naturali ricedenti nelle aree di trasformazione dovranno essere tenuti in buono stato, garantendo il mantenimento dell'alveo naturale. All'interno dei centri abitati le tombature degli stessi sarà ammessa esclusivamente per ragioni di incolumità ed igiene pubblica così come previsto dal D.Lgs. 152/2006.
13. I Piani attuativi relativi ad aree o interventi di trasformazione, dovranno prevedere una dotazione di aree a standard pari a:
 - 26,5 mq/ab per le destinazioni residenziali;
 - 20% della SLP per le destinazioni artigianali e industriali;
 - 100% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSV1 fino a 600 mq
 - 200% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSV2 superiori alle MSV1 e alle GSV
14. I Piani attuativi potranno monetizzare quota parte delle aree a standard ivi previste secondo quanto disciplinato dalla normativa delle zone in cui essi ricadono o nelle schede di cui all'elaborato A 19, o prevedere compensazioni con opere pubbliche secondo parametri economici fissati dall'Amministrazione Comunale con specifico atto deliberativo.
15. Le somme derivanti dalle monetizzazioni di aree destinate a servizi nell'ambito di piani attuativi, secondo quanto previsto ai precedenti commi, devono essere impegnate per l'acquisizione di aree destinate a servizi, scelte tra quelle specificamente previste a questo scopo dalla Tav. B2 del Piano dei Servizi o per la realizzazione di opere pubbliche di interesse della collettività.
16. Ogni ambito del Documento di Piano potrà dare luogo alla presentazione di uno o più PA, fatto salvo quanto previsto dalla relativa scheda normativa di cui al presente articolo. Contestualmente all'avvio degli interventi è prescritta la cessione al Comune delle aree per spazi pubblici e verde previsti nella convenzione.
17. I Piani attuativi dovranno garantire una quota di superficie verde filtrante pari ad almeno il 30% per le aree residenziali e il 15% per quelle produttive, così come disposto dal regolamento locale d'igiene.
18. La dimensione delle aree indicata nel presente articolo è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi.

ART. 9. PREVISIONI VIABILISTICHE E CORRIDOIO INFRASTRUTTURALE

1. Le previsioni di nuova viabilità contenute nelle tavole di Piano hanno valore indicativo dal punto di vista della definizione esatta dei tracciati. In sede di progettazione esecutiva, che avrà luogo con il coinvolgimento di tutti i soggetti interessati, compreso l'Ente Parco Sud in caso di interessamento dei territori del Parco, verranno valutati i tracciati più idonei nonché le opere di mitigazione che dovranno eventualmente essere messe in opera.

ART. 10. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. Tutti i contenuti dei piani esecutivi già approvati e le cui convenzioni siano tuttora in vigore sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione.

2. All'interno dei perimetri dei piani esecutivi di cui al comma precedente possono essere eseguite soltanto le opere edilizie e/o di infrastrutturazione e apportate modifiche alla configurazione dei suoli e alla consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT solo qualora tali interventi si attengano strettamente a quanto previsto nei progetti già approvati e nelle rispettive convenzioni.

ART. 11. ATTUAZIONE DEL PGT

1. Le previsioni del PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
2. Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
3. Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei piani settoriali allegati al PGT.
4. Per le aree e gli interventi ricadenti in fasce di classificazione del Rischio Idraulico si applica quanto previsto dalla "Zonizzazione del rischio idraulico" ai sensi della DGR 11 dicembre 2001, n. 7/7365, parte B, paragrafo 5.
5. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore e strumenti normativi ove già vigenti:
 - 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. 26/2003, del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. e di disposizioni normative UNI/CEI;
 - Piano Urbano del Traffico
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Medie Strutture di Vendita, ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. lgs. 114/98;
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande, di cui alla l.r. 30/03;

ART. 12. IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale,.
2. Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti e ne quantifica i costi di attuazione.
3. Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

ART. 13. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

1. Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:
 - servizi pubblici;
 - strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc);
 - interventi privati:
2. Il Piano dei Servizi:
 - a) norma e definisce le aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
 - b) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
 - c) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto b) atte ad aumentare la dotazione comunale di aree per servizi;
 - d) specifica le tariffe da applicarsi agli interventi di riqualificazione della città esistente o appartenenti alle aree di trasformazione come già indicato all'ART. 8, sulla base di una valutazione relativa ai costi di mantenimento, gestione, implementazione e sviluppo dei servizi esistenti e da realizzare a seguito dei nuovi interventi e con riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, e ne determina il rapporto fra urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - e) specifica i parametri per la determinazione degli oneri di urbanizzazione da definirsi sulla base di:
 - localizzazione dell'area di intervento e destinazione d'uso;
 - opere pubbliche e servizi necessari al completamento della dotazione del comparto in cui l'intervento si inserisce;
 - opere pubbliche e servizi necessari allo sviluppo equilibrato del comune di Vernate;
 - f) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e prevede la possibilità di sottoscrivere accordi con i conduttori del fondo in base ai quali, tramite incentivi da concordare anche con il Parco Sud, individuare interventi di miglioramento ambientale delle campagne e realizzare percorsi e itinerari ciclabili.
 - g) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'art. ART. 11, comma 5, le finalità e modalità di attuazione degli interventi di sottosuolo in relazione agli obblighi e competenze degli interventi pubblici e privati in attuazione del PGT.
3. Il Piano dei Servizi verifica inoltre l'adeguatezza della previsione dei servizi, tra quelli già previsti ma non ancora attuati, e propone una eventuale diversa collocazione degli stessi. Analogamente il Piano verifica la rispondenza alle esigenze degli utenti di quelli già realizzati, disponendo eventuali provvedimenti migliorativi degli aspetti rilevati come non adeguatamente rispondenti ad una loro completa funzionalità.
4. Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.

ART. 14. IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 - 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 - 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e gli interventi di trasformazione urbana, programmi di recupero urbano (PRU) o programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).
- e) individua:
 - 1. le aree destinate all'agricoltura;
 - 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

ART. 15. PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

- 1. Il Piano delle Regole: individua all'interno delle previsioni del PGT quelle che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo, e ne determina la conformazione fissandone i parametri e gli indici;
- 2. Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone di valore storico ambientale), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.
- 3. Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.
- 4. Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative, nei piani attuativi o nei piani di settore.

ART. 16. OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1. È costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio, nell'ambito della procedura permanente di Valutazione Ambientale Strategica, avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale esistente ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano.
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del piano triennale delle opere pubbliche.
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali della città.
2. La partecipazione degli Enti è prevista nei termini previsti dalla normativa in vigore e dovrà essere concordata in sede di tavolo operativo interistituzionale.
3. Entro sei mesi dall'approvazione del presente PGT l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del piano triennale delle opere pubbliche.