

# COMUNE DI CASORATE SEMPIONE

(Provincia di Varese)



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il governo del Territorio n° 12 dell'11/03/2005

### DOCUMENTO DI PIANO

OGGETTO: NORME

Sindaco  
Giuseppina Quadrio

Responsabile Unico del Procedimento  
Adolfo D'Agata

Assessore all'urbanistica  
Marco Grasso

Progetto  
\_ BCG Associati di Massimo Giuliani  
via Treves, 2 - Pavia - tel. 0382/572.763 fax 0382/479.455  
\_ arch. Raffaello Bezzon  
via Postporta, 3 - Gallarate (VA) - tel./fax 0331/795.170

Collaboratori  
arch. Ilaria Ceriani  
arch. Federica Rando  
arch. Rosaria Verardi  
arch. Marisa Zuzzaro

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica  
Studio Associato *EcoLogo*  
Via Lamarmora, 12 - 20013 Magenta (MI)  
tel. 339.3865535 - 347.7435767 fax 02.97003500

Studio geologico  
Dott. Geol. Marco Parmigiani  
via R. Sanzio 3 - Tradate (VA)  
tel 0331.810710

SCALA

-

DATA

gennaio 2010

ELEBORATO

**A\_28**

## INDICE

|          |   |    |
|----------|---|----|
| ART. 1.  | DISPOSIZIONI GENERALI .....   | 2  |
| ART. 2.  | CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO .....  | 3  |
| ART. 3.  | RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI,<br>DEROGHE .....        | 5  |
| ART. 4.  | EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI.....                    | 6  |
| ART. 5.  | DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI .....   | 6  |
| ART. 6.  | INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO .....                         | 12 |
| ART. 7.  | PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E PREMIALITÀ .....   | 13 |
| ART. 8.  | PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE DI TRASFORMAZIONE – SCHEDE<br>NORMATIVE .....      | 15 |
| ART. 9.  | PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI.....                                  | 17 |
| ART. 10. | ATTUAZIONE DEL PGT .....  | 17 |
| ART. 11. | IL PIANO DEI SERVIZI .....  | 18 |
| ART. 12. | PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI .....   | 19 |
| ART. 13. | IL PIANO DELLE REGOLE .....   | 20 |
| ART. 14. | PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE .....  | 21 |
| ART. 15. | OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL’ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO<br>DEL TERRITORIO ..... | 21 |

**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 Lombardo della Valle del Ticino 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 programmatorio 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. In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al comma 2, punto b) il Documento di Piano indica la quota complessiva di volumetrie residenziali oggetto del Documento di Piano pari a 92.340 mc e la quota complessiva di SLP per attività produttive, terziarie e sportive pari a 48.870 mq.

4. Fatto salvo quanto previsto al precedente comma 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.

5. 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.
6. 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 coperte abitabili o agibili dei singoli piani e soppalchi fuori terra ed entro terra al lordo delle murature interne e perimetrali.

Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computati gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, nonché tutti i locali abitabili o agibili con permanenza anche discontinua di persone.

Non sono computati:

- vani scala e ascensori a uso comune a più di una unità funzionale, purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento;
- locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a ml. 2,50 salvo maggiore altezza per cantine esistenti;
- vani al piano terra non abitabili ed agibili con altezza interna non superiore a ml. 2,50;
- autorimesse al servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;
- parti non abitabili nei sottotetti;
- logge rientranti non più di ml. 2,50 (in caso di dimensione maggiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i ml. 2,50);
- porticati destinati a passaggio di uso pubblico nonché i porticati di uso privato liberi ed aperti.

I vani di scale e ascensori per l'uso di una sola unità funzionale sono computati una sola volta per la superficie di proiezione della base.

#### **V: Volume costruibile (mc):**

E' il volume complessivo che si può costruire su un'area edificabile in base all'indice di edificabilità fondiaria o territoriale ammessa, rispettando nel contempo tutti gli indici e i parametri di edificazione.

Il volume delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, dei sopralzi e delle ricostruzioni è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ogni piano entro e fuori terra per l'altezza virtuale (Hv) di ciascuno di essi.

Dal calcolo dei volumi sono sempre esclusi i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intendono quei volumi (entro o fuori terra) che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici (residenziali – produttivi - commerciali) e per contenere e proteggere gli impianti tecnologici (idrico, termico, di ventilazione, di elevazione, televisivo e simili); devono avere dimensioni strettamente necessaria alla protezione dell'impianto cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della edificabilità dell'area.

Per il calcolo dei volumi degli edifici esistenti in tutte le zone ad esclusione della Zona A1 valgono i parametri definiti dal presente articolo.



**H: Altezza dei fabbricati (ml):**

E' fissata per ogni zona di intervento del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

**a) Per gli edifici a uso residenza o ad attività con essa compatibili**, ricadenti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero data dal livello della mezzeria stradale alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, ovvero alla quota media nel caso di solaio inclinato per l'utilizzo residenziale del sottotetto.

Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto oltre i 10 ml dal ciglio stradale, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero data dal livello del piano naturale di campagna.

In caso di quote a livelli diversi vale il principio della quota media.

**b) Per i fabbricati a destinazione produttiva o a terziario / direzionale e commerciale**, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero (come definita al punto a) fino alla maggior quota fra il bordo superiore della linea di gronda, l'estradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane o il colmo per le coperture a falda inclinate.

Qualora il progetto comporti una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale del terreno.

Oltre la quota massima sono consentiti solo i volumi tecnici.

**Hi – Altezza minima interna dei locali (ml)**

E' data dal regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento locale di igiene per i diversi usi dei locali ai fini della abitabilità e/o agibilità dei medesimi.

**12.1.2 – Hv – Altezza virtuale (ml)**

E' l'altezza di interpiano degli edifici convenzionalmente data dalle presenti N.T.A. al fine del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree a parcheggio.

Per gli edifici ad uso residenza o ad attività con essa compatibili ed aventi altezza di interpiano minore o uguale a 4,00 ml, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio di cui alla L.n. 122/89, l'altezza virtuale di interpiano (Hv) è di ml. 3,00 per tutti i piani, ivi compresi i piani di sottotetto abitabili e i locali sotterrati abitabili e/o agibili.

Per gli edifici o parti di essi aventi altezza di interpiano maggiori di ml. 4,00, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle area parcheggio (L.n. 122/89), altezza virtuale (Hv) coincide con l'altezza effettiva di interpiano.

Per gli edifici destinati alla produzione l'altezza virtuale, ai soli fini del calcolo del volume in applicazione dell'art. 2 della L.n. 122/89, è di ml. 3.30.

Per il piano terra e/o rialzato l'altezza di interpiano è misurata dalla quota zero data dal piano di pavimento, all'intradosso del solaio di copertura del piano terra e/o rialzato.

**Rc: Rapporto di copertura (%):**

E' il rapporto in termini percentuali, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

**Sc: Superficie Coperta (mq):**

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali, e dalle strutture portanti, comprese le parti aggettanti chiuse collocati a qualsiasi quota, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde e simili fino a ml. 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedenti i ml. 1,50.

**St: Superficie Territoriale (mq):**

E' la superficie complessiva di un comparto edificatorio interessato dal P.E. delimitato da apposito segno grafico nella cartografia del Piano.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitata graficamente o definite parametricamente) dallo strumento urbanistico esistente o di progetto o che si rendano necessarie reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali previste, interne o perimetrali, come pure le aree stradali esistenti non ancora cedute alla Pubblica amministrazione compresi i nodi e gli svincoli.

Non comprende ai soli fini del calcolo del volume (V) o della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ammissibili:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica;
- i lotti già edificati, limitatamente alle porzioni che, secondo lo strumento urbanistico, si considerano di pertinenza degli edifici.

**Dt: densità territoriale (ab./mq.)**

Misura il rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree di attuazione e la loro superficie territoriale.

**Sf: Superficie Fondiaria (mq):**

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al lordo delle future strade di Piano, di arretramenti e/o fasce di rispetto stradale ricomprese nelle campiture delle rispettive Zone omogenee e al netto dalle aree destinate a standards, dalle aree di pertinenza di edifici esistenti e delle aree la cui edificabilità è stata trasferita o ceduta.

**Sp: Superficie Permeabile o a verde traspirante (mq):**

E' la superficie fondiaria al netto delle superfici coperte dei fabbricati entro e fuori terra e delle aree coperte con pavimenti impermeabili, con la sola esclusione delle parti aperte (balconi, pensiline, sporti di gronda e simili) aggettanti fino a ml. 1,50.

Le superfici coperte entro terra con sovrastante strato di terra di coltivo superiore a cm 50 sono computabili ai fini del verde traspirante.

Le pavimentazioni realizzate con prato armato sono conteggiate fino ad un massimo del 50% come superfici a verde traspirante, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3 del R.C.I.).

**If: Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq – mq/mq):**

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

**It: Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq – mq/mq):**

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva (P.P.E.) perimetrata con apposito segno grafico sul P.R.G.; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie territoriale (St) come sopra definita.

**Itp diritto edificatorio in perequazione**

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. Esso determina la volumetria teorica che può essere collocata all'interno delle aree di trasformazione.

**Area di pertinenza (mq)**

Si dice area di pertinenza di un edificio la superficie fondiaria o la superficie territoriale che viene utilizzata, in base alle prescrizioni del PGT e relative alle N.T.A., ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo di asservimento, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei Pubblici Registri Immobiliari, a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita per effetto delle prescrizioni di Zona stabilite dal presente Piano nonché dal PRG del 1999.

L'area di pertinenza agli edifici esistenti potrà essere conteggiata ai fini dell'utilizzo degli indici di zona, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti N.T.A.

Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, il vincolo di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Nel caso di frazionamenti successivi all'adozione del presente Piano, le aree libere o parzialmente libere, potranno essere computate ai fini edificatori solo quando non risultino asservite ai sensi del precedente comma.

#### **Modalità di misurazione delle distanze**

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, sulle linee ortogonali al piano della parete esterna; la distanza dei fabbricati dalla strada si misura sulle linee ortogonali al ciglio a partire da quello di fatto esistente o individuato dalle tavole di azzonamento.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sulle linee ortogonali a questi ultimi.

Tutte le distanze dai fabbricati si misurano senza tener conto di scale aperte, balconi, la cui sporgenza, rispetto il filo di facciata, non ecceda i ml. 1,50.

#### **Dc: Distanza dai confini (ml):**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione la distanza minima dal confine di proprietà deve essere nelle Zone B,C pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Nelle suddette zone omogenee, salvo quanto specificatamente prescritto nelle singole zone, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine. L'aderenza della nuova costruzione, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate a confine.
- b) ove si tratti di autorimesse o di locali accessori interrati
- c) ove si tratti di autorimessa seminterrata o in superficie avente a confine una altezza fuori terra non superiore a mt. 2,80, misurata all'estradosso del solaio di copertura e/o al bordo superiore della linea di gronda.
- d) ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Nelle ipotesi di cui alla lettera c) del precedente comma deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti sui fondi confinanti la distanza minima di ml. 3,00.

In zona A1 per tutti gli interventi consentiti è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

#### **Df: Distanza tra fabbricati (ml):**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione o di ricostruzione è prescritta, per le pareti finestrate di progetto, una distanza minima di mt. 10,00 rispetto alle pareti finestrate antistanti e con vedute di fronte.

All'interno delle medesime proprietà i box per auto, non fanno distanza dai fabbricati.

Per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione o di ricostruzione può essere mantenuta la distanza preesistente.

**Ds: Distanza minima dalle strade (ml):**

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle Zone B e C è prescritta la distanza minima dai fabbricati dalle strade non pedonali pari a:

ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 8,00

ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 8,00 e ml. 15,00

ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle zone D sono prescritte le medesime distanze minime di cui al primo comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml. 6,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima di ml. 7,00.

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui sopra la larghezza delle strade è quella risultante dalle tavole di azionamento o, se maggiore, quella corrispondente alla massima esistente di fatto fra i cigli della strada considerata.

I cigli della strada sono individuati ai sensi del D.M. n. 1404/68.

Per gli interventi di soprizzo è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

In zona A1 è ammesso il mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo diversa determinazione da assumere in sede di piano attuativo.

**ART. 6. INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale, nella Tavola A21, 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 di trasformazione pubblica
  - b) aree di trasformazione private
  - c) aree di trasformazione private già conformate dal precedente P.R.G. anche con modifiche normative
  - d) aree di trasformazione private, indicate come standard di previsione dal precedente PRG, da attuarsi con permesso di costruire convenzionato.

3. Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettere b) e c) sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi o, nei casi esplicitamente richiamati nelle schede normative di cui all'ART. 8, di Permessi di costruire convenzionati.
4. Gli interventi edilizi sulle aree di trasformazione di cui al comma 2 lettera d), non riconfermate come aree a Standard dal Piano dei servizi, si attuano sempre attraverso Permesso di costruire convenzionato.
5. Le aree di cui al comma 2 lettera c) e d), sono disciplinate nel Piano delle Regole.
6. Le aree definite nella Tav. A21 come aree di trasformazione pubblica con destinazione a servizi, collocate all'esterno di comparti perimetrati sono suddivise come segue:
  - Aree a servizi esterne ai comparti a cui si applica quanto previsto al successivo ART. 7 comma 3 in termini di diritti volumetrici.
  - Aree interessate da nuova viabilità a cui si applica quanto previsto al successivo ART. 7 comma 3 in termini di diritti volumetrici.

#### **ART. 7. PEREQUAZIONE COMPENSAZIONE E PREMIALITÀ**

1. In ottemperanza a quanto previsto dalla l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.
2. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione nelle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:
  - aree di trasformazione private già conformate (Piani Attuativi previsti);
  - aree di trasformazione private non conformate;
  - aree destinate a servizi pubblici;
  - aree destinate a viabilità di progetto.
3. La perequazione è ottenuta attribuendo alle aree private destinate a servizi, come specificate al precedente comma 2, non comprese all'interno dei comparti, e alle aree private destinate a nuova viabilità una capacità volumetrica teorica (espressa in mc).
4. La capacità teorica di cui al precedente comma si traduce in diritti volumetrici (Itp) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici ovvero per la realizzazione della nuova viabilità.

5. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione.
6. Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
7. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, le aree di trasformazione di cui al comma 2 primo e secondo alinea sono disciplinate da due distinti indici: l'indice di zona, e l'indice di perequazione:
  - **l'indice di fabbricabilità territoriale (It)** rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, espressa in mc.
  - **Indice di perequazione (Itp)** definisce il Volume che deve essere obbligatoriamente reperito dallo strumento attuativo per l'edificazione all'interno del perimetro del comparto, con il concorso dei diritti edificatori, espressi sempre attraverso l'indice Itp, prodottisi in ambiti esterni (aree a servizio), da trasferire nel comparto stesso.
8. La perequazione è applicata alle aree di trasformazione di cui al precedente comma 2 come condizione obbligatoria alla presentazione del previsto Piano Attuativo.
9. Il conferimento dei diritti volumetrici per il soddisfacimento dell'indice di edificazione può avere luogo in relazione alle seguenti aree:
  - a) Aree destinate a servizi pubblici tipo VP esterne ai comparti come individuate nella cartografia di Piano e specificate nel Piano dei Servizi il cui diritto edificatorio in perequazione (Itp) è pari a 0,4 mc/mq;
  - b) Aree destinate a viabilità di progetto così come individuate nella cartografia di Piano e specificate nel Piano dei Servizi, il cui diritto edificatorio in perequazione è pari a 0,4 mc/mq;
10. Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici, può prevedere di acquisire una parte delle nuove aree a servizi comprensive dei relativi diritti volumetrici.
11. I diritti edificatori di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.
12. Nel caso in cui il Comune intenda avvalersi della facoltà di cui ai commi 10 e 11, i proventi derivanti dalla cessione dei diritti edificatori sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nelle Tav. B4 del Piano dei Servizi.

13. Il conferimento dei diritti edificatori necessari alla verifica dell'indice di edificazione delle aree di espansione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.
14. L'Amministrazione comunale stanZIA a bilancio le somme necessarie al finanziamento delle acquisizioni di cui al comma 12.
15. L'attribuzione dei diritti edificatori, di cui al comma 4, su un'area destinata a servizi, è funzionale alla cessione dell'area medesima all'amministrazione. L'utilizzo diretto dell'area da parte del proprietario, ai sensi di quanto previsto al comma 12 dell'articolo 9 della L. R. 12/2005, per la realizzazione delle opere di pubblico interesse previste dal Piano, non genera la formazione di diritti volumetrici.

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

1. Fatta eccezione per gli ambiti già conformati dal precedentemente P.R.G., l'individuazione di una zona di trasformazione nella tavola A21 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. A21 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 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;
  - attività produttive di tipo industriale;
  - attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere.
4. L'edificazione possibile, subordinata all'approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato per le aree di cui all'ART. 6, secondo comma, lettere b), c) e d) 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 A25 del presente Piano.



5. Le schede normative di cui al precedente comma 4 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.
6. La dimensione delle aree indicata è da verificare in termini esatti attraverso i relativi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.
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 di cui alle schede 1, 2, 3 e 4, 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.
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 e come indicato nel Piano delle Regole.
10. Come specificato nel Piano dei servizi, nonché nelle schede normative di cui al comma 4, i Piani attuativi dovranno di norma 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 MSLP e MSLM
  - 200% della SLP per destinazioni commerciali corrispondenti alle MSP e GSV
11. I Piani attuativi potranno monetizzare quota parte delle aree a standard ivi previste secondo quanto disciplinato dalla normativa delle zone in cui essi ricadono, a meno che non sia esplicitamente vietato nelle specifiche schede normative.

**ART. 9. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI**

1. I piani esecutivi già approvati e tuttora in vigore, non ancora attuati o comunque ancora in corso sono delimitati nella Tav. A17 con apposito segno.
2. 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.
3. 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. 10. ATTUAZIONE DEL PGT**

1. Le previsioni di 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;

- Classificazione Acustica del territorio comunale, redatta ai sensi della l. 447/95 e della l.r. 13/2001;
- 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;
- Indagini geologico ambientali a supporto della redazione del P.G.T secondo le indicazioni dell'art. 57 della legge 12/2005 in qualità di parte integrante del Piano.

6. In particolare:

- il P.U.G.S.S. individua le direttrici di sviluppo generale delle infrastrutture sotterranee con programmazione connessa al Programma Triennale delle Opere pubbliche.
- le indicazioni del Piano Paesistico Comunale così come individuate nella Relazione e nella Normativa del Piano delle Regole sono da considerare parte integrante del Documento di Piano.
- le trasformazioni previste all'interno delle presenti norme, nonché ogni altro intervento previsto all'interno di tutti i Documenti costituenti il PGT, hanno 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.

## **ART. 11. 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. 12. 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) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione di cui all'ART. 7;
  - e) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole e localizza quelle che, tramite incentivi ed accordi con i conduttori del fondo sono in grado di svolgere funzioni di parchi urbani e di quartiere, definendo i contenuti di convenzione utili alla loro attivazione;
  - f) indica, anche recependo specifiche prescrizioni del Regolamento di Attuazione del P.U.G.S.S., di cui all'art. ART. 10, 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.
5. Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà dei meccanismi di perequazione previsti dall'art. ART. 7 delle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

### **ART. 13. 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. 14. 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. 15. 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. 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.