



Provincia di LECCO  
**COMUNE DI NIBIONNO**



**PGT**  
**2010**

**DOCUMENTO DI PIANO**

*Data:*  
Aprile 2010

*Agg.:*  
Febbraio 2011

*Scala:*

*Elaborato:*  
**DdP R2**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

a seguito controdeduzioni alle osservazioni

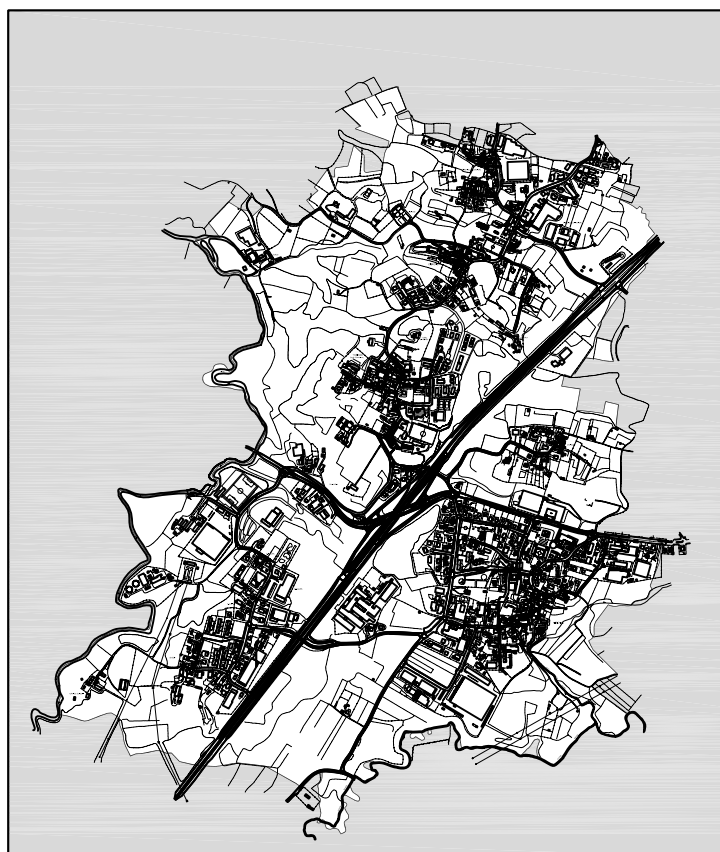
*Sindaco:*  
**Angelo NEGRI**

*Segretario:* Dott.ssa Raffaella VOLPEZ  
*Gestione del Territorio:* Arch. Elena MOLTENI

*Progettista:*  
**Arch. Luigi CONFALONIERI**

via Dei Mille, 4/e - 23891 BARZANO' (Lc)  
tel/fax 039/2310787  
E.mail: luigi@arch-confalonieri.191.it

*Collaboratori:* Geom. Luana GUALIVA  
Arch. Marco BRAMATI



*Adozione:* Delibera di C.C. n°29 del 17/09/2010  
*Pubblicazione:* BURL n°40 del 06/10/2010  
*Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:* Delibera n°27 del 01/02/2011

*Parere di compatibilità con il PTR:* Delibera n° IX/1272 del 01/02/2011  
*Parere di compatibilità con il PTC PRVL :* Prot. n° 800 del 16/02/2011  
*Approvazione:*

## INDICE

Art.		Pag.
1	GLI ATTI DI UN P.G.T. CONDIVISO	2
2	IL PROGETTO DI PGT (elaborati e prevalenza)	3
3	IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE : PTR E ADEGUAMENTO DEL PTCV PROVINCIALE	4
4	PRINCIPI	5
5	AMBITO DI APPLICAZIONE	6
6	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
7	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	10
8	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	11
9	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	13
10	OBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.	14
11	OBIETTIVI PROGETTUALI	14
12	SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	16
13	RISPARMIO ENERGETICO	16
14	PEREQUAZIONE	17
15	COMPENSAZIONE	19
16	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI	20
17	DEFINIZIONI	29
18	DESTINAZIONI D'USO	32
19	PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	39
20	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	42
21	PIANO DEI SERVIZI	47
22	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	47
23	IL PIANO DELLE REGOLE	48
24	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	49
25	CONSERVAZIONE DEL VERDE	50
26	ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE	50
27	MISURE DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI INTERESSATI DAL TRACCIATO DELL'AUTOSTRADA REGIONALE VARESE-COMO-LECCO	51

## **Art. 1           GLI ATTI DI UN P.G.T. CONDIVISO**

La nuova Legge Regionale n. 12/2005 afferma il principio della programmazione come base irrinunciabile della pianificazione riconoscendo e attuando il principio della sussidiarietà nella sua valenza “orizzontale” sia fra enti pubblici sia nei rapporti pubblico- privati, aprendo con ciò alla collaborazione fra enti locali confinanti.

Collaborazione che il Comune di Nibionno sancisce con deliberazione di Consiglio Comunale n. 62 del 29.11.2006 aderendo alla convenzione già stipulata tra i comuni di Cassago Brianza, Cremella e Monticello di Brianza per la redazione di un Piano di Governo del Territorio condiviso con la finalità di promuovere il coordinamento e la progressiva uniformità dei contenuti dei documenti pianificatori dei comuni aderenti.

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T. si è pertanto sviluppato partendo da un'esplicitazione di condivisione espresse dalle Amministrazioni Comunali in ordine ad obiettivi da perseguire e più precisamente:

- il miglioramento della qualità dei servizi attraverso una visione sovra comunale del territorio
- l'ottimizzazione dell'utilizzo delle risorse economiche-finanziarie
- la progettazione di una strategia unitaria di sviluppo
- la completa conoscenza del territorio sia dal punto di vista insediativo sia dal punto di vista infrastrutturale ed ambientale
- l'approfondimento di tematiche ambientali sia nell'ambito locale sia nell'ambito sovracomunale

Questi obiettivi sono stati esplicitati mediante la redazione di un documento “Linee di indirizzo, aspetti e scelte per una pianificazione condivisa” che forma parte integrante degli atti di PGT.

Linee di indirizzo che si traducono nella redazione di elaborati cognitivi, di previsione e di sintesi nonché in aspetti normativi comuni, trasferiti poi in scala di dettaglio negli atti propri di ogni singolo comune convenzionato.

Ai sensi dell'art. 2 comma 5 della L.R. n. 12/05 il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;

- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T. si è pertanto sviluppato anche dagli indirizzi emersi dal percorso partecipato – istanze, assemblee pubbliche, questionario, proposte che hanno fornito obiettivi da perseguire e più precisamente:

- incremento della tutela agricola, ambientale e paesaggistica;
- interventi di moderazione e riduzione del traffico veicolare, realizzazione di piste ciclabili;
- mantenimento e incremento della qualità dei servizi in particolare per le fasce più deboli (giovani, anziani);
- contenimento del consumo di suolo, di volumetrie e di nuovi abitanti;
- riqualificazione del tessuto consolidato, in particolare dei nuclei di antica formazione.

## **Art. 2        IL PROGETTO DI PGT (elaborati e prevalenza)**

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole).

Le norme e gli altri documenti del Piano di Governo del Territorio esprimono, nel loro insieme, indicazioni che costituiscono valore di norma cogente ed assumono quindi carattere prescrittivo.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

Alle norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono in particolare nel Documento di Piano carattere di indirizzo, in ragione di quanto disciplinato dalla legge regionale, fornendo criteri di intervento negli ambiti di trasformazione urbanistica in particolare per quanto concerne la tutela paesistica e ambientale che viene assunta come elemento inderogabile in ordine alla sua connotazione qualitativa.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T. Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della definizione progettuale definitiva che deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione e lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi di pianificazione prefigurati.

Deve pertanto essere prodotta una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione (permesso di costruire/DIA) che interessino interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione o incidano significativamente sullo stato dei luoghi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

Le dichiarazioni di conformità si pongono anche come momento di partecipazione attiva e diretta al processo di pianificazione in quanto interviene nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

### **Art. 3            IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE : PTR E ADEGUAMENTO DEL PTCP PROVINCIALE**

Il Documento di Piano, attraverso il Quadro ricognitivo e conoscitivo e in conformità ai sistemi territoriali di riferimento, inquadra la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza, in merito all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idro-geologico del territorio.

Recepisce le indicazioni e prescrizioni dettate dalla pianificazione sovraordinata in particolare dal Piano Territoriale Regionale (PTR) comprensivo della componente paesistica (PPR), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale della Valle del Lambro.

Recepisce inoltre contenuti, indirizzi e prescrizioni di Piani di Settore quali:

- Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI),
- Piano di Indirizzo Forestale
- Piano Provinciale della rete ciclabile
- Piano di gestione dei rifiuti.

## **Art. 4 PRINCIPI**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Nibionno nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche. Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Nibionno è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che ha come principi fondamentali quanto contenuto in premessa e nell'allegato "Linee di indirizzo, aspetti e scelte per una pianificazione condivisa" ed in particolare:

- a) Il contenimento del consumo di nuovo suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
- b) la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c) la compensazione ambientale intesa quale partecipazione al miglioramento della qualità ambientale
- d) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- e) la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei originari, della memoria storica e dell'ambiente mediante la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché degli elementi costruiti e naturali del paesaggio sedimentati nel tempo al fine del miglioramento dell'abitabilità del territorio
- f) l'implementazione delle tutele agricole, ambientali e naturalistiche intese anche come preservazione delle biodiversità e dei corridoi ecologici
- g) la promozione di politiche per la casa che forniscano adeguate risposte ai fabbisogni.

Gli obiettivi del PGT sono perseguiti anche nel rispetto della partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni; dell'attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; della sostenibilità dello sviluppo. Il PGT si ispira a criteri di imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.

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

## **Art. 5      AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovra ordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Ha contenuti compatibili e coerenti con i Piani Territoriali Sovracomunali, e in particolare con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia e il Piano Territoriale Paesistico della Regione.

Esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di 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;

Individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione, le destinazioni d'uso, i limiti e le prescrizioni per gli ambiti consolidati, le modalità di intervento sulle parti assoggettate a pianificazione attuativa in corso di attuazione, le aree a destinazione agricola e recepisce le indicazioni contenute della Carta del Paesaggio.

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 agricole di valore naturalistico 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.

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

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. 6       CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano è un atto strategico del Piano del Governo del Territorio che risponde alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali individuando, rispetto alle caratteristiche del territorio e dell'ambiente, obiettivi strategici e relative azioni.

La caratteristica principale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica e una operativa. La prima definisce il quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo del territorio comunale. La seconda determina, a seguito dei risultati delle analisi fatte durante la prima parte, le azioni da attivare per il soddisfacimento delle necessità del territorio comunale.

Il Documento di Piano, di seguito definito anche D.d.P., è redatto con i contenuti dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e pertanto definisce:

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

Sulla base degli elementi di cui sopra, il Documento di Piano:



- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente 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 in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e 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 ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale,
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
- f) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento g) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- g) determina 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;
- i) definisce i criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

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.

Ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, previa procedura di valutazione ambientale di ogni variante del medesimo. Scaduto tale termine, il comune provvederà all'approvazione di un nuovo documento di piano.

In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al punto b) precedente il Documento di Piano nel periodo di 5 anni della sua validità definisce i quantitativi di sviluppo complessivo del P.G.T. relativi alle possibilità edificatorie e alla dotazione di servizi.

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT:

Abitanti complessivi insediabili, derivanti dalle sole scelte del Documento di piano	327 abitanti
Volume teorico per abitante	180 mc/abitante
Volumetria residenziale derivante dalle sole scelte del Documento di piano	58.814 mc
Superficie aggiuntiva per le attività produttive, derivante dalle sole scelte del Documento di piano	7.740 mq

Dopo l'approvazione del PGT il Comune, tenuto conto delle previsioni di bilancio e della programmazione delle Opere Pubbliche, promuove mediante la predisposizione di Piani particolareggiati e/o la presentazione da parte degli interessati di proposte per la realizzazione dei servizi individuati e della quota di edificazione di cui al comma precedente.

Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, il PGT individua in Ambiti di trasformazione previsioni di edilizia residenziale pubblica e/ di convenzionata ove la convenzione stipulata con il Comune, fissa le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione/affitto degli alloggi, i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta tali alloggi.

Ulteriori previsioni possono essere proposte dagli operatori in sede di presentazione dei Piani Attuativi secondo le modalità di cui al comma precedente. L'Amministrazione Comunale, con specifica deliberazione, approva indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione, la gestione e il controllo di detti interventi residenziali convenzionati, di eventuali Piani di Zona

e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché di interventi residenziali pubblici o per finalità sociali.

Per l'edilizia convenzionata, la deliberazione di cui al comma precedente, per garantire la trasparenza delle procedure e dell'offerta, detta le modalità di pubblicizzazione per la redazione dell'elenco degli operatori, delle associazioni e delle cooperative disponibili a realizzare gli interventi. L'elenco verrà formato avendo riguardo a garanzie organizzative e sociali, esito di precedenti interventi, rappresentatività e qualità rispetto alla domanda sociale presente sul territorio. La delibera stessa indica, per l'edilizia convenzionata, i valori di riferimento del costo a mq degli alloggi.

Il Documento di Piano definendo un nuovo approccio di analisi del territorio, dove le tematiche ambientali, paesaggistiche e rurali si integrano con gli altri livelli e tematiche d'indagine è redatto con riferimento alle risultanze del documento appositamente predisposto per la procedura di Valutazione Ambientale Strategica ed in conformità all'art. 4 della legge regionale è stato sottoposto a Valutazione Ambientale e ne è stata valutata la sostenibilità ambientale.

Anche la componente paesistica è un elemento rilevante delle scelte di Piano. Come viene espresso nella DGR n. 8/1621 “Modalità per la pianificazione comunale”, “nulla di ciò che il piano produce è estraneo alla dimensione paesistica. Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio”.

Pertanto il DdP attraverso gli elaborati costituenti la “Carta del Paesaggio” e le Norme Tecniche di Attuazione – Indirizzi, strategie e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio correla ogni trasformazione del territorio ad una verifica e valutazione degli impatti che dette trasformazioni operano in termini diretti ed indiretti.

## **Art. 7        EFFICACIA    DEL    DOCUMENTO    DI    PIANO    -                   PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI**

La normativa del DdP si articola, in coerenza con l'art. 2 delle presenti NTA, in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche, in particolare per quanto concerne servizi ed opere di compensazione e mitigazione ambientale, cui il Documento di

Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

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 promovendo alternative più vantaggiose per una efficace azione di attuazione del Piano.

Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che costituiscono, ove recepiti, titolo preferenziale per la valutazione della proposta progettuale.

## **Art. 8 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO**

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata

- QC 00 – Inquadramento territoriale – 1:25.000
- QC 01 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Valori Paesistici e Ambientali – 1: 10.000
- QC 02 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Assetto Insediativo – 1 : 10.000
- QC 03 – Quadro Ambientale – 1 : 10.000
- QC 04 – Estratto PTC del Parco Regionale della Valle del Lambro – 1 : 10.000
- QC 05 – Parco Regionale della Valle del Lambro – Individuazione aree interessate e ambiti di ampliamento

Atti comuni di condivisione

- QC06–Mobilità–1:10.000
- QC 07 – Sistema Ambientale – 1 : 10.000
- QC08–Vincoli–1:10.000
- QC09–Servizi–1:10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 10 – Inquadramento territoriale su ortofoto – 1 : 5.000
- QC 11 – Classi altimetriche – 1 : 3.000

- QC 12 – Sintesi della destinazione d’uso dei comuni contermini – 1 : 10.000
- QC 13 – Stato di attuazione PRG vigente – 1 : 3.000
- QC 14a – Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini – 1 : 2.000
- QC 14b - Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini - 1 – 2.000
- QC 15 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica
- QC 16 – Sistema idrografico
- QC 17 – Vincoli Paesaggistici
- QC 18 – Vincoli Amministrativi
- QC 19 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale
- QC 20 – Percezione del territorio
- QC 21a – Ricognizione del sistema edificato
- QC 21b – Ricognizione del sistema edificato

#### Previsioni di Piano

- DdP R1a - Relazione generale
- DdP R1b – Relazione generale - allegati
- DdP R2 - Norme Tecniche
- DdP R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio
- DdP R4 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione
- DdP R5 – Relazione illustrativa a seguito controdeduzioni alle osservazioni
- DdP 01 – Quadro Strategico
- DdP 02 – Accessibilità sostenibile e Ambito di concentrazione preferenziale dell’edificazione
- DdP 03 – Sistema della Viabilità e Mobilità
- DdP 04 – Dimensionamento di Piano
- DdP 05 – Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale
- DdP 06 – Sistema produttivo: Attività Industriali e Artigianali
- DdP 07 – Carta del giudizio di rilevanza
- DdP 08 – Carta del giudizio di integrità
- DdP 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi
- DdP 10 – Previsioni di Piano
- DdP 11 – Fattibilità Geologica, Idrogeologica e sismica per le azioni di Piano

## **Art. 9 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE**

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali 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.

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.

Il presente documento integra le indicazioni contenute negli elaborati grafici, in caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, 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.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta 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.

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.

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.

Le prescrizioni, gli indici e i parametri indicati nell'allegato R4, Normativa specifica per gli ambiti strategici, prevalgono su ogni altra indicazione contenuta in altri elaborati grafici o normativi del PGT e dei Piani di Settore.

## **Art. 10      OBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.**

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio, nonché della sostenibilità degli interventi e dell'uso delle risorse.

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005. La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

Il monitoraggio della VAS opera un'organizzazione delle informazioni con la finalità di controllare l'attuazione delle previsioni di Piano, anche dal punto di vista della loro velocità e possibilità di attuazione.

Nel Rapporto Ambientale, cui si rinvia, sono individuati descritti e valutati gli effetti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente e le modalità di monitoraggio.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti.

L'aggiornamento delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione agli ambiti delle unità di paesaggio individuati, costituisce lo strumento di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano in riferimento agli obiettivi del P.G.T..

## **Art. 11      OBIETTIVI PROGETTUALI**

A continuazione si riporta la tabella dove sono indicati in sintesi gli obiettivi di sostenibilità che gli atti del P.G.T. hanno preso come riferimento durante le diverse fasi di elaborazione.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	AZIONI	STRUMENTI
<b>A - MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO</b>		
1	Riduzione del consumo di suolo	Documento di Piano
2	Riutilizzo del patrimonio edilizio	Documento di Piano
		Piani attuativi
		Piano delle Regole
3	Potenziamento delle aree verdi e fruibilità dei servizi, risanamenti e riqualificazioni ambientali	Piano dei Servizi
4	Riqualificazione e potenziamento della dotazione di servizi	Piano dei Servizi
5	Potenziamento della mobilità "dolce" a carattere ciclopedonale	Documento di Piano
		Piani attuativi
		Piano dei Servizi
6	Compensazioni e mitigazioni ambientali	Documento di piano
		Piani attuativi
<b>B - POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'</b>		
1	Ampliare il sistema regionale delle aree protette – Aree proposte in ampliamento del Parco Regionale della Valle del Lambro	Documento di Piano
		Piano dei Servizi
		Piano delle Regole
2	Aumentare la connettività ambientale	Documento di Piano
3	Potenziare la biodiversità	Documento di Piano
		Piano delle Regole
<b>C - COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON L'AMBIENTE URBANO ED I SISTEMI SOCIO-ECONOMICO ED AMBIENTALE</b>		
1	Favorire la riqualificazione degli insediamenti produttivi	Documento di Piano
		Piani attuativi
2	Favorire la ricollocazione di attività produttive e/artigiane non compatibili	Documento di Piano
		Piani attuativi
3	Favorire la riconversione di attività artigiane e industriali non compatibili con il contesto	Documento di Piano
		Piano delle Regole



## **Art. 12      SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO**

Tutti gli interventi disciplinati dal PGT determinanti ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica. Ampia e dettagliata relazione atta ad illustrare le soluzioni adottate dovrà essere inoltrata contestualmente agli atti abilitativi disciplinati dalle vigenti norme in materia. Per i Piani Attuativi costituirà parte della relazione di conformità di cui al punto delle presenti norme.

Il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole ed il Regolamento Edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

Per ridurre l'impatto degli interventi disciplinati dalle presenti norme, si dovrà porre particolare attenzione al grado di permeabilità del terreno non interessato dall'edificazione, prevedere un'alta dotazione arborea e arbustiva, prevedere un corretto inserimento paesistico ambientale, ampie dotazioni di parcheggi anche scoperti ed esterni alle recinzioni.

Le nuove localizzazioni inoltre dovranno garantire la continuità del sistema del verde e dei percorsi pedonali protetti nonché di tutti gli aspetti paesistici connaturati alle nuove realizzazioni in prossimità di ambiti già consolidati.

Per i Piani Attuativi si farà riferimento alle specifiche schede di progetto.

## **Art. 13      RISPARMIO ENERGETICO**

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Tutti gli interventi residenziali comportanti ristrutturazioni con demolizione e nuova edificazione dovranno rientrare in classe B ed attuare interventi in conformità alle prescrizioni per il contenimento energetico dettate dal Regolamento Edilizio in fase istruttoria e redatto in condivisione con i comuni del Casatese integrato da un addendum energetico.

In ogni caso i nuovi interventi e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno prevedere la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli

elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo.

Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e dalla D.D.G. del 2 giugno 2009 n. 5796 in attuazione delle D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e D.G.R. n. 5018/2007

## **Art. 14 PEREQUAZIONE**

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi.

Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli “onori” del piano (quote di edificabilità), nonché agli “oneri” (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione (strategici e non),
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.
- le aree relative ad ambiti di ristrutturazione e riqualificazione urbanistica

La perequazione si articola come segue: -

- perequazione tra i comparti
- perequazione di comparto
- perequazione diffusa

La perequazione tra i comparti è ottenuta con indici differenziati che tengono conto dei maggiori obiettivi assegnati e/o delle maggiori valenze pubbliche e sociali.

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente, indipendentemente dalla destinazione d'uso da realizzarsi effettivamente all'interno dello strumento attuativo; le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, indicate alle schede di progetto e definite in sede di pianificazione attuativa.

La perequazione diffusa è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti una capacità volumetrica teorica (espressa in SIp), definita in applicazione del criterio di cui ai commi precedenti per gli Ambiti specificatamente indicati alle schede di progetto.

Detti diritti edificatori possono essere trasferiti anche ad Ambiti di ristrutturazione urbanistica di successiva proposizione e non specificatamente individuati dagli elaborati di PGT.

La capacità teorica di cui al comma precedente si traduce in diritti volumetrici 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.

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli Ambiti di Trasformazione, per il raggiungimento dell'indice minimo di comparto, di cui alle schede di progetto.

I diritti volumetrici possono essere trasferiti anche alle aree del tessuto consolidato sopra indicate secondo le modalità di cui al Piano delle Regole.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati da due distinti indici: l'indice di zona e l'indice minimo di edificazione:

**l'indice di zona** (Ut) definito in applicazione del criterio di cui ai precedenti commi rappresenta il contributo volumetrico massimo delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione complessiva di ogni Ambito. ;

**l'indice minimo di edificazione** (Utm) degli Ambiti, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) minima che deve essere obbligatoriamente prevista nella perimetrazione da parte dello strumento attuativo. La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione delle previsioni

dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità di nuova previsione.

Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in SIp, 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. L'utilizzo di un'area a fini perequativi è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione degli Ambiti deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

## **Art. 15      COMPENSAZIONE**

L'istituto della compensazione è esclusivamente inteso come contribuzione da parte degli interventi di trasformazione alla riqualificazione ambientale del territorio e alla mitigazione degli interventi stessi.

Le aree per la compensazione e mitigazione ambientale sono prevalentemente individuate all'interno della perimetrazione degli ambiti di Trasformazione e si pongono a tutela di elementi naturali del territorio o come aree filtro.

Dette aree in sede attuativa non possono di norma essere diversamente localizzate salvo il caso in cui venga dimostrata e motivata una maggiore valenza paesistica ed ambientale a tutela degli elementi paesaggistici individuati dalle NTA e dalla Carta del Paesaggio.

**Tale eccezione non si applica agli Ambiti di Trasformazione PET2e PET10**

Sulle aree di compensazione e mitigazione possono essere eseguite, sulla base di specifico progetto e relazione agronomica, piantumazioni di alto fusto anche in applicazione allo specifico indice dettato dalle schede di progetto degli AT.

Non possono essere interessate da opere o reti impiantistiche nel sottosuolo, salvo il caso di motivata impossibilità ed in questo caso la superficie impegnata dovrà essere diversamente recuperata.

Nelle aree non ricomprese in Ambiti di Trasformazione sono consentite le opere di supporto ed adeguamento delle rete viaria esistente nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria o l'adeguamento per motivi di sicurezza di opere al servizio di destinazioni contermini.

Queste aree possono essere considerate e incrementate ai fini della determinazione degli standard e delle quote di servizi minimi da assicurare, nella quota del 50% della superficie a ciò destinata e interamente cedute all'Amministrazione Comunale.

## **INDICAZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**

Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

### **ART.16 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi: St –(mq.) Superficie territoriale:

E' la superficie complessiva delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Comprende le aree fondiari destinate all'edificazione, le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.

In essa non concorrono al calcolo dell'Ut:

- le eventuali aree demaniali dei corsi d'acqua

Sf – (mq) Superficie fondiaria:

E' la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori e di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o

recupero ambientale. Negli ambiti di trasformazione è identificata come superficie di concentrazione edificatoria.

Sc – (mq) Superficie coperta:

E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti, compresi i fabbricati accessori permanenti e comprese le superfici escluse dal calcolo della SIp. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante, sporti di gronda sino ad un massimo di mt. 1,00 e balconi sino ad un massimo di mt. 1,60.

Sono esclusi dal computo (per interventi a destinazione produttiva) corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi qualora non superino complessivamente il valore del 10% della superficie coperta. Ai fini dell'esclusione la quantità ammessa dovrà essere accorpata e prevalentemente accostata al fabbricato principale, non destinata ad attività di produzione.

Gli spazi interrati esclusi dal calcolo dell'indice SIp non sono conteggiati nella superficie coperta solo qualora posti al di sotto del piano di campagna e ricoperti da una coltre di terreno non inferiore a 60 cm.

Per filo esterno del fabbricato si intende la proiezione al suolo di tutti gli elementi costituenti il fabbricato al quale si applicano le esclusioni ammesse. Sporti di gronda e balconi eccedenti i limiti di cui sopra rientrano interamente nel computo della superficie coperta.

**Sono esclusi dal calcolo i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007**

SIp – (mq) superficie lorda di pavimento :

E' la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio calpestabili e non, compresi interpiani e soppalchi, scale, vani ascensore, cavedi, misurate al lordo delle murature verticali (esterne e interne).

Per scale vani ascensori la detrazione è ammessa quando risultano a servizio di almeno 4 alloggi ed il vano scale abbia una larghezza non superiore a mt. 2,60.

Fanno pertanto parte della SIp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili. Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.) ;
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti, non accessibili ovvero senza collegamento verticale fisso ~~qualora aventi le misure di cui al comma seguente;~~
- i sottotetti, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a mt. **2,80** al colmo, mt. **0,80** all'imposta, rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e con una pendenza massima del **compresa tra il 35% e il 40%**;
- le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali, costituite da più di 4 alloggi, destinate a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, sino ad un massimo del 3% della SIp del piano terra;
- le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della SIp complessiva del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché delle altre detrazioni di cui alla presente definizione d'indice;
- le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) o parzialmente emergenti per una quota non superiore a mt. 0,50 ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola o produttiva a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone) purché disciplinati all'uso di autorimessa e servizi accessori pertinenziali al fabbricato principale. Nel caso detti spazi siano realizzati al di sotto del fabbricato principale (a destinazione prevalente residenziale) l'altezza interna è aumentabile sino a mt. 3,00 per ragioni strutturali e impiantistiche purché controsoffittati per garantire il rispetto dell'altezza massima interna di mt. 2,50 e a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.
- per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, gli spazi destinati a piano di servizio, anche se totalmente o parzialmente emergenti purché realizzati al di sotto del fabbricato principale e di altezza interna non superiore a m 2,50;
- volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, televisivi, di parafulmine, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti e simili.), sia interni che esterni al corpo

- principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque per una slp complessiva non eccedente i 30 mq.
- i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), i “cappotti” termici fino ad un massimo di cm 10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti;
  - i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007
  - soltanto per destinazioni residenziali ed in ambito residenziale, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq. 30, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile. Sono esclusi tutti gli altri Ambiti.
  - negli insediamenti industriali e artigianali, i vani occupati da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purchè richieste dagli enti gestori del servizio)

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, locali per gli impianti tecnologici e simili.

Le modalità di calcolo della Slp sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della Slp di fabbricati esistenti, ove questa risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

**Sono esclusi dal calcolo i sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT.**

#### SV – (mq) Superficie di vendita

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili.

La superficie di vendita o d'esercizio di un'attività di somministrazione o di attività equiparata a quella commerciale, è l'area accessibile al pubblico destinata alla somministrazione, al divertimento e svago, al servizio.

Non costituisce superficie di vendita o d'esercizio quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita di esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, auto, materiali edili,



etc.) è computata in modo convenzionale nella misura di 1/8 della SIp se non supera i mq. 1500, di 1/4 della SIp se supera i mq. 1500.

#### Qz - Quota zero:

E' costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, o così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale nella consegna dei punti fissi.

La quota zero può essere anche costituita dalla quota naturale del terreno precedente all'intervento (qualora non manomesso) o dall'andamento di rilevati artificiali o di sbancamenti autorizzati. Per l'assunzione di questo riferimento, preventivamente al rilascio dei permessi autorizzativi dovrà essere inoltrato specifico rilievo quotato e georeferenziato accompagnato da dichiarazione asseverata e da relazione atta a dimostrare il miglior inserimento ambientale e paesaggistico.

Nel caso di rilevati artificiali o sbancamenti, connessi ad opere da sottoporre a procedimento autorizzativo (permesso di costruire o D.I.A.) e atti a determinare la quota zero, il profilo naturale del terreno potrà essere modificato entro il limite di mt. 0,50 (sia in positivo che negativo).

In ogni caso il profilo del terreno sistemato dovrà osservare quanto segue:

- non variare le quote preesistenti lungo i confini di proprietà con la sola eccezione per gli accessi incassati;
- non superare la pendenza del 25%

#### V – (mc) Volume:

E' determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3, per destinazioni d'uso residenziali e terziarie, e mt. 3,50 per destinazioni d'uso commerciali, artigianali e industriali, indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano, fatta eccezione per i casi seguenti.

Nei soli casi di interventi di recupero nel Centro Storico e nei Nuclei Originari individuati nella cartografia del Piano delle Regole per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante. In questo caso per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

In presenza di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione. Demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, potranno

essere riutilizzate in ampliamento dell'edificio esistente indipendentemente dagli indici di zona

Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

H1 – (mt) Altezza massima degli edifici:

E' determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano; negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate);

Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e 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.

Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.

In presenza di copertura inclinata, con pendenza delle falde superiore al 35 %, si considera la quota media (tra l'imposta e il colmo) dell'intradosso del solaio di copertura.

H2 – Altezza massima degli edifici in numero di piani abitabili.

E' l'altezza degli edifici espressa in numero di piani abitabili.

H3 – (mt) Altezza massima delle recinzioni ed altre opere similari:

Le recinzioni non dovranno superare l'altezza di mt. 1,80 e dovranno essere di tipo aperto qualora prospettanti spazi pubblici esistenti o di previsione, mentre potranno essere di tipo chiuso negli altri casi.

La trasparenza non potrà essere inferiore all'80% dell'intero prospetto, mentre le eventuali parti chiuse dovranno prevedere trasparenze non inferiori al 20% dell'intero prospetto interessato.

In sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni di recinzioni prospettanti spazi pubblici, potranno essere autorizzate anche murature prevalentemente cieche eseguite con tipologie e materiali tradizionali, ove saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive). La trasparenza non potrà essere inferiore al 20% dell'intero prospetto interessato.

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona. Le recinzioni eventuali e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente. In ambito agricolo, nei casi non disciplinati dalle specifiche norme di zona, per le aree non ricomprese nel PRVL (comprensivo degli ambiti di ampliamento) eventuali recinzioni realizzate con elementi vegetazionali arbustivi non potranno superare l'altezza di mt. 1,50 e dovranno essere intervallate ogni 20,00 mt. da aperture (tratti non delimitati) non inferiori a mt. 2,00 per consentire il passaggio della fauna. Nei tratti delimitati dovrà inoltre essere garantito uno spazio libero dal suolo di almeno 20 cm. per il passaggio di animali di piccola taglia.

Sono consentiti muretti di sostegno del terreno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 5,00 e comunque costituenti non più di tre terrazzamenti. Nel caso costituiscano sostegno a terre di riporto non potranno superare l'altezza di mt. 1,00.

Dovranno avere il paramento esterno a vista interamente in pietra.

In tutti gli Ambiti edificabili e negli Ambiti agricoli, limitatamente alle aree ove sono consentite recinzioni, i muri di sostegno costituenti recinzione potranno essere integrati con parti trasparenti aventi altezza non superiore a mt. 1,20.

Qf e Qt – (%) Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale:

Sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ( $Q_f = S_c/S_f$  e  $Q_t = S_c/S_t$ ).

Ut – (mq/mq) Indice di utilizzazione territoriale:

E' il rapporto massimo fra la S<sub>lp</sub> realizzabile e la S<sub>t</sub> ( $S_{lp}/S_t = U_t$ ), rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale

#### Uf – (mq/mq) Indice di utilizzazione fondiaria:

E' il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ( $S_{Ip}/S_f = U_f$ ); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.

#### Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo:

E' il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.

#### Utp - diritto edificatorio in perequazione

E' 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

#### Ds, Dm, Di - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Dm) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Di):

Sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio e delle recinzioni dal ciglio stradale (Ds), dell'edificio dal confine di proprietà (Dm), e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Di), anche quando una sola parete sia finestrata.

Per la verifica della Ds, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti negli elaborati grafici del Piano delle Regole. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dal Piano delle Regole

#### Af – (%) Area filtrante:

E' la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni, sistemazioni impermeabili del terreno o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso al di fuori delle normali operazioni di piantumazione o per vialetti e arredi da giardino privi di qualsiasi pavimentazione.

In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto

salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria. Dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) almeno per il 50% della superficie stessa.

#### Np - Indice di piantumazione di aree scoperte:

E' il numero di piante d'alto fusto da porsi a dimora su aree pubbliche e private. E' espresso in numero di piante con riferimento alla superficie territoriale nei Piani Attuativi (1 pianta/200 mq. di St) e con riferimento ad ogni 100 mc di V, 100 mq di SIp ad ogni 100 mq di Sf negli altri casi.

Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione, in ambito attuativo nelle aree per servizi e di mitigazione ambientale o su aree che l'Amministrazione Comunale indicherà per rimboschimenti o completamenti in aree pubbliche..

#### Parcheggi Pertinenziali:

Negli Ambiti di Trasformazione, in tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione (Ambiti del Centro Storico e delle zone di recupero urbanistico) devono essere previsti, nella quantità prevista dalla legge, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato, in riferimento alle diverse destinazioni d'uso:

- Residenza:	minimo:	15 mq. ogni 100 mc
- Attrezzature commerciali:	minimo:	100% di SIp
- Uffici:	minimo:	80% di SIp
- Usi produttivi industriali e artigianali:	minimo:	60% di SIp
- Attrezzature ricettive e alberghiere:	minimo:	80% di SIp
- Servizi per il tempo libero:	minimo:	100% di SIp

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nelle aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, a servizio dei fabbricati, dovrà essere localizzata all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibile dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.

In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.

La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà essere comunque inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

Solo nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento esterno alle recinzioni potranno essere localizzati in spazi interrati ma direttamente accessibili dalla viabilità pubblica. La quota di parcheggi esterna alle recinzioni per gli Ambiti di trasformazione è definita dalle specifiche schede degli Ambiti stessi, mentre in tutti gli altri casi per interventi di nuova costruzione, nelle demolizioni con ricostruzione, nelle ristrutturazioni urbanistiche è così determinata:

- per la residenza in posti auto pari al 50% dei nuovi alloggi con il minimo di un posto auto. Per frazioni successive si fa riferimento al n° di posti auto superiore.
- per tutti gli altri usi e destinazioni di cui alla soprastante tabella dovrà essere pari al 50% della dotazione minima.

Il reperimento esterno, nelle quote sopra indicate potrà essere derogata nel caso in cui sia data dimostrazione di una sufficiente dotazione entro un raggio di 150/200 mt dall'intervento o siano già previsti dal Piano dei Servizi interventi di potenziamento in zona.

Nei Nuclei di Antica Formazione la quota di posti auto esterna a servizio dei fabbricati sarà localizzata solo nei casi di interventi determinanti destinazione d'uso per attività terziarie e commerciali. Nei casi dimostrati di impossibilità alla localizzazione sulle aree pertinenziali al fabbricato oggetto di intervento tali spazi a parcheggio possono essere individuati anche su aree esterne purché entro un raggio di mt. 150/200 o secondo le previsioni del Piano dei Servizi indirizzate ad incentivazione proprio per le attività commerciali interne ai NAF

## **Art. 17     DEFINIZIONI**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni, parametri urbanistico/edilizi qui non definiti, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

### **Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### **Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

### **Delimitazioni perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

**Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

**Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda. Per la definizione del piano di sottotetto, la stessa è intesa al netto del manto di copertura.

**Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'intradosso del piano orizzontale di copertura, con esclusione di travi, capriate, grossa orditura.

**Loggia**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dall'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

**Piano di campagna o quota zero**

Corrisponde con la quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

**Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'intradosso inferiori alla quota del piano di campagna

**Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di mt. 1.00.

**Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile e l'estradosso del solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

**Piano terra o terreno**

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

**Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

**Sistemazioni del terreno**

Movimenti di terra per sistemazione e livellamento del terreno ammessi per terreni in pendio

**Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

#### **Spazi residenziali accessori**

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **Spazi residenziali primari e di servizio**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala, soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

#### **Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

#### **Superficie non residenziale (Snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

Le superfici non residenziali riguardano: cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzai ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive degli spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali computati nella Snr.

#### **Superficie utile abitabile (Su)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

#### **Tettoia**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio.

#### **Volimi tecnici**

Sono 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). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

## **Art 18      DESTINAZIONI D'USO**

In caso di discordanza tra le presenti definizioni e quelle definite nel Piano delle Regole, prevalgono quelle del Piano delle Regole.

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di Piano relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede.

### **Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito il Documento di Piano identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.

Per la determinazione delle funzioni ammissibili nelle aree e negli immobili sono di seguito individuate le destinazioni d'uso principali:

- A – Funzione residenziale;
- B – Funzioni terziarie, direzionali e commerciali;
- C – Funzioni produttive;
- D – Funzione agricola;
- E – Servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico;
- F – Spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico;
- G – Infrastrutture e attrezzature della mobilità.

Per ciascuna destinazione d'uso principale vengono definite le destinazioni d'uso:

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);

- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Per ogni destinazione d'uso principale, valgono le rispettive articolazioni indicate nell'elenco di cui al successivo comma, le destinazioni complementari/compatibili e quelle non ammissibili, con la precisazione che, tale elenco, non ha comunque valore esaustivo; l'ammissibilità o la non ammissibilità di eventuali diverse funzioni non specificate dovrà essere valutata secondo criteri di analogia e compatibilità con le prestazioni degli ambiti territoriali interessati.

Per le destinazioni commerciali, i limiti e le prescrizioni sono dettate dalle specifiche "Norme Tecniche per il Commercio" di cui all'elaborato PdR 3 (del Piano delle Regole) i cui contenuti, in caso di contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

La destinazione d'uso di riferimento degli immobili e delle unità immobiliari è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività e, in mancanza di tali indicazioni, vale la destinazione della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento.

Gli elaborati di progetto dei piani attuativi e quelli allegati alle richieste di rilascio del permesso di costruire, alle denunce di inizio di attività, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare, utilizzando le definizioni dell'elenco riportato nel presente articolo.

Le destinazioni d'uso principali e le relative destinazioni complementari/compatibili e non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: funzione residenziale

– residenza

abitazioni permanenti, abitazioni temporanee, collegi, convitti, case per studenti, pensionati.

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande; laboratori tecnico scientifici, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di

associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

B. Destinazione principale: funzioni terziarie, direzionali e commerciali:

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande;
- esercizi commerciali di vicinato;
- esercizi equiparati al commercio;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 800 (Ambiti di trasformazione o subordinati a Piano Attuativo)

Per le destinazioni commerciali valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

Per le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a mq 501 ed inferiore o uguale a mq 800.
- Medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 801 mq. a 1.500 mq. di superficie di vendita consentite solo se verrà avviata la pianificazione sovracomunale in variante al PGT

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

### Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza nei limiti di zona o Ambito fissati, residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico, artigianato solo se connesso alla destinazione commerciale principale .

### Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, C, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

### C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere ;
- magazzini, depositi al coperto o all'aperto;
- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

### Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; medie strutture sino a mq. 800 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali e paracommerciali, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico, impianti di distribuzione del carburante, autolavaggi.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

### Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, D, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

#### D. Destinazione principale: funzione agricola

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali e impianti per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli;
- attività di agriturismo;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, fino a mq 150 di Slp.

#### Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; servizi pubblici e di interesse pubblico; altre attività comunque attinenti all'attività agricola.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

#### Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, E, F, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

#### E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo: musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi: attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;

- servizi per il culto: chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici: impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche, impianti per la depurazione delle acque, impianti per la telefonia mobile.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, F,G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

F. Destinazione principale: spazi scoperti pubblici e privati di uso pubblico

- verdi e pavimentati
- parcheggi a raso, impianti sportivi scoperti, piazze
- giardini e parchi, inclusi chioschi e spazi di ristoro.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali di vicinato, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Per le destinazioni complementari e/o compatibili a carattere commerciale valgono le specifiche norme sul commercio disciplinate dal Piano delle Regole.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, G, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

- stazioni passeggeri;
- stazioni di servizio;
- distributori di carburanti per autotrazione.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti A, B, C, D, E, F, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

Per destinazioni polifunzionali disciplinati dalle schede degli Ambiti di Trasformazione si intendono le destinazioni terziario, direzionali e ricettive indicate al punto B.

*Prescrizioni generali*

Nelle zone residenziali le attività di telefonia mobile mediante antenne ed impianti sono ammesse nei limiti disciplinati al Piano delle Regole, mentre i centri di telefonia in sede fissa non sono ammessi nell'Ambito delle zone A dei Nuclei di Antica Formazione, mentre saranno ammessi negli Ambiti residenziali, terziari e produttivi esclusivamente se le aree e/o

gli immobili risultino compatibili con il contesto, siano dotate di parcheggi in misura doppia della Slp interessata, siano adeguatamente accessibili.

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminatezza di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

Non sono considerati cambi di destinazione d'uso gli eventuali usi diversi di singoli locali purché non interessino più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

## **Art. 19    PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI    SOGGETTI    A    TRASFORMAZIONE URBANISTICA**

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

Restano fatti salvi:

- permessi di costruire e D.I.A. già rilasciati, alla data di adozione del presente PGT, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per L'Edilizia;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Accordi di Programma;
- Programmi Integrati di Intervento;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.



Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Gli elaborati relativi sia per interventi pubblici sia per interventi privati devono documentare:

- la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- la fattibilità geologica;
- l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
- la compatibilità acustica.

Nei casi di ristrutturazione urbanistica l'intervento è sempre accompagnato da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito. In caso di dismissione di attività produttive nel tessuto urbano L'Amministrazione Comunale richiede che vengano presentate, entro 12 mesi dalla dismissione stessa, una relazione sulle caratteristiche storiche dell'insediamento e delle lavorazioni, sullo stato dei suoli, anche attraverso prove geognostiche o simili, delle condizioni del sottosuolo e gli eventuali necessari provvedimenti di bonifica, salvo che le attività in tale periodo non siano state riprese.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito di trasformazione in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le

attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene nonché quanto disciplinato dal piano di Zonizzazione acustica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro gli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica, in assenza di piano attuativo, secondo quanto disposto dall'art. 9 comma 2 del DPR n°380/2001, ovvero nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, sono consentiti:

- gli interventi indicati alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005;
- gli interventi indicati alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a corrispondere gli oneri di urbanizzazione vigenti.

Nel caso l'AT interessi elementi considerati significativi di tutela storica, archeologica, paesaggistica e ambientale individuate negli elaborati di PGT gli stessi non possono essere alterati e devono essere salvaguardati. In ragione dei ritrovamenti archeologici avvenuti nel territorio di Nibionno i Piani Attuativi dovranno essere accompagnati da una relazione archeologica e gli interventi comportanti opere di scavo dovranno essere preventivamente assentiti dalla Soprintendenza archeologica.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare. Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come riferimento il nuovo Regolamento Edilizio condiviso che i Comuni del Casatese hanno predisposto.

Tutti gli interventi edilizi privati, dovranno produrre la relativa certificazione energetica degli edifici.

Tutti gli interventi contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente dall'ottenimento dell'autorizzazione paesistica o dal giudizio di compatibilità paesaggistica.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il P.G.T. si avvale e fa riferimento anche ai seguenti Piani di Settore:

- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.R. 30/03
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98;

L'Amministrazione Comunale dopo l'approvazione del PGT provvederà alla redazione dei seguenti Piani di Settore a supporto del PGT:

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) ;
- Piano cimiteriale
- Piano Comunale del Verde;
- Piano della viabilità e moderazione del traffico;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

**Tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme, criteri e prescrizioni derivanti dallo studio geologico, in modo particolare alla classificazione della fattibilità geologica.**

## **Art. 20 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO**

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione; esse si articolano a loro volta in ambiti strategici ed in aree sistema; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro di ambiti strategici o di aree sistema.

Si intendono per ambiti strategici le aree di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere;

sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente all'allegato DdP R4

Gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale del Comune di Nibionno.

Si intendono per aree sistema le aree già oggetto di interventi parziali o totali di trasformazione, convenzionati e/o che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana. Le aree sistema sono individuate al Piano delle Regole.

Le aree comprese in ambiti strategici sono destinate alla realizzazione di:

- servizi ad uso pubblico;
- viabilità ed infrastrutture;
- edificazione secondo le destinazioni ammesse.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi.

Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata in applicazione di quanto previsto all'art. 6 (avviso pubblico) per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento, la precisazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sull'area oggetto dell'istanza entro 60 gg. dalla richiesta. In caso di mancata pronuncia del Comune entro il termine stabilito essa si intende espressa in senso negativo e l'istanza di Piano attuativo d'iniziativa privata potrà proseguire nell'iter di approvazione.

Sulle aree di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti, attraverso Piano Attuativo o interventi diretti convenzionati, nel rispetto delle norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo o di singoli interventi diretti convenzionati, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una

maggior funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

Ai fini della valutazione di cui al comma precedente, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
  - la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
  - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti convenzionati a condizione che:
  - siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
  - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
    - l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
    - l'intervento riguardi edifici valore storico-monumentale o ambientale /edifici di tipologia AA e AB); in tal caso l'intervento, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle prescrizioni dettate dal Piano delle Regole
    - il progetto riguardi una singola unità edilizia, identificata come unità minima di intervento e comunque avente una Sf inferiore a mq. 1.500

Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un' area di trasformazione urbana non prevista nelle tavole grafiche del PGT, saranno consentiti interventi diretti previo reperimento degli standard secondo le indicazioni del PdS o monetizzazione a seguito di dimostrazione (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) dell'esistenza di un'adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie di zona, entro una fascia di mt. 150/200 dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

La scelta delle aree da attuare avviene sulla base della valutazione dell'intervento basato sui parametri contenuti nella tabella riportata alla pagina seguente, relativa ai contenuti ambientali minimi degli interventi.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23 marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.

Tutti i progetti di Pianificazione attuativa ed i progetti edilizi relativi a nuovi interventi e/o di ristrutturazione urbanistica/architettonica dovranno fare riferimento oltre a quanto specificatamente indicato negli atti di PGT anche ai contenuti ed alle prescrizioni dettate dal titolo VII delle NdA del PTCP.

Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.

La valutazione in riferimento alla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo è formulata positivamente qualora confermi le previsioni di PGT indicate alla scheda di progetto.

Qualora l'operatore promuova elementi qualitativi totalizzando un punteggio di almeno 20 punti, secondo i parametri della tabella seguente acquisisce un bonus pari al 10% della Slp ammessa.

QUALITA' DELL'INTERVENTO		Punteggio attribuibile
1	Certificazione del fabbricato in classe A	7 punti
2	Impianti di ventilazione meccanica	5 punti
3	Utilizzo di materiali a bassa emissione di V.O.C.	5 punti
4	Utilizzo di materiali riutilizzabili e riciclabili	5 punti
5	Utilizzo di materiali locali	3 punti

6	Impianti solari termici per la produzione di acqua calda		7 punti
7	Sistemi di microgenerazione per la produzione di energia elettrica e acqua calda		15 punti
8	Impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica		10 punti
9	Sfruttamento dell'energia geotermica e utilizzo di sistemi a bassa temperatura per il riscaldamento degli ambienti		15 punti
10	Soluzioni che determinino la riduzione del clima acustico interno oltre i limite di legge		5 punti
11	Utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione di spazi comuni, interni ed esterni, per almeno l'80% del fabbisogno		9 punti
12	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti =	+ 10%	3 punti
		+ 20%	6 punti
13	Realizzazione di sistemi per il riutilizzo di acque piovane per impianti sanitari		12 punti
14	Utilizzo per parcheggi e strade pubbliche di pavimentazioni fotocatalitiche		7 punti
15	Utilizzo per parcheggi e strade di uso pubblico di pavimentazioni foto catalitiche		5 punti
16	Previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti	10%	8 punti
		20%	16 punti
17	Previsione di una quota da assegnare in locazione anche temporanea e convenzionamento per il recupero di vani ed alloggi nel Centro Storico	10%	12 punti
		20%	20 punti
18	Previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata	10%	12 punti
		20%	20 punti
19	Realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati dal PdS in aggiunta a quelli stabiliti alle schede di progetto		Da 9 a 15 punti in base ai costi di intervento

## **Art. 21 IL PIANO DEI SERVIZI**

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,.

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 dei Servizi indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

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. 22 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI**

Il Piano dei Servizi articola le sue previsioni su tre categorie di aree:

- servizi pubblici;
- strutture lineari (strade, corsi d'acqua, ecc );
- interventi privati:

Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dal Documento di Piano
- b) conferma le aree per servizi strategici definite dal presente Documento di Piano all'interno degli ambiti di trasformazione , norma e definisce le altre aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- d) definisce un complesso di aree (comprese quelle di cui al precedente punto atte ad implementare la dotazione dei servizi sul territorio



- e) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione
- f) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole

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 sulla vita dei cittadini.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione previsti dalle 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.

I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi, quelli indicati negli Ambiti di trasformazione e gli interventi sulla viabilità esistente (compresa la rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8579 del 03.12.08 " Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" e dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.

Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale” del PTCP.

## **Art.. 23            IL PIANO DELLE REGOLE**

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 agli interventi di trasformazione urbana
- e) individua:
- le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

## **Art.. 24    PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole:

1. recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dall' Documento di Piano
2. individua all'interno delle previsioni del PGT le aree che non si configurano come Ambiti di trasformazione in quanto completamenti di attività di trasformazione già avviate o in fase di completamento ma ne riconosce la conformazione;
3. recepisce le indicazioni contenute nella tavola relativa alla carta del paesaggio e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone A), 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.

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.

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 di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.

Non dovrà essere trascurato il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio e dovrà essere garantita una adeguata manutenzione degli alvei. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impermeabilizzazione secondo quanto stabilito all'art. 40 delle Nda del PTCP e del Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane.

Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature per quanto possibile dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

## **Art. 25 CONSERVAZIONE DEL VERDE**

Al fine di tutelare il patrimonio verde, in tutti gli ambiti individuati dal Documento di Piano e salve le più specifiche indicazioni contenute nelle norme di ciascun ambito e regolamento comunale, é fatto obbligo:

- di piantumare nelle aree scoperte e/o nelle aree di compensazione e mitigazione ambientale con le quantità di alberi di alto fusto e di essenza autoctona previsti nella scheda di progetto;
- di conservare le piante alte, ovvero alla loro sostituzione con piante mature ad alto fusto autoctone
- per tutti gli interventi che comportino modifiche della sistemazione a verde dei lotti, in sede di procedura abilitativa di dimostrare la salvaguardia dei principali elementi verdi (arborei ed arbustivi), ed il mantenimento della loro qualità e della loro quantità complessiva anche attraverso trapianti o nuovi impianti.

In tutti gli Ambiti di trasformazione e nelle relative aree di mitigazione e compensazione ambientale dovranno essere perseguiti obiettivi di funzionalità ecologica, richiamando in tal senso gli obiettivi di cui all'art.61 - Rete ecologica – delle NTA del PTCP

## **Art. 26 ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE**

L'individuazione di aree per ulteriori impianti o per la nuova localizzazione di quelli esistenti sarà effettuata all'interno degli ambiti appositamente individuati dal Documento di Piano e/o nelle zone ammesse dal Piano delle Regole, previa convenzione che indichi tempi di validità

dell'autorizzazione, elementi di mitigazione ambientale, modalità di ripristino del sito originario.

La localizzazione e le caratteristiche delle antenne radio-base per telefonia cellulare e in generale degli impianti caratterizzati da emissioni elettromagnetiche dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia. L'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di apposito Regolamento Comunale entro un anno dalla data di approvazione del PGT.

In particolare le proposte di intervento dovrà essere accompagnata da una relazione ed elaborati che consentano la verifica della sensibilità del sito dove si propone l'impianto, ai sensi della legislazione vigente.

Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando gli impianti esistenti, eventuali nuove localizzazioni e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

## **Art. 27 MISURE DI SALVAGUARDIA DEI TERRITORI INTERESSATI DAL TRACCIATO DELL'AUTOSTRADA REGIONALE VARESE-COMO-LECCO**

Nelle aree specificatamente individuate negli elaborati di PGT quale corridoio urbanistico di salvaguardia, al fine di assicurare la conservazione dei varchi e dei corridoi, funzionali alla realizzazione dell'infrastruttura prevista, si applicano le presenti prescrizioni prevalenti su quelle disciplinate a vario titolo e competenza dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole:

- Al fine di assicurare congrue distanze dai tracciati infrastrutturali non sono consentiti interventi di nuova edificazione, ampliamento e di ristrutturazione, mediante demolizione e ricostruzione, di edifici esistenti quand'anche l'appartenenza ad ambiti o sistemi di riferimento disciplinino possibili nuove localizzazioni o completamenti sulla base delle superfici di pertinenza.
- Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo, recupero dei sottotetti e di ristrutturazione, senza demolizione e ricostruzione.
- I progetti di opere pubbliche già recepiti dal Piano dei Servizi che si pongono in maniera conflittuale rispetto all'infrastruttura dovranno essere rivisti e modificati.

- E' vietata l'apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina e alla segnaletica stradale. L'Amministrazione Comunale provvederà alla rimozione o ricollocazione in aree esterne al corridoio per la cartellonistica non stradale di competenza.
- E' privilegiato il rimboschimento delle aree disciplinate per interventi di compensazione e mitigazione ambientale o il potenziamento di quelle boscate individuate all'interno del corridoio di salvaguardia urbanistica anche mediante quanto disciplinato per esuberi derivati dall'applicazione dell'indice di piantumazione per interventi in aree esterne al corridoio.

Qualora in sede di ulteriori adeguamenti dello Studio di Fattibilità o di definizione progettuale dell'infrastruttura autostradale, sia preliminare che definitiva, gli edifici esistenti risultassero in conflitto con gli interventi previsti, l'Amministrazione Comunale provvederà con specifica variante al PGT alla loro rilocalizzazione anche mediante l'applicazione di modalità perequative.