PGT **VARIANTE GENERALE**





DOCUMENTO DI PIANO



ARCHITETTURA URBANISTICA INTERNI

ARCHITETTI Enzo Bonazzola Luigi Conca Silvano Molinetti

SILVANO

23022 **Chiavenna** (SO) P.zza Bertacchi, 6 Tel. 0343.32835 Fax 0343.35257 E-mail:infoch@studioquattro.it

22015 **Gravedona ed Uniti** (CO) Viale Stampa, 4 Tel. 0344.85769 Fax 0344.89240 E-mail:infogr@studioquattro.it P.IVA 00145020145

Progettista:

Sindaco:

Segretario:

Variante generale adottata dal C.C. con delibera	n°	del
Provvedimento di compatibilità con il PTCP	n°	del
Variante generale approvata dal C.C. con delibera	n°	del

Disposizioni normative

×	1.17/4 00143020143		, app					
ZOLA -LUIGI CONC	Disposizioni normative							
BONAZZOI	commessa:	scala:				tavola:	DN	
Ō								
ENZ	Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:	
	All.DN_DisposizioniNormative.docx	Marzo '23	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	VM	SM	SM	0	
ARCHIT								

INDICE

PARTE I – No	ORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	2
TITOLO	I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	2
Art.1	Piano di Governo del Territorio	2
Art.2	Campo di applicazione	2
Art.3	Prevalenza	2
Art.4	Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi	2
Art.5	Norme particolari relative alle distanze	8
Art.6	Destinazioni d'uso	10
Art.7	Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di P.G.T	12
PARTE II – D	ISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	13
TITOLO	I - NORME DI CARATTERE GENERALE	13
Art.8	Finalità e contenuti del Documento di Piano	13
Art.9	Elaborati costitutivi il Documento di Piano	13
Art.1	O Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	13
TITOLO	II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO	14
Art.1	1 Unità di Paesaggio	14
Art.1	2 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio	14
Art.1	3 Tavola dei vincoli	14
Art.1	4 Norma generale sul paesaggio	14
Art.1	5 Rete ecologica	15
TITOLO	III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE	15
Art.1	6 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione	15
Art.1	7 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	15

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1 Piano di Governo del Territorio

Il piano di governo del territorio, di seguito denominato P.G.T., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il documento di piano;
- b) il piano dei servizi;
- c) il piano delle regole.

Art.2 Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del P.G.T. oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniforme oltre che una semplicità di consultazione. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del P.G.T.

Art.3 Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- tra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- tra le tavole e le presenti Disposizioni, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del P.G.T., prevalgono:

- la previsione contenuta nel Piano dei Servizi, per il suo carattere di pubblica utilità;
- nel contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azzonamento del P.G.T., e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

Art.4 Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del P.G.T. utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

4.1 - ST - superficie territoriale (misurata in mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie territoriale (ST) è la superficie dell'intero ambito disciplinato dal piano attuativo, permesso di costruire convenzionato o dall'atto di programmazione negoziata con valenza territoriale, ambito che comprende le superfici fondiarie e quelle necessarie per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di ogni altra struttura od infrastruttura pubblica o di interesse pubblico o generale.

4.2 - SF - Superficie fondiaria (misurata in mq.)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

La superficie fondiaria (SF) è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione; essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, a strada o spazi pubblici e di uso pubblico. La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

4.3 - IT - Indice di fabbricabilità territoriale (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie territoriale (ST), come sopra definita, e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie territoriale

mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie territoriale.

4.4 - IF - Indice di fabbricabilità fondiaria (misurato in mc. /mq.)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.

Tale indice esprime le possibilità edificatorie di un'area, riferite alla superficie fondiaria (SF) come sopra definita e può essere espresso in:

mc./mq. = volume massimo costruibile su ogni unità di superficie fondiaria

mq./mq. = superficie lorda di pavimento massima costruibile su ogni unità di superficie fondiaria.

4.5 - CU - carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

4.6 - DT - dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

<u>4.7</u> - Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

4.8 - SCOP - superficie coperta (misurata in mq.)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a m. 1,50.

Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerare nella loro interezza.

Nella verifica della SC si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.9 - SP - superficie permeabile (misurata in mq.)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

Può essere computata quale superficie permeabile l'area destinata a parcheggi o spazi di manovra, qualora la soluzione progettuale è volta a garantire un livello di permeabilità del suolo sufficiente a consentire lo smaltimento in ambito locale delle acque meteoriche attraverso prati armati o comunque con soluzioni tecniche tali da aumentare la capacità drenante del terreno.

4.10 - IPT/IPF - indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

4.11 - IC - indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.12 - STOT - superfice totale

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

4.13 - SL - superficie lorda (misurata in mq.)

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie (SA).

4.14 - SU - superficie utile (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

4.15 - SA - superficie accessoria (misurata in mq.)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria comprende:

- i portici e le gallerie pedonali con una profondità non superiore a ml. 3;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con una profondità non superiore a ml. 1,50;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuative di persone, e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiori a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m. 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costruiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticali quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

4.16 - SC - superficie complessiva (misurata in mq.)

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SCC = SU + 60% SA).

4.17 - SCAL - superficie calpestabile (misurata in mg.)

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superficie accessorie (SA).

Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

4.18 - sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

4.19 - VT - volume totale o volumetria complessiva

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

4.20 - piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

4.21 - piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

4.22 - piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

<u>4.23</u> <u>- sotto</u>tetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

4.24 - soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

4.25 - numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

4.26 - altezza lorda

Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

4.27 - altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

4.28 - altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

4.29 - altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

<u>4.30</u> - distanze

Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

4.31 - volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

4.32 - edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione

di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

4.33 - edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.34 - pertinenza

Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

4.35 - balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4.36 - ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

4.37 - loggia/loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

4.38 - pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

4.39 - portico/porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

4.40 - terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

4.41 - tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

<u>4.42</u> <u>- veranda</u>

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da

superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

4.43 - superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.

4.44 - AU - altezza urbanistica

Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.

L'altezza urbanistica è pari alla differenza tra la quota del profilo naturale del terreno ed una delle seguenti quote, senza tener conto di volumi tecnici, di impianti solari termici o fotovoltaici, di torri di raffreddamento, di camini e di eventuali serbatoi che debbano essere collocati sulla copertura:

- per i fabbricati a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale, la quota dell'intradosso del solaio piano o del punto medio del solaio inclinato dell'ultimo piano abitabile.

Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura. Qualora l'edificio progettato fronteggi strade non piane o sorga su un terreno non piano, l'altezza massima viene verificata solo sulle fronti disposte lungo le pendenze e viene misurata in corrispondenza della mezzeria di ogni fronte sino ad una sua lunghezza di m. 10,00 verificando che in ogni altro punto l'altezza non superi di più di m. 1,50 l'altezza massima consentita.

Per i fronti di sviluppo superiore a m. 10,00 la misura si effettua nella mezzeria di tratte successive di uguale lunghezza o frazione residua.

L'altezza massima (Hmax) è stabilità, per le diverse parti del territorio, dagli atti del P.G.T.

Nella verifica della Hmax si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.45 - VU - volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Art.5 Norme particolari relative alle distanze

5.1 - DS - distanza dalle strade (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dei fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di autoveicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti) dal confine delle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili), ferma l'eventuale diversa profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata dagli atti del P.G.T

5.2 - DC - distanza dai confini (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m 5. Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata registrata, volti ad ottenere la seguente concessione ad una delle due parti:

- diritto di costruire, in deroga, ad una distanza dal confine di proprietà inferiore ai minimi consentiti; con l'impegno della controparte di costruire, in futuro, ad una distanza maggiore dai confini, affinché sia rispetta la distanza minima tra gli edifici prevista per legge e secondo le prescrizioni del tessuto urbano o area di apparenza indicati dalle relative norme tecniche di attuazione.

I piani interati possono essere realizzati in tutte le zone, a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto al confine una distanza minima di m. 5,00 mentre per le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura la distanza minima è di m. 10,00.

5.3 - DF - distanza tra fabbricati (misurata in ml.)

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m 10 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 c.c.

E' facoltà di costruire in aderenza tra due fabbricati, in periodi non contestuali, nel caso in cui sull'edificio esistente non siano presenti vedute così come definite al comma precedente.

Nel Nucleo di Antica Formazione NA, la distanza minima tra fabbricati non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, i fabbricati destinati alla residenza dell'imprenditore e quelli ad uso diverso da quello abitativo destinati a ricovero di mezzi o attrezzi agricoli e di soli prodotti agricoli, debbono mantenere rispetto ai fabbricati una distanza minima di m. 10,00, mentre le costruzioni zootecniche e le strutture di qualsiasi altra natura devono distare dai fabbricati con destinazione d'uso diversa almeno m. 20,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalle disposizioni di cui appresso nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani particolareggiati o di piani attuativi convenzionati con progetto planivolumetrico.

Art.6 Destinazioni d'uso

6.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del P.G.T. individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: agricoltura, residenza, attività industriali, artigianali, terziarie, commerciali ed assimilabili, ricettive alberghiere e non alberghiere ed assimilabili, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale.

Le attività eventualmente non riconducibili ai suddetti gruppi vanno qualificate tenendo conto dell'effettivo fabbisogno dalle stesse, indotto in termini urbanizzativi. Così, l'eventuale funzione commerciale o di prestazione di servizi svolta esclusivamente a mezzo di strumenti telematici che non richieda l'accesso di fornitori o di utenti può, se limitato solo ad alcuni locali costituenti l'unità immobiliare, essere considerato privo di rilevanza edilizio-urbanistica e quindi compatibile con funzioni diverse quale, ad esempio, quella residenziale.

6.1.1 - Agricoltura

Comprende le attività agricole, colturali e zootecniche e quelle di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda insediata e quelle abitative relative all'imprenditore agricolo ed agli addetti. Rispetto alla destinazione agricola non sussistono destinazioni complementari, accessorie o compatibili. L'attività agrituristica si considera agricola.

6.1.2 - Residenza

Comprende le abitazioni. Rispetto alla destinazione residenziale sono compatibili le attività del settore commerciale, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.3 - Attività del settore industriale ed artigianale

Comprende le attività industriali e artigianali volte alla produzione, alla trasformazione e alla conservazione di beni, ivi compresa la ricerca, e le attività di logistica e di autotrasporto. Rispetto alla destinazione del settore industriale e artigianale è compatibile la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.4 - Attività artigianale di servizio

Comprende le attività artigianali al servizio della persona, di produzione e trasformazione di beni, compresi relativi uffici, laboratori e spazi espositivi con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, a condizione che non producano emissioni gassose, liquide o sonore tali da farle considerare attività insalubri. Rispetto alla destinazione del settore artigianale di servizio sono compatibili la residenza, le attività del settore commerciale, le attività ricettive non alberghiere, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.5 - Attività del settore terziario

Comprende le attività di produzione di servizi di carattere direzionale (del credito, delle assicurazioni, finanziari, di intermediazione, di ricerca, ecc.), professionale, assistenziale, scolastiche. Rispetto alla destinazione del settore terziario sono compatibili le attività del settore commerciale, la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività ricettive, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.6 - Attività del settore commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di P.G.T. distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.7 - Attività ricettive

Comprende le attività ricettive alberghiere e non alberghiere. Rispetto alle attività ricettive alberghiere sono compatibili la destinazione terziaria limitatamente agli impianti per convegni e per attività didattico-formative e le attività del settore commerciale, limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed agli esercizi di vicinato, la destinazione residenziale, limitatamente all'alloggio di servizio. Per le attività non alberghiere è compatibile la residenza, l'attività del settore terziario, l'attività del settore commerciale limitatamente ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e ai negozi di vicinato, le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

6.1.8 - Attività ricettive all'aria aperta

Sono aziende ricettive all'aria aperta gli esercizi a gestione unitaria, aperti al pubblico, che, in aree recintate e attrezzate, forniscono alloggio in propri allestimenti o mettono a disposizione spazi atti a ospitare clienti muniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.

Le aziende ricettive all'aria aperta, in relazione alle caratteristiche strutturali ed ai servizi che offrono, si distinguono in villaggi turistici, campeggi e aree di sosta.

Sono villaggi turistici gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno, in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento.

Nei villaggi turistici è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da clienti forniti di propri mezzi mobili di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate

Sono campeggi gli esercizi attrezzati per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Nei campeggi è consentita la presenza di allestimenti minimi utilizzabili da clienti sprovvisti di mezzi propri di pernottamento, purché in misura non superiore al trenta per cento del numero complessivo delle piazzole autorizzate.

Sono aree di sosta gli esercizi riservati esclusivamente alla sosta e al parcheggio di autocaravan e di caravan omologati a norma delle disposizioni vigenti, realizzati dal proprietario o gestore dell'area con le dotazioni previste dal codice della strada.

In tali aree, la sosta è consentita per un periodo massimo di quarantotto ore consecutive.

I campeggi e i villaggi turistici all'interno dei quali sono presenti strutture ricreative e attrezzature sportive di carattere permanente e di costruzione non precaria, aventi estensioni minime pari al trenta per cento della superficie totale, possono utilizzare in forma aggiuntiva la denominazione di centro vacanze.

Rispetto all'attività ricettiva all'aria aperta sono compatibili la residenza limitatamente all'alloggio di servizio.

6.1.9 - Attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale

Per attrezzature e servizi pubblici si intendono le attrezzature di proprietà pubblica e i servizi gestiti, anche

indirettamente, dalla pubblica amministrazione. Per attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si intendono le attrezzature e i servizi che, seppure non di proprietà pubblica o gestiti dalla pubblica amministrazione, soddisfano l'interesse pubblico o generale e sono aperti all'utilizzazione di tutti i cittadini nel rispetto delle condizioni e delle regole stabilite per mezzo di convenzione che definisce anche la relativa servitù di uso pubblico. Le diverse tipologie di destinazione specifica sono definite dalle disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi e individuate da specifica tavola.

Art.7 Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di P.G.T.

L'utilizzazione di aree e di immobili, che risultino in atto alla data di adozione del P.G.T. e che siano in contrasto con previsioni degli atti del P.G.T. o siano inseriti in ambito ST1 o ST2 possono, se a suo tempo legittimamente realizzati, essere mantenuti sino all'approvazione dello strumento urbanistico preventivo o del progetto di opera pubblica o del titolo abilitativo che dia esecuzione alle suddette previsioni. Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del P.G.T., ma che risultino legittimamente realizzate ed utilizzate alla data di adozione del P.G.T., possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che dia attuazione alle previsioni ed agli atti del P.G.T..

PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.8 Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 8 della legge regionale 11 marzo 205 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

Il Documento di Piano individua gli obiettivi generali di sviluppo qualitativo e quantitativo, determina le politiche di intervento, individua gli ambiti di trasformazione e rigenerazione determinandone gli indici urbanistico-edilizi di massima, le destinazioni funzionali e le modalità di attuazione.

Art.9 Elaborati costitutivi il Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito, oltre che dalle seguenti Disposizioni Normative, dalla Relazione e dalle seguenti tavole aventi carattere ricognitivo o illustrativo o prescrittivo:

All. RV: Relazione tecnica di variante

All. DN: Disposizioni normative

All. SA: Schede ambiti di rigenerazione

Tav.DP 1 _Uso del suolo ad orientamento vegetazionale	scala 1:5000
Tav.DP 2_Tavola dei vincoli	scala 1:5000
Tav.DP 3_Elementi ed unità del paesaggio	scala 1:5000
Tav.DP 4_Sensibilità paesistica	scala 1:5000
Tav.DP 5_Tavola della rete ecologica	scala 1:5000
Tav.DP 6_Tavola della riduzione del consumo di suolo	
- confronto ambiti di trasformazione 2014 – 2023 –	scala 1:5000
Tav.DP 7_Tavola delle previsioni di piano	scala 1:5000

Art.10 Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

In applicazione dei disposti di cui all' art 11 della LR 11/03/2005 n. 12 il Documento di Piano definisce che il Piano delle regole può prevedere un indice di edificabilità territoriale differenziato per parti del territorio comunale, in relazione alle tipologie di intervento previste.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, possono essere attribuiti a compensazione della cessione gratuita al Comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili definite dal Piano delle Regole; in sede di cessione delle aree il Comune assegna ai proprietari un apposito certificato volumetrico, annotando nell'apposito registro i dati relativi.

In caso di avvalimento di questa facoltà, il Piano dei Servizi fissa i relativi parametri urbanistici ed il Piano delle Regole stabilisce gli ambiti nei quali è possibile la ricollocazione dei diritti volumetrici.

I diritti edificatori attribuiti ai sensi del presente articolo, sono commerciabili.

Il Comune istituisce con delibera del Consiglio Comunale, il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico secondo modalità stabilite nella delibera istitutiva o con specifico atto regolamentare nei quali si stabiliscono in particolare le modalità di emissione di appositi certificati volumetrici, la loro registrazione, le annotazioni relative ai trasferimenti.

TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art.11 Unità di Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav. DP 3_Elementi ed unità del paesaggio, l'articolazione del territorio comunale per unità di paesaggio, in attuazione ai contenuti del P.T.C.P.

Gli indirizzi di tutela di riferimento sono introdotti nel "Quadro di riferimento paesaggistico provinciale e indirizzi di tutela" del P.T.C.P. di Lecco e le unità tipologiche alle quali fare riferimento che ricadono nel comune di Merate sono:

- Paesaggio degli anfiteatri e delle colline moreniche
- Paesaggio dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta

Il quadro di riferimento costituisce l'indirizzo progettuale per gli interventi declinati nel Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art.12 Sensibilità paesistica dei luoghi - elementi del paesaggio

Il Documento di piano identifica nelle Tav. DP 3_ Elementi ed unità del paesaggio e Tav. DP 4_Sensibilità paesistica anche in attuazione agli indirizzi del P.T.C.P., sia elementi costitutivi del paesaggio che una classificazione relativa alla sensibilità paesaggistica dei luoghi.

Ad essa si fa riferimento per la valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti secondo le metodologie fornite dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/1145.

Art.13 Tavola dei vincoli

Il Documento di piano riporta nella tavola Tav. DP 2_Tavola dei vincoli, il sistema dei vincoli che insistono sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, data la natura del sistema che non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere accertata sulle fonti originali.

Art.14 Norma generale sul paesaggio

Il documento di piano ha rilevato un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, evidenziata nella tavola Tav. DP 4_Sensibilità paesistica e nello specifico capitolo della relazione.

A tal fine, il Documento di Piano, definisce i seguenti indirizzi per il Piano delle Regole:

- Gli interventi edilizi in considerazione dei valori paesaggistici presenti, devono rapportare le volumetrie al territorio circostante raccordandosi con la morfologia del territorio, con l'obiettivo di costituire un inserimento non invasivo nel paesaggio.
- I progetti devono essere corredati da un inserimento ambientale degli scorci più significativi per prefigurare in forma realistica l'effettivo rapporto tra la nuova costruzione ed il territorio circostante e consentire una valutazione dell'effettiva fattibilità.
- Negli interventi su aree in pendenza, si devono limitare al massimo i muri di contenimento e le modifiche dell'andamento naturale del terreno, rispettando, se presenti, i segni fisici della morfologia del territorio.
- In ogni intervento, deve essere verificata la relazione paesaggistica tra le costruzioni ed il paesaggio lacuale, valutando le progettazioni anche dagli scorci più significativi del lago anche attraverso la ricognizione speditiva del contesto in applicazione del comma 9 dell'ALLEGATO 2 del PTCP di Lecco.

Gli interventi nel territorio comunale devono rispettare i criteri e gli indirizzi specifici dettati dagli artt. 17 e 19 del Piano Territoriale Regionale.

Art.15 Rete ecologica

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav. DP 5_Tavola della rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

La rete ecologica comunale integra le previsioni sovraordinate riportando nella tavola specifica il corridoio ecologico di connessione fra il Parco di Montevecchia e il Parco Regionale Adda Nord, adattando le previsioni del piano vigente all'effettivo stato dei luoghi. Inoltre, sono state inserite nella rete ecologica comunale anche le aree verdi interne riguardanti il Parco urbano del Bagolino, Parco urbano di Pagnano e la Piana di Vizzago.

Le aree agricole costituiscono un ulteriore elemento di mantenimento della naturalità ecosistemica. Il Piano dei Servizi introduce norme che garantiscono il mantenimento della continuità della rete ecologica tese ad evitare trasformazioni che possano compromettere le condizioni di naturalità e di funzionalità ecosistemica, nel rispetto delle attività antropiche esistenti.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Art.16 Normativa di riferimento per gli ambiti di rigenerazione

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di rigenerazione sono quelli definiti nelle schede degli ambiti o, in assenza di indicazioni specifiche, dall'art. 4 delle presenti Norme. La quantificazione della dotazione di parcheggi privati o da asseverare all'uso pubblico nei termini di legge prevista negli interventi che producono incremento delle unità abitative, cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione e ampliamento, è stabilita nella normativa del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Art.17 Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Il Documento di piano identifica nella tavola 7 gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e quinquies dell'art. 8 della l.r. 12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative. Lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di rigenerazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva. Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- Modifiche al perimetro degli ambiti di rigenerazione riportati nella tavola Tav.DP7_Tavola delle Previsioni di Piano, nel limite massimo del 10 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.
- Incrementi volumetrici rispetto a quanto indicato nelle singole schede degli ambiti di rigenerazione, nel limite massimo del 20% a fronte di sensibili incrementi dei benefici pubblici

derivanti dall'attivazione delle previsioni contenute negli ambiti a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

- Incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20 % per l'utilizzo dei diritti edificatori, utilizzabili esclusivamente in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Le schede relative agli ambiti di rigenerazione sono presenti nell'allegato All. SA: Schede ambiti di rigenerazione.