



# COMUNE DI EUPILIO

Provincia di Como

# Il Piano

di governo del territorio

VARIANTE n. 2

IL TECNICO  
Ing. Alberto Invernizzi

IL SINDACO  
Alessandro Spinelli

*DISPOSIZIONI COMUNI*

*DP<sub>D</sub>*

# Il Piano

di governo del territorio



## SOMMARIO

PREMESSE .....	3
Art. 1 - Rapporti con altri piani e regolamenti .....	3
Art. 2 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie .....	3
Art. 3 - Norme generali per le aree edificabili .....	4
Art. 4 - Lettura delle simbologie grafiche .....	4
Art. 5 - Tipologie di Intervento Edilizio .....	5
Art. 6 - Parametri urbanistici.....	5
6.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) (mq) .....	5
6.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF) (mq) .....	5
6.3 - SUPERFICIE COPERTA (SCOP) (mq) .....	5
6.4 - INDICE DI COPERTURA (IC) (%).....	6
6.5 - SUPERFICIE LORDA (SL) (mq).....	6
6.6 - SUPERFICI ACCESSORIE (SA) (mq).....	7
6.7 - VOLUME TOTALE (VT) (mc) .....	8
6.8 - VOLUME URBANISTICO (VU) (mc).....	8
6.9 - VOLUME TECNICO .....	8
6.10 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT) (mq/mq).....	9
6.11 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF) (mq/mq).....	9
6.12 - DISTANZA (m) .....	9
6.13 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H) (m).....	11
6.14 - ALTEZZA DEL FRONTE (m).....	11
6.15 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI.....	12
6.16 - VERDE ALBERATO (VA).....	12
6.17 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE .....	12
6.18 - INVARIANZA IDRAULICA .....	12
6.19 - ULTERIORI DEFINIZIONI URBANISTICHE .....	12
6.20 - INDICE PREMIALITA' (Ip) .....	14
6.21 - INCREMENTO EDIFICAZIONE PER COMPENSAZIONE (C) .....	14
6.22 - RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp) .....	14
Art. 7 - Destinazioni d'uso .....	14
Art. 8 - Aree non soggette a trasformazione.....	15
Art. 9 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate .....	15
Art. 10 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione di urbanistica ..	16
Art. 11 - Interventi in corso di attuazione .....	17



## PREMESSE

Le presenti disposizioni e norme hanno valenza generale per tutti il PGT di Eupilio e sono comuni al documento di piano, al piano delle regole, al piano dei servizi.

### Art. 1 - Rapporti con altri piani e regolamenti

L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi statali e regionali vigenti.

Oltre alle prescrizioni delle presenti norme si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

Prevalgono sulle disposizioni del PGT, le norme, i programmi, i piani di gestione:

- Del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale e Naturale della Valle del Lambro.
- Del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lago del Segrino.
- Dei Piani di gestione dei SIC del Lago di Pusiano e del Lago del Segrino.

### Art. 2 - Condizioni per le trasformazioni urbanistiche ed edilizie

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono attuabili mediante Permesso di Costruire (PC) o titolo equivalente, convenzionato ove previsto (PCC) qualora si verificano tutte le seguenti condizioni:

- che l'intervento sia ammesso nel Piano delle Regole vigente, oppure rientri nella casistica di interventi ordinari attuabili sulla base del PS, al di fuori della programmazione del DP;
- che l'intervento sia conforme alle destinazioni d'uso, ai parametri urbanistici ed edilizi, alle prescrizioni e ai vincoli del PS, del PR e, ove previsto, dal DP;
- che l'area di intervento sia servita dalle reti e infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti in termini quantitativi, qualitativi e di efficienza funzionale, adeguati ai sensi del PS e del DP.

Qualora le condizioni di cui al comma precedente non esistano o esistano solo in parte, deve essere sancito in una convenzione o atto d'obbligo corredato da adeguate garanzie l'impegno del richiedente all'esecuzione delle medesime contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, oppure deve esistere l'impegno del Comune ad eseguirle o completarle, sulla base di un progetto già approvato e finanziato.

Nei casi previsti dal PR, la presentazione e il rilascio del titolo abilitativi sono subordinati all'approvazione di PA e alla sottoscrizione della relativa convenzione.

# Il Piano

di governo del territorio



## Art. 3 - Norme generali per le aree edificabili

Gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi destinazioni d'uso non ammesse dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione), nonché mutamento di destinazione d'uso nel rispetto delle specifiche norme di ambito.

Per gli edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PGT aventi superficie lorda di pavimento (SL), come definita al successivo Art. 6, superiore a quella ammessa dalle presenti Norme, qualora non siano inseriti nel perimetro di un PA ovvero PII, sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione, qualora quella in atto non sia ammessa dalle presenti Norme per l'ambito in cui ricadono d'uso.

Sono fatti salvi tutti i titoli abilitativi aventi decorrenza antecedente la data di adozione degli atti del PGT, anche se difformi dagli atti del PGT.

Sono altresì fatte salve le pratiche presentate dopo la data di adozione del PGT asseveranti modifiche in corso d'opera ammissibili, realizzate anteriormente all'adozione del PGT, purché conformi al previgente PRG.

Qualora, all'interno del tessuto urbano consolidato (AC), un intervento edilizio configuri di fatto un ambito di riqualificazione (AR), non contemplato dal Documento di Piano vigente, sono consentiti interventi diretti convenzionati, previa dimostrazione, mediante elaborati grafici e descrittivi analitici da allegare all'istanza d'intervento):

- dell'esistenza di un'adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria, in particolare di parcheggi pubblici nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, non costituenti dotazione di altri ambiti, entro la distanza massima di 100,00 m dall'area di intervento
- della diretta accessibilità da strada pubblica, ovvero strada privata avente le caratteristiche stabilite dalle presenti norme
- della realizzabilità di parcheggi privati e pubblici, nella misura richiesta dal Piano dei Servizi, senza alterare le condizioni ambientali, di accessibilità e sicurezza pubbliche e di terzi
- dell'esistenza della rete di fognatura dimensionalmente adeguata e dell'ammissibilità del conferimento al depuratore dei reflui espressi in nuovi abitanti equivalenti. Per zone dichiarate non servite dalla pubblica fognatura, l'edificazione è condizionata all'acquisizione del parere favorevole da parte degli enti competenti.

In mancanza di una delle condizioni elencate, è prescritto l'assoggettamento a Pian Attuativo, ovvero PII.

## Art. 4 - Lettura delle simbologie grafiche

Per la precisa definizione dei limiti e il computo delle superfici degli ambiti, sub-ambiti, aree e comparti rappresentati nelle planimetrie le dimensioni vanno misurate o attraverso la consultazione

# Il Piano

## di governo del territorio



del dato numerico del disegno informatizzato, oppure direttamente sulla cartografia cartacea, includendo la metà dei segni grafici che dividono tra loro ambiti diversi.

In sede di elaborazione dei progetti, le linee grafiche, che sugli elaborati di PGT delimitano e separano gli ambiti e le aree incluse, qualora cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe in scala maggiore (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossati, edifici, limiti di ambito, fasce di rispetto obbligatorie, ecc.), possono essere portate a coincidere con gli elementi di suddivisione reale, senza che ciò costituisca variante del PR.

La cartografia del PR costituisce riferimento probante limitatamente alle grafie introdotte e riportate nella relativa legenda; gli edifici e le altre indicazioni riportate nel data-base topografico non costituiscono certificazione della loro esatta corrispondenza con la realtà, quanto a forma e posizioni, né della legittima esistenza degli oggetti rappresentati.

### Art. 5 - Tipologie di Intervento Edilizio

La definizione delle tipologie degli interventi edilizi, sono stabilite dalle vigenti disposizioni nazionali (Art. 3 del DPR. 380/2001 e smi) e regionali (Art. 27 della LR. 12/05 e smi), che si intendono qui richiamate.

### Art. 6 - Parametri urbanistici

#### **6.1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) (mq)**

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

#### **6.2 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF) (mq)**

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Nei casi non ricompresi in ambiti di pianificazione esecutiva, è la superficie netta del lotto ricompreso negli specifici ambiti ed indicata con apposita retinatura sulle tavole grafiche del PGT. A questo parametro vanno applicati gli indici previsti nel piano delle regole.

#### **6.3 - SUPERFICIE COPERTA (SCOP) (mq)**

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a m. 1,50 sono da considerarsi nella loro interezza.

# Il Piano

di governo del territorio



Non vengono altresì computati agli effetti della superficie coperta le costruzioni sotterranee ed interrato, comprese le autorimesse, nel limite del 50% della superficie del lotto, purché l'estradosso della soletta di copertura sia inferiore al piano di spiccatto del marciapiede o al piano naturale di campagna e ricoperto con terra di coltivo per almeno cm 40 e fatto salvo il rispetto della superficie drenante. Agli effetti della superficie coperta vengono computati, oltre agli edifici principali, le autorimesse seminterrate o fuori terra anche con tetti verdi e tutti i fabbricati accessori.

Sono inoltre da ritenersi escluse dal computo della superficie coperta:

1. le piscine a cielo aperto e le vasche all'aperto anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche inferiori a 50 mq.
2. le scale aperte non coperte e le scale con funzione di sicurezza coperte aggiuntive alla scala principale;
3. le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione
4. i vani ascensori di nuova realizzazione, al lordo delle murature perimetrali, solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T
5. le superfici di tutti gli elementi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche quali servoscale, piattaforme elevatrici e rampe
6. superfici delle coperture mobili provvisorie con autorizzazione stagionale (massimo 90 giorni), sprovviste di strutture in muratura
7. i volumi tecnici
8. qualunque tipo di spazi esterni di esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande non oltre la misura massima di 40 mq.

Per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, oltre alle parti sopra indicate, rientrano nella SC anche le superfici di strutture prefabbricate mobili funzionali all'attività autorizzata. Per tali edifici non sono invece conteggiati impianti di depurazione o volumi tecnici non utilizzati ai fini della produzione nonché i piani caricatori.

È da considerarsi superficie coperta la posa di pannelli fotovoltaici relativi a campi fotovoltaici indipendenti non integrati volti alla vendita di energia, ove installati al suolo, con potenza complessiva di picco superiore a 5 kW

## **6.4 - INDICE DI COPERTURA (IC) (%)**

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

## **6.5 - SUPERFICIE LORDA (SL) (mq)**

Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie e dedotte tutte le superfici computabili in deroga secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico, recupero sottotetti, vani seminterrati, etc, ove ne ricorrano le condizioni. La modalità di calcolo della SL esposta al presente punto deve essere utilizzata anche per la verifica della SL dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni di Piano.

# Il Piano

di governo del territorio



Prima del rilascio del Permesso di Costruire o titolo equivalente, deve essere costituito, mediante scrittura privata unilaterale trascritta a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo:

- a) Vincolo di non edificabilità relativo alla porzione di area di pertinenza del fabbricato, secondo gli indici edificatori in vigore ovvero relativo all'applicazione.
- b) Ricognizione della maggiore SL realizzata in applicazione delle premialità. Tale vincolo può essere cancellato e modificato solo in caso di demolizione di quanto edificato o di incremento degli indici edificatori.

L'eventuale frazionamento del lotto vincolato, effettuato successivamente alla data del 21.06.2012, non consente l'autonomo computo a fini edificatori della porzione frazionata, laddove nel suo complesso il lotto originario abbia esaurito la sua potenzialità edificatoria.

E' ammissibile, tramite stipula atto di asservimento volumetrico, la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà, confinanti o prospettanti, appartenenti al medesimo ambito urbano definito dal PR e provenienti unicamente dal territorio comunale di Eupilio.

## **6.6 - SUPERFICI ACCESSORIE (SA) (mq)**

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

La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio. Ai soli fini del calcolo delle superfici accessorie, si considerano seminterrate le sagome volumetriche sporgenti fino ad un massimo di m 1,25 dal profilo del terreno naturale determinate con la media ponderale (area delle facciate all'intradosso della soletta del piano terra / intero perimetro del piano seminterrato-interrato). Ai fini del recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della Legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 si applicano le definizioni contenute nella stessa;
- i sottotetti accessibili e praticabili aventi altezza media ponderale pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale, nel limite massimo previsto pari a 1 mq/10mc e altezza massima interna di m. 2,50. In tal caso dovrà essere stipulato atto di pertinenzialità ai sensi art. 9 ex legge 122/69;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;

# Il Piano

di governo del territorio



- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

Per gli insediamenti non residenziali, oltre ai casi di cui al precedente punto, sono computabili come superficie accessoria:

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- qualunque tipo di spazio esterno di esercizi pubblici con licenza di somministrazione alimenti e bevande di dimensioni non superiore a 40 mq. Gli stessi dovranno essere soggette alla verifica delle distanze

## **6.7 - VOLUME TOTALE (VT) (mc)**

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (SL+SA) di ciascun piano per la relativa altezza lorda, quest'ultima misurata come differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante e per l'ultimo piano fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Il Volume totale, dedotto della somma delle superfici totali dei piani interrati e seminterrati, rappresenta il parametro urbanistico di riferimento per il calcolo della SL di progetto massima utilizzabile (V/3) negli interventi di recupero, riutilizzo e sostituzione di edifici non residenziali dismessi. Negli interventi in cui è prevista l'integrale sostituzione del manufatto esistente, ove l'altezza lorda di piano esistente risultasse maggiore di 5 m, il volume reale della costruzione e da intendersi misurato per la predetta altezza virtuale di m 5.

## **6.8 - VOLUME URBANISTICO (VU) (mc)**

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici, per il calcolo del contributo di costruzione, della definizione della dotazione di servizi minimi da garantire e degli spazi per parcheggi privati di pertinenza da garantire, il volume urbanistico riferito alle costruzioni per qualsiasi destinazione d'uso, si ricava moltiplicando la superficie lorda SL per l'altezza urbanistica convenzionalmente fissata nella misura di m 3,00. Detta definizione si applica anche per ogni fattispecie nella quale il concetto di volume, inteso nella sua accezione amministrativa, sia richiamato da leggi o normative di carattere nazionale o locale.

## **6.9 - VOLUME TECNICO**

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

# Il Piano

di governo del territorio



## **6.10 - INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE (IT) (mq/mq)**

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

## **6.11 - INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIO (IF) (mq/mq)**

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

## **6.12 - DISTANZA (m)**

Lunghezza del segmento minimo che congiunge il fabbricato con il confine di riferimento, misurata a raggio dal punto di massima sporgenza di ogni fronte, con esclusione degli sporti di gronda degli elementi decorativi quali cornicioni e pensiline e di ogni struttura aggettante per non più di 1,50 m rispetto al filo di facciata, in modo che ogni punto della sagoma di un edificio rispetti la distanza prescritta.

Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

La definizione di distanza trova applicazione per i seguenti confini:

- Distanza da strada (Ds): distanza di ogni fronte del fabbricato (Hf) al ciglio stradale dove per ciglio stradale s'intende il limite degli spazi pubblici esistenti o previsti al transito dei pedoni e dei veicoli risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, o in assenza di questi il limite dello specifico azzonamento dell'area interessata.
- Distanza tra fabbricati (Df): distanza tra le pareti finestrate di fabbricati o corpi accessori antistanti, anche quando una sola parete sia finestrata
- Distanza dal confine e di zona (Dc): distanza di ogni fronte del fabbricato con il confine di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica, ad esclusione del caso in cui le aree siano della medesima proprietà e nessuna di esse abbia destinazione prevista a servizi.

Le presenti disposizioni si applicano anche agli interventi di sopraelevazione e trasformazione dei sottotetti ai sensi degli Articoli 63 e seguenti della LR. 12/05 ove ammessi dalle presenti norme.

Per i manufatti accessori si rinvia all'Art. 42.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di PA e PII.

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica non devono rispettare la distanza dai confini stradali.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclo-pedonali o di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico perpetuo gratuito al Comune.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PR, è facoltà del Comune, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze

# Il Piano

di governo del territorio



minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale.

In tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Sono fatte salve le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Esecuzione vigenti.

Fermo restando le definizioni sopra riportate, sono prescritte le seguenti distanze:

### **Distanza dal ciglio di strada (Ds):**

a. la distanza dalle strade è disciplinata dal Codice della Strada e dal Relativo Regolamento di esecuzione e, fuori del perimetro dei centri abitati, dal D.M. 1 aprile 1968, n. 1404.

b. All'interno del centro abitato, nelle aree esterne ai nuclei di antica formazione, per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, per la sola quota fuori sagoma e sedime dell'edificio preesistente, sono prescritte le seguenti distanze:

Ds = 5,00 m per strada con larghezza inferiore a 7,00 m;

Ds = 7,50 m per strada con larghezza tra 7,00 e 15,00 m;

Ds = 10,00 m per strade con larghezza superiore a 15,00 m; e nel rispetto di distanze maggiori eventualmente stabilite nelle tavole di previsioni del PGT.

Nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo sono ammesse distanze dalle strade interne al Piano inferiori da quelle sopra stabilite.

c. Nei Nuclei di Antica Formazione deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento prescritto dal Piano delle Regole o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale o con gli edifici dei lotti confinanti è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare gli allineamenti esistenti.

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

è quella dettata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, come disposto dall'art.103 della L.R. 12/2005, nel rispetto delle seguenti specificazioni:

a. nelle aree comprese in ambiti di trasformazione e all'esterno dei nuclei di antica formazione, negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia, per la sola quota fuori sagoma e sedime dell'edificio preesistente, la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti deve essere pari all'altezza di facciata dell'edificio più alto e comunque non inferiore a m 10,00

b. nei Nuclei di Antica Formazione, la distanza minima tra fabbricati e quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Fatto salvo il rispetto della predetta distanza minima, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione (totale o parziale) della volumetria preesistente con sagoma differente, sono ammesse distanze tra fabbricati inferiori a m 10,00 nei casi in cui la distanza di progetto risultasse maggiore alla distanza preesistente. Negli interventi di nuova costruzione (eventuali ampliamenti e sopralzi ove ammessi) la distanza minima tra pareti antistanti di edifici distinti non deve essere inferiore a m 10,00.

# Il Piano

di governo del territorio



c. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi edilizi compresi in Piano Attuativo, nel caso di edifici tra loro collegati da corpi di fabbrica computati come Sc, oltre che in quelli previsti dal c. 1-ter art. 103 della Lr. 12/2005 e smi.

## **Distanza dal confine e di zona:**

Dc = pari a metà dell'altezza di facciata dell'edificio più alto, con un minimo di 5,00 m, oppure fino a 0,0 m fatti salvi eventuali diritti dei terzi e comunque non in affaccio su strade e spazi pubblici, e alle seguenti condizioni:

- Quando preesiste parete di un manufatto costruita a confine, esclusivamente per la lunghezza e per l'altezza della parete preesistente;
- Ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario oggetto di convenzione trascritta nei Registri immobiliari;
- Ove l'edificazione sul confine sia oggetto di convenzione con il confinante trascritta nei Registri immobiliari.

Nei casi di demolizione e ricostruzione, con mantenimento della sagoma e del sedime, riconducibili al concetto di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Non sono ammessi fabbricati accessori in confine con spazi pubblici, verso i quali devono essere rispettate le distanze e gli arretramenti previsti dalla normativa di zona.

Possono essere realizzate costruzioni a confine, se totalmente interrate sotto il profilo del terreno naturale.

## **6.13 - ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI (H) (m)**

E' l'altezza massima tra quella di tutti i fronti dell'edificio come di seguito definita.

## **6.14 - ALTEZZA DEL FRONTE (m)**

E' l'altezza della parete esterna di un edificio, delimitata:

- all'estremità inferiore, dalla quota più bassa del terreno posta in aderenza all'edificio, prevista dal progetto o rispetto al terreno naturale se inferiore, calcolata in qualunque punto del perimetro.
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali per le coperture piane.

Da queste disposizioni sono esclusi i locali e volumi tecnici, ed i corpi scala, fino ad un massimo di mt. 2,90 all'intradosso della copertura e ascensori fino ad un massimo di mt. 3,50 sempre all'intradosso della copertura.

Nel calcolo dell'altezza del fronte non si considerano gli accessi veicolari ai piani interrati o seminterrati destinati ad autorimessa.

Per gli edifici industriali l'altezza massima dei locali e volumi tecnici di qualsiasi tipo nonché degli elementi funzionali al loro mascheramento e estesa fino ad un massimo di mt. 3,50 all'intradosso della copertura.

Per gli edifici residenziali, l'altezza media ponderale (volume netto/superficie netta) intercorrente tra la quota più alta all'intradosso della copertura misurata sotto travetto e la linea di estradosso del

# Il Piano

di governo del territorio



solaio di copertura non dovrà non essere superiore a m 1,50 computando nel calcolo gli eventuali volumi utilizzati per la formazione di abbaini e/o simili.

## **6.15 - PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI**

La dotazione di spazi per parcheggi pubblici e privati è definita dalle norme del Piano dei Servizi.

## **6.16 - VERDE ALBERATO (VA)**

Per verde alberato si intende la superficie dell'area definita rispetto alla SF, caratterizzata da assoluta permeabilità e non destinata ad altro uso (parcheggi, deposito, ecc.), con esclusione di qualsiasi costruzione e con la dotazione di essenze arboree, nella proporzione minima di un esemplare ogni 100,00 mq. di SF.

## **6.17 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono quelle elencate all'Art. 44 della LR 12/05 e s.m.i.

## **6.18 - INVARIANZA IDRAULICA**

Ai fini dell'attuazione delle presenti norme si intende per:

a. Invarianza idraulica: il principio introdotto dalla Lr. 4/2016 in base al quale le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione. Qualora tale principio sia applicato sia alle portate che ai volumi, si e nel caso dell'invarianza idrologica.

Tutti gli interventi assentiti sul territorio comunale di cui alle let. d), e) ed f), c. 1 art. 3 del Dpr 380/2001 e smi dovranno garantire, ove applicabili, le misure e i requisiti minimi stabiliti dal Regolamento regionale 7/2017

b. Superficie scolante impermeabile: la superficie risultante dal prodotto tra la superficie scolante totale per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale, da utilizzarsi ai sensi della Lr. 4/2016 per il calcolo dell'invarianza idraulica in applicazione del R.R. 7/2017.

## **6.19 - ULTERIORI DEFINIZIONI URBANISTICHE**

**Carico urbanistico:** esprime il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

**Sedime:** impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

# Il Piano

di governo del territorio



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

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

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

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

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

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

**Numero dei piani:** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

**Edificio:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

**Pertinenza:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.

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

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

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

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

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

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

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

**Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.

# Il Piano

di governo del territorio



## **6.20 - INDICE PREMIALITA' (Ip)**

E' la quota di superficie lorda proveniente dalle premialità, così come definite e riconosciute all'interno delle norme del piano delle regole, espressa in percentuale dell'indice edificabile della zona o ambito di atterraggio interessato dall'intervento

## **6.21 - INCREMENTO EDIFICAZIONE PER COMPENSAZIONE (C)**

E' la quota di superficie lorda proveniente dalla cessione delle aree di compensazione, espressa in percentuale dell'indice edificabile della zona o ambito di atterraggio interessato dall'intervento

## **6.22 - RAPPORTO DI PERMEABILITA' (Rp)**

E' la superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, sia sul suolo che nel sottosuolo; sono compatibili con la Rp eventuali condotti interrati di mero allacciamento ai servizi a rete e pavimentazioni galleggianti, senza sottofondo cementizio o comunque impermeabilizzato, per la formazione di spazi e percorsi pedonali a condizione che le pavimentazioni stesse non abbiano un'estensione superiore al 10% dell'intera Rp. La superficie eventualmente eccedente tale quota dev'essere considerata non drenante.

## **Art. 7 - Destinazioni d'uso**

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio s'intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso principali qualificanti sono:

- a) - residenziale
- b) - terziario direzionale,
- c) - commerciale, di servizio e assimilabili, artigianato di servizio, esercizi pubblici, ricettivo
- d) - produttiva manifatturiera e assimilabili
- e) - agricolo

Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva
- ufficio connesso ad attività commerciale
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola

La superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata sotto ogni profilo alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:

- occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio.
- l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.

# Il Piano

di governo del territorio



Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle pratiche presentate, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate precedentemente.

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR 12/05, e smi.

La cessione delle aree per standard urbanistici, ovvero la monetizzazione delle stesse commisurata al valore economico dell'area, deve essere effettuata secondo le disposizioni del PS.

## Art. 8 - Aree non soggette a trasformazione

Le aree non soggette a trasformazione sono:

- a) aree preordinate alla coltivazione delle sostanze minerarie di cava, aree gravate da usi civici.
- b) aree che per ragioni geologiche, morfologiche, di acclività e simili sono tecnicamente non idonee ad essere urbanizzate.
- c) aree soggette a rischio geologico appartenenti alla classe IV dello Studio geologico del territorio comunale.
- d) aree poste in prossimità dei beni storico - culturali e paesaggistici, che caratterizzano il paesaggio consolidato e percepibile dei luoghi, al fine di salvaguardarli da incongrue sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità e per migliorarne la fruizione visiva.

In tutte queste aree non sono ammessi interventi che comportano la trasformazione del suolo rispetto alla situazione in atto alla data di adozione del PGT.

Per gli edifici e manufatti esistenti, regolarmente autorizzati e ricadenti in questa zona, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, salvo specifiche disposizioni legislative.

## Art. 9 - Beni ed aree soggette a verifiche sovraordinate

I beni e le aree sottoposte a limitazione all'edificazione e a verifiche sovraordinate, ai sensi della legislazione vigente e dei piani sovraordinati (*Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo e Vincoli di tutela e salvaguardia*) sono individuati nella cartografia del PGT, nonché nella carta di fattibilità geologica delle componenti geologica, idrogeologica e sismica. Per essi e per quanto non individuato nella cartografia valgono le disposizioni della legislazione vigente in materia.

In particolare si rammentano le prescrizioni dettate dal Parco Valle Lambro:

- nel territorio del Parco e nelle aree adiacenti al confine dello stesso e per una fascia di m. 500, ai sensi delle NTA del PTC, è tassativamente vietata l'ubicazione di discariche di rifiuti

# Il Piano

di governo del territorio



- tossici, nocivi, speciali e solidi urbani, nonchè la realizzazione di inceneritori, nonchè risulta inibita l'apertura di nuovi impianti per l'ammasso ed il trattamento di carcasse di autoveicoli;
- nelle aree del Parco Valle del Lambro, per l'eventuale insediamento di centri commerciali, obbligo di rispetto dell'art. 37 delle NTA del PTC del Parco;
  - per quanto concerne la rete viaria (all'interno dei confini del Parco regionale Valle del Lambro) sono consentiti gli interventi espressamente previsti dalle Norme Tecniche Attuative del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale Valle del Lambro, previa emissione del previsto provvedimento;
  - le aree marginali al perimetro del Parco debbono essere preferibilmente destinate all'esercizio dell'agricoltura, ovvero ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, con particolare riferimento al verde, gioco e sport (V. art. 8 "pianificazione comunale" comma 4 delle NTA del PTC del Parco)
  - per le aree eventualmente destinate ad espansione residenziale, marginali al perimetro del Parco, deve essere previsto un adeguato studio delle sistemazioni a verde ed alberature
  - per le aree eventualmente destinate ad insediamenti produttivi e commerciali, marginali al perimetro del Parco, deve essere previsto un adeguato studio del verde con dotazione di fasce alberate nonchè disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente
  - eventuali parcheggi da realizzare, interni al perimetro del Parco regionale Valle del Lambro e localizzati in art. 10 oppure in art. 11 delle NTA del PTC, dovranno rispettare le modalità dell'art. 35 delle medesime NTA.

## Art. 10 - Disciplina delle aree del Documento di Piano soggette a trasformazione di urbanistica

Sugli edifici esistenti posti in ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica, sono sempre ammessi gli interventi di conservazione degli edifici esistenti sino alla manutenzione straordinaria, come definita dall'Art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.. E' consentito il cambio d'uso senza opere e senza incremento delle unità immobiliari purchè il cambio richiesto rispetti i principi e le destinazioni d'uso principali previste all'interno delle aree soggette a trasformazione urbanistica.

Sono confermate le destinazioni d'uso e le attività in atto alla data di adozione degli atti del PGT, in quanto, tali aree non sono conformate e pertanto non modificano il regime giuridico dei suoli in atto alla data di adozione degli atti del PGT.

Per gli edifici avente un titolo edilizio che attesti la destinazione residenziale è ammesso anche l'intervento di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione. Negli edifici esistenti asserviti ad attività produttive in atto alla data di adozione del PGT, è ammesso l'insediamento di nuove attività in sostituzione di quelle preesistenti, se compatibili con la funzione prevalente nel contesto urbano di riferimento.

Per le ditte attualmente esistenti all'interno degli AR, qualora non lo abbiano già sfruttato nei 5 anni precedenti all'adozione del presente PGT, sono ammessi interventi anche di ampliamento che non

# Il Piano

di governo del territorio



superino il 10% della superficie attuale degli edifici e che siano rivolti unicamente all'abbattimento delle emissioni o di adeguamento normativo, compresi adeguamenti igienico sanitari, mense e adeguamenti tecnologici.

## Art. 11 - Interventi in corso di attuazione

Si tratta di ambiti interessati da interventi edilizi in attuazione di Piano Attuativi vigenti, per i quali sono confermati i parametri ed i contenuti stabiliti dalla convenzione stipulata fino alla scadenza stabilita.

Questi ultimi, possono essere sottoposti a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

Allo scadere dell'efficacia del PA e della relativa Convenzione sono consentiti unicamente gli interventi di cui alle presenti norme per gli ambiti di riferimento definiti dalle presenti norme in relazione alle specifiche destinazioni di PA.

Nel caso in cui sia scaduta la convenzione senza che siano state completate le opere di urbanizzazione in progetto, in attesa del loro completamento, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia (con esclusione della demolizione e ricostruzione).

Per gli aspetti non definiti dalla Convenzione stipulata, si applicano le norme del PGT.