

AMBITI DI TRASFORMAZIONE.

Definizioni relative a parametri ed indici urbanistici.

1. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite dal Piano dei Servizi, dal Piano delle Regole e dagli strumenti attuativi del PGT. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

St - (Superficie territoriale): è la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sf - (Superficie fondiaria): è la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Sc - (Superficie coperta): è la superficie della proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi che non superino la misura di mt 2. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo oltre la misura di mt 0,50.

Rdc - (Rapporto di copertura): indica la quantità massima di superficie che può essere coperta all'interno di un lotto, è dato dal rapporto tra la superficie coperta (**Sc**) e la superficie fondiaria del lotto (**Sf**) ed è espresso in valore percentuale (%).

Sp - (Superficie permeabile): è la superficie parziale di St o Sf, non interessata da costruzioni anche in sottosuolo o pavimentazioni, che mantiene caratteristiche di permeabilità della superficie del terreno all'acqua piovana.

Slp - (Superficie lorda di pavimento): è la somma delle superfici agibili e/o abitabili ai sensi della normativa vigente, di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari o gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono escluse:

- le superfici riferite a volumi tecnici, come definiti dalla normativa vigente;
- i balconi ed i terrazzi;
- le logge, le coperture praticabili ed i porticati entro il limite del 20% della Slp computabile, gli aggetti aperti purché questi non superino lo sbalzo di mt 2,50 per gli edifici industriali ed artigianali in genere e di mt 1,50 per edifici con altra destinazione. Oltre tale limite viene computato ai fini della verifica della Slp la superficie aggettante in esubero;
- le superfici relative a volumi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) purché di altezza interna non superiore a mt 2,50 e non emergenti oltre mt 1,25 (in caso di volumi parzialmente interrati in piani di campagna inclinati, sono escluse le parti di superficie poste a base dei volumi non emergenti oltre mt 1,25);
- gli spazi destinati ad autorimessa, nella misura massima di m² 1 ogni m³ 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- gli atri di ingresso e le superfici riferite ai vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla dimensione riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi;

- per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale. Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto degli Uffici comunali.

Sdv - (Superficie di vendita): è la superficie inerente le attività commerciali, occupata dall'area destinata unicamente alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, dalle scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata ai magazzini, ai depositi, ai locali di lavorazione, agli uffici ed ai servizi.

Qz - (Quota zero): è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.

V - (Volume): è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di mt 3.

H - (Altezza massima degli edifici): è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta della copertura misurata all'intradosso e la Qz. Non sono soggetti al rispetto della H, verificata la compatibilità con esigenze paesistico-ambientali, i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e i corpi ed impianti tecnici come:

- campanili;
- serbatoi idrici;
- torri piezometriche e per telecomunicazioni;
- tralicci di elettrodotti;
- camini;
- torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione;
- silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

Hr - (Altezza massima delle Recinzioni): in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno valutate aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Ut - (Utilizzazione territoriale): indica il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$).

Uf - (Utilizzazione fondiaria): indica il rapporto massimo fra la Slp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$).

It - (Indice territoriale): indica il rapporto massimo fra il Volume realizzabile e la St ($V/St = It$).

If - (Indice fondiario): indica il rapporto massimo fra il Volume realizzabile e la Sf ($V/Sf = If$).

Ds - (distanza di manufatti ed edifici dalle strade): E' la distanza minima degli edifici,

misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine medesimo. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa. Il limite di distanza dalle strade è definito dal Piano in applicazione del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del traffico e del regolamento viario.

Dc - (distanza di manufatti ed edifici dai confini di proprietà): é la distanza minima degli edifici, misurata senza considerare balconi, pensiline gronde o scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50, dai confini circostanti, riferita alla perpendicolare ai confini stessi.

Df - (distanza di manufatti ed edifici tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti): é la distanza minima misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio indipendentemente dalla sovrapposizione di corpi di fabbrica fronteggianti. Nella determinazione della distanza non si considerano balconi, pensiline, gronde e scale aperte con sporgenza fino a mt 1,50. Le misure sono effettuate in modo ortogonale alle facciate e la distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata.

Destinazioni d'uso negli ambiti di trasformazione.

1. Il Documento di Piano definisce l'uso da individuare come **non ammissibile** negli ambiti di trasformazione; nella tabella che segue sono elencate le destinazioni e gli usi a loro corrispondenti, a cui la specifica normativa sugli ambiti di trasformazione fa riferimento in ordine alle scelte di non ammissibilità.

Destinazione d'uso	Definizione
Residenziale:	Comprende le abitazioni e relativi spazi accessori (locali di sgombero, cantine, lavanderie, autorimesse pertinenziali e spazi di manovra relativi, sottotetti non aventi caratteristiche di abitabilità, locali di deposito di cicli e motocicli, ed ogni altro spazio allo stretto servizio della residenza).
Attività agricola:	Comprende tutte le costruzioni necessarie al settore primario per la conduzione del fondo agricolo, per gli allevamenti zootecnici, per la conservazione, la lavorazione e la commercializzazione dei prodotti derivanti dalla coltivazione del fondo o dall'allevamento zootecnico. Rientrano in questa categoria gli immobili destinati all'attività di agriturismo complementare all'attività agricola, come definito dalla legislazione regionale.
Attività produttiva:	Comprende tutte le attività produttive del settore secondario, industriali ed artigianali, ed i fabbricati necessari per l'attività di produzione, trasformazione, assemblaggio di materie prime e di semilavorati, nonché gli spazi di esposizione e di vendita dei beni prodotti, nonché gli uffici pertinenziali, esercitate in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche le attività di magazzinaggio ed autotrasporto dei beni, con l'esclusione della vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate. La residenza annessa all'attività produttiva, esclusivamente per il titolare e per il custode, può essere realizzata.
Artigianato di servizio:	Comprende le attività artigianali di servizio alla casa e alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedano per poter essere esercitate fabbricati con tipologia propria, con l'esclusione delle attività classificate insalubri.
Attività terziarie:	Rientrano in questa categoria le attività di produzione dei servizi e beni immateriali.
Attività commerciali: (Di seguito la definizione dei parametri delle attività commerciali)	Rientrano in questa categoria le attività commerciali di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione, nonché i locali destinati allo spettacolo ed all'intrattenimento del pubblico. Le attività di vendita al dettaglio, gli esercizi pubblici e le attività di ristorazione esercitate in locali fino a m ² 150 di superficie, sono considerate unità di vicinato e sono compatibili con la residenza fatta salva la verifica delle aree per servizi prevista dalla normativa vigente.
Unità di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita fino a 150 m ² .
Esercizio di vicinato:	un esercizio avente una superficie di vendita tra m ² 150 e 250.
Media struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita compresa tra m ² 251 e 1.500.
Grande struttura di vendita:	un esercizio avente una superficie di vendita superiore a 1.500 m ² .
Centro commerciale:	una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'art. 41 del Regolamento Regionale 21 luglio 2000 -n. 3.
Impianti per la distribuzione del carburante di autotrazione:	Rientrano in questa categoria i fabbricati e gli spazi accessori per le attività di vendita del carburante e per le attività di servizio connesse, secondo quanto specificato dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

2. Nei documenti da presentare per la definizione del programma del piano attuativo dell'ambito, devono essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici in programma.

Aree di pertinenza e parcheggi pertinenziali.

1. Per i piani attuativi degli ambiti di trasformazione, l'area di pertinenza del piano è quella sulla quale è stato calcolato l'indice di utilizzazione territoriale (**Ut**).
2. Gli elaborati tecnici relativi al piano attuativo devono contenere l'esatta indicazione dell'area di pertinenza dell'intervento in programma, con riferimenti catastali e quotatura del lotto.
3. In ogni piano attuativo a fini residenziali, si devono prevedere spazi pertinenziali per il parcheggio di autoveicoli nella misura di m² 1 ogni m³ 10 di volume residenziale ammesso.
4. Per le attività commerciali previste nei piani attuativi la dotazione dei parcheggi pertinenziali è la seguente:
 - unità e esercizi di vicinato il 30% della Superficie di vendita.
5. Le superfici dei parcheggi di pertinenza possono essere individuate sia entro terra che fuori terra e possono essere reperite anche esternamente al lotto su cui insiste il fabbricato di cui sono pertinenza, in questo caso il vincolo di pertinenza deve essere costituito con atto pubblico da trascrivere nei Registri Immobiliari.

Dimensione minima degli alloggi.

1. In ogni piano attuativo che ammette la destinazione residenziale, si dovrà prevedere che non meno dell'80% del numero complessivo degli alloggi residenziali in progetto abbia superficie utile residenziale non inferiore a m² 60. Il restante potrà avere dimensioni di superficie utile residenziale inferiori a m² 60.
2. La superficie utile residenziale verrà calcolata secondo le prescrizioni del Decreto Ministeriale 801 del 1977 e successive modifiche ed integrazioni, integrate anche da specificazioni ed interpretazioni emanate con decreti e/o circolari sia nazionali che regionali.
3. La presente norma trova applicazione anche per gli interventi eseguiti con titolo abilitativo diretto in attuazione a piani attuativi comunque denominati

Individuazione e attuazione degli Ambiti di trasformazione.

1. Il Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra, individua nei suoi elaborati grafici gli ambiti di trasformazione.
2. In particolare vengono indicati gli ambiti di trasformazione, dotati di potenzialità edificatoria, all'interno dei quali è da individuare in fase di attuazione la superficie fondiaria e le aree che devono essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale dotate della medesima potenzialità edificatoria.
3. La somma tra le due predette aree definisce la superficie territoriale complessiva del piano attuativo preventivo prescritto per la modifica territoriale nell'ambito di trasformazione.
4. L'individuazione della superficie territoriale complessiva del piano attuativo è da effettuare liberamente da parte dell'operatore, all'interno delle opportunità offerte dalle individuazioni grafiche riportate negli elaborati del Documento di Piano, tenuto conto delle seguenti

indicazioni:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del piano attuativo non deve pregiudicare l'attuazione della eventuale residua parte dell'ambito di trasformazione, delle opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;
 - tale verifica è da effettuare mediante un progetto planovolumetrico di tutto l'ambito, come individuato dagli elaborati grafici;
 - le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nel piano individuato devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di attuazione delle altre parti dell'ambito di trasformazione con altro piano attuativo.
5. In difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.
 6. Anche in caso d'intervento, nelle aree del medesimo ambito di trasformazione, con diversi piani attuativi, il rapporto percentuale tra la superficie territoriale e la superficie fondiaria, dal quale si evince per differenza la quantità di superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale è quello indicato nei successivi parametri di attuazione.
 7. La vocazione degli ambiti di trasformazione individuati nel Piano di Governo del Territorio del Comune di Agra è prevalentemente residenziale, in ogni caso sarà la normativa del singolo Piano Attuativo a definire le quote a carattere prescrittivo relative ad ogni destinazione d'uso.
 8. I criteri di negoziazione, relativamente al "bonus" urbanistico pari al 15% della volumetria ammessa dal Documento di Piano, sono quelli definiti nei paragrafi precedenti.
 9. L'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico dovrà essere definita con precisione nella convenzione del piano attuativo assumendo il corretto inserimento nel paesaggio dei manufatti, da realizzare mediante l'utilizzo di materiali naturali e coerenti con la tradizione locale, quale elemento prioritario.
 10. Le specifiche dotazioni infrastrutturali e di servizi saranno definite in fase di redazione del piano attuativo, ponendo il potenziamento delle infrastrutture di urbanizzazione primarie quale elemento prioritario rispetto alle urbanizzazioni secondarie e considerando prioritariamente gli indirizzi per la pianificazione attuativa, indicati mediante specifici schemi grafici presenti negli elaborati della serie "A10", relativi agli ambiti di trasformazione.
 11. I rustici, indicati come tali negli elaborati del Piano di Governo del Territorio e compresi nel perimetro degli ambiti di trasformazione, dovranno essere restaurati senza possibilità di incremento della loro SIp, comunque esclusa dalla verifica dell'utilizzazione territoriale.
 12. Parametri di attuazione:

Sp: m² Come definita da regolamento d'igiene vigente.

H: max m 7,50.

Hr: max m 2,00 verso strada; 3,00 verso i restanti.

Ut: max m²/m² 0,10 salvo bonus urbanistico (max 15% del totale)

Ds: min m Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.

Dc: min m Nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.