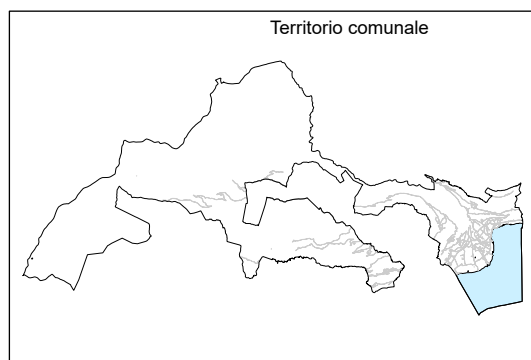




Piano di Governo del Territorio COMUNE DI GRAVEDONA ED UNITI - Municipio di GRAVEDONA - Provincia di Como

NORMATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



allegato:

DN **DISPOSIZIONI NORMATIVE**

data: Giugno 2026

Nuovo PGT adottato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Nuovo PGT approvato con Delibera di C.C. n. __ del __.__.____

Pubblicazione sul BURL n° ____ del ____

il Responsabile del servizio

il Segretario Comunale

il Progettista

Arch. Alberto Gavazzi

INDICE

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	2
TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	2
Art.1. Piano di Governo del Territorio	2
Art.2. Campo di applicazione	2
Art.3. Prevalenza	2
Art.4. Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi.....	2
Art.5. Destinazioni d’uso	13
Art.6. Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT	15
PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO	16
TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE.....	16
Art.7. Finalità e contenuti del Documento di Piano.....	16
Art.8. Elaborati costitutivi il Documento di Piano.....	16
Art.9. Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione	16
TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO	17
Art.10. Elementi ed Unità tipologiche del Paesaggio.....	17
Art.11. Sensibilità paesistica dei luoghi.....	17
Art.12. Rete ecologica	17
Art.13. Tavola dei vincoli.....	17
TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE.....	17
Art.14. Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione	18
Art.15. Ambiti di trasformazione	18
Art.16. Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale	19

PARTE I – NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Art.1. Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- a) il Documento di Piano;
- b) il Piano dei Servizi;
- c) il Piano delle Regole.

Art.2. Campo di applicazione

Le disposizioni di cui ai successivi articoli sono contenute nella presente raccolta in quanto comuni a tutti gli atti del PGT oppure relative a parti ed elementi trasversali del territorio comunale. La loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniforme oltre che una semplicità di consultazione.

Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

Art.3. Prevalenza

Il presente documento integra le prescrizioni contenute negli elaborati grafici.

In caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

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

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

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

In caso di difformità e/o discordanza nella identificazione della proprietà tra la restituzione aerofotogrammetrica, riportata nelle tavole di azionamento del PGT, e la mappa catastale, prevale quest'ultima.

Art.4. Definizione di parametri ed indici urbanistici / edilizi

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dagli atti del PGT utilizzando i seguenti parametri ed indici urbanistici ed edilizi:

4.1 - ST - Superficie territoriale

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

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

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale ed il rilievo topografico prevale quest'ultimo

purché asseverato ai sensi di legge.

4.2 - SF - Superficie fondiaria

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

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

La superficie fondiaria comprende le aree utilizzate per strade e parcheggi privati di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione.

In caso di discordanza tra l'estensione della superficie catastale ed il rilievo topografico prevale quest'ultimo purché asseverato ai sensi di legge.

4.3 - IT - Indice di edificabilità territoriale

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

Per superficie si intende la superficie lorda.

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

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

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

4.4 - UT - Indice di utilizzazione territoriale

Parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie lorda (SL) la quantità massima edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Territoriale (ST).

4.5 - IF - Indice di edificabilità fondiaria

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

Per superficie si intende la superficie lorda.

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

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

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

4.6 - UF - Indice di utilizzazione fondiaria

Parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie lorda (SL) la quantità massima edificabile per ogni metro quadrato di Superficie Fondiaria (SF).

4.7 - CU - Carico urbanistico

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

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

4.8 - DT - Dotazioni territoriali

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

4.9 - Sedime

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

4.10- SCOP - Superficie coperta

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

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

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

4.11- SP - Superficie permeabile

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

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

4.12- IPT/IPF - Indice di permeabilità

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

4.13- IC - Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

4.14- STOT - Superficie totale

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

4.15- SL - Superficie lorda

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

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

4.16 - SU - Superficie utile

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

4.17- SA - Superficie accessoria

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. *Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.*

La superficie accessoria per la destinazione residenziale (o comunque prevalente destinazione residenziale) ricomprende:

- a) *i vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia a quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi di servizio alle abitazioni e purché non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;*
- b) *i vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad una quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta, purché non abbiano altezza interna superiore a m. 3,50, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;*
- c) *gli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 2,50; la porzione eccedente è computata come SL;*
- d) *i vani scale ed i vani ascensore e i relativi disimpegni computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello, sia interni alle unità immobiliari che condominiali;*
- e) *vani per impianti tecnologici di qualsiasi tipo computati fino ad un limite massimo del 5% della SL dell'edificio;*
- f) *cantine al primo piano fuori terra (con i relativi corridoi di servizio) computati per la parte non eccedente il rapporto di 8 mq. lordi per ogni unità immobiliare;*
- g) *i sottotetti accessibili e praticabili aventi tutti i seguenti requisiti:*
 - *un'altezza minima interna non superiore a m. 1,00;*
 - *una pendenza della falda inferiore al 50%;*
 - *un'altezza media ponderale inferiore a m. 2,20;*
 - *nel caso di sottotetto con copertura piana l'altezza interna massima consentita è di m. 2,20, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura senza considerare eventuali controsoffittature;*
 - *rapporto aeroilluminante inferiore a 1/25;*
- h) *i volumi tecnici;*
- i) *gli spazi destinati a porticati aperti al pubblico senza limiti di profondità.*

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

La superficie accessoria per la destinazione non residenziale (o comunque prevalente destinazione diversa da quella residenziale) ricomprende:

- a) *i vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad una quota media non eccedente m. 1,25 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a spazi di servizio all'attività con presenza saltuaria di persone e purché non abbiano altezza interna superiore a m. 3,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;*
- b) *i vani interrati e seminterrati, se l'intradosso del solaio della relativa copertura sia ad quota media non eccedente m. 1,50 rispetto al profilo naturale del terreno preesistente, destinati a parcheggio, intendendosi per tali gli spazi necessari all'accesso, alla manovra ed alla sosta o destinati a qualsivoglia uso non comportante la presenza continuativa di persone, purché non abbiano altezza interna superiore*

- a m. 4,00, misurata dal piano del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura, senza considerare eventuali controsoffittature;
- c) i parcheggi privati, fuori terra, compresi quelle all'interno dell'involucro dell'edificio, con le relative aree di manovra e di accesso, computati per la parte non eccedente la quantità minima obbligatoria di legge e/o determinata dal Piano delle Regole;
 - d) gli spazi aperti quali porticati, pensiline, tettoie, balconi, terrazzi, logge aventi profondità inferiore a m. 3,00; la porzione eccedente è computata come SL;
 - e) i vani scale ed i vani ascensore e i relativi disimpegni computati in proiezione orizzontale per ciascun livello;
 - f) vani per impianti tecnologici di qualsiasi tipo computati fino ad un limite massimo del 10% della SL dell'edificio;
 - g) i volumi tecnici;
 - h) gli spazi destinati a porticati aperti al pubblico senza limiti di profondità;
 - i) i vani tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge delle strutture alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della Legge Regionale n. 27/2015

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

4.18 - SC - Superficie complessiva

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

4.19 - SCAL - Superficie calpestabile

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

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

4.20 - Sagoma

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

4.21 - VT - Volume totale o volumetria complessiva

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

4.22 - Piano fuori terra

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

4.23 - Piano seminterrato

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

4.24 - 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.

4.25 - Sottotetto

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

4.26 - Soppalco

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

4.27 - Numero dei piani

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

4.28 - Altezza lorda

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

4.29 - Altezza del fronte

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

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

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

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

Qualora verso un solo lato dell'edificio venga progettato un cortile ribassato, l'altezza del fronte su di esso prospiciente potrà superare di m. 2,50 l'altezza del fronte consentita;

- per i fabbricati a destinazione diversa da quella residenziale o comunque prevalentemente non residenziale, la quota del punto più alto dell'intradosso delle strutture portanti del solaio piano o del punto medio più alto di ogni falda dell'intradosso delle strutture portanti del solaio inclinato di copertura.

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

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

L'altezza del fronte è stabilita, per le diverse parti del territorio, dagli atti del PGT.

Per gli edifici esistenti l'altezza del fronte è pari alla differenza tra la quota più bassa del profilo naturale del terreno e la quota dell'intradosso del solaio piano e del punto medio dell'intradosso del solaio inclinato

dell'ultimo piano agibile o non agibile. Nella verifica dell'altezza del fronte si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia di prestazione energetica.

4.30 - Altezza dell'edificio

Altezza massima come definita altezza del fronte.

4.31 - Altezza utile

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

4.32 - Distanze

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

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; ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto degli aggetti e degli sporti la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i m. 1,50.

Nella verifica delle distanze minime si tiene conto delle eventuali disposizioni specifiche dettate da norme vigenti in materia per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dai successivi art. 4.50, 4.51 e 4.52.

4.33 - Volume tecnico

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

4.34 - Edificio

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

4.35 - Edificio unifamiliare

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

4.36 - Pertinenza

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

4.37 - Balcone

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

4.38 - Ballatoio

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

4.39 - 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.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

4.40 - Pensilina

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

4.41 - 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.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

4.42 - 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.

Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

4.43 - 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.

4.44 - 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.

4.45 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento

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

4.46 - AU - Altezza urbanistica

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

4.47 - VU - Volume urbanistico

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

fini urbanistici.

4.48 - V - Volume degli edifici

Il volume (V) è il prodotto della SL di ogni piano per l'altezza lorda d'interpiano calcolata, per edifici multipiani, dal pavimento finito all'estradosso del piano superiore; nel caso di parti di edificio con altezze interne differenti il volume è la sommatoria dei prodotti delle singole SL per le corrispondenti altezze reali di interpiano.

L'altezza lorda interna per un edificio ad un solo piano e per l'ultimo piano agibile o abitabile aventi copertura piana o inclinata è calcolata rispettivamente dalla quota del pavimento finito all'intradosso del solaio di copertura e dalla quota del pavimento finito al punto medio dell'intradosso di ogni falda del solaio di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale ad un solo piano fuori terra e per l'ultimo piano abitabile l'altezza lorda di interpiano è misurata per le coperture piane dal pavimento finito all'intradosso delle strutture portanti mentre per le coperture inclinate l'altezza lorda di interpiano è misurata, per ogni falda, nel punto medio dell'intradosso delle strutture portanti di copertura.

Per gli edifici a destinazione diversa da quella residenziale multipiano si applicano le norme del primo comma del presente articolo.

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

4.49 – VVP - Volume vuoto per pieno

Per gli interventi sull'esistente, di ampliamento e di demolizione e ricostruzione, si calcola tutto il volume "vuoto per pieno", esclusa la parte oggetto di ampliamento.

Per volume "vuoto per pieno" si intende l'involucro esterno dell'edificio comprensivo di tutti i piani fuori terra, compresi quelli di sottotetto, ad esclusione di:

- logge e terrazzi coperti;
- portici e gallerie pedonali;
- ballatoi, logge, balconi e terrazzi coperti;
- portici e passaggi pubblici e privati;
- volumi tecnici;
- solaio di copertura anche non agibile;
- i sottotetti agibili in quanto recuperati ai sensi della l.r. 12/2005

4.50 - DS - distanza dalle strade

Per gli interventi nel nucleo urbano di antica formazione, dev'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.

Negli ambiti di tessuto urbano consolidato, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ricostruzione conseguente a demolizioni integrali, e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) pari a m. 5,00; ove, però, parte degli edifici o l'edificio stesso sul quale è previsto l'intervento di ampliamento, posti nell'ambito del medesimo isolato e sullo stesso lato della strada, si trovino ad una distanza inferiore a m 5,00, la nuova costruzione, l'ampliamento possono rispettare, allineandosi

all'esistente, detta distanza. Il Piano delle Regole può peraltro disporre una diversa distanza con riferimento ad isolati od a singole strade.

Negli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato per qualsiasi tipologia di intervento valgono le norme del codice della strada.

Per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento fronteggiante la strada e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade esclusivamente pedonali o ciclabili di m. 5,00 dalla mezzera della sede stradale; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione e di ampliamento, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Nelle aree destinate all'agricoltura, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dalle strade pari a m. 10,00; nel caso di interventi diversi da quelli di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia, può essere mantenuta la preesistente distanza dai confini.

Per confine stradale s'intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea. In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

4.51 - DC - distanza dai confini

Su tutto il territorio comunale, salve le disposizioni speciali di cui ai successivi periodi, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima dai confini di proprietà di m. 5,00.

Tra i confinanti sono consentiti reciproci accordi, definiti con scrittura privata registrata, volti ad ottenere la seguente concessione ad una delle due parti:

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

Le parti interrato delle costruzioni possono essere realizzate in tutte le zone, a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dall'art. 873 del codice civile.

Le autorimesse seminterrate, come definite dalle presenti norme, devono mantenere una distanza minima di m. 1,50 dal confine, salvo deroga come previsto ai commi precedenti.

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

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

I fabbricati adibiti ad impianti di trattamento di biogas debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, una distanza minima di m. 100,00.

In deroga a quanto indicato dal presente comma è ammessa l'edificazione in fregio al confine di spazi pubblici e privati nel caso di cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacoli la visibilità dei conducenti di veicoli e di pedoni.

4.52 - DF - distanza tra fabbricati

Su tutto il territorio comunale, per gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di sopralzo e, ove non siano mantenuti la sagoma ed il sedime preesistenti, di ristrutturazione edilizia è prescritta una distanza minima di m. 10,00 rispetto a pareti di fabbricati antistanti, salvo il caso in cui nessuna delle due pareti sia finestrata (intendendosi per tale la parete su cui siano poste una o più vedute); in quest'ultimo caso vale la disposizione di cui all'art. 873 del codice civile.

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

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

Le autorimesse seminterrate, come definite dalle presenti norme, all'interno del tessuto urbano consolidato, devono mantenere una distanza minima dai fabbricati di proprietà e/o confinanti di cui all'art. 873 del codice civile.

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

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

4.53 Comparto edificatorio

E' l'area per la quale il PGT ha previsto l'attuazione mediante strumento urbanistico preventivo o permesso di costruire convenzionato.

Per i piani attuativi, gli ambiti di trasformazione ed i permessi di costruire convenzionati, previsti in sede di PGT, il comparto edificatorio corrisponde all'area compresa nella apposita linea grafica e/o simbologica di delimitazione riportata sulle tavole del Piano delle Regole e/o del Documento di Piano.

4.54 Profilo naturale del terreno

Il profilo naturale del terreno è documentato da un rilievo topografico restituito a curve di livello e/o a piano quotato (a firma di un tecnico abilitato) con riferimenti a punti fissi inamovibili, (collocati all'esterno della proprietà e possibilmente su spazi pubblici) da allegare al progetto di intervento e verificato in loco, prima dell'inizio dei lavori, con l'ufficio tecnico comunale.

Art.5. Destinazioni d'uso

5.1 - Classificazione delle destinazioni d'uso

Gli atti del PGT individuano le vocazioni funzionali e, con esse, le destinazioni d'uso utilizzando i seguenti gruppi omogenei: rurale, residenziale, produttiva e direzionale, commerciale, turistico-ricettiva, attrezzature e servizi pubblici, d'interesse pubblico o generale.

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

Gli atti del PGT individuano, per i diversi ambiti e per le diverse aree, le vocazioni funzionali comprensive delle destinazioni principali nonché di quelle complementari, accessorie o compatibili; la sostenibilità del rapporto tra la destinazione principale e quelle complementari, accessorie o compatibili eventualmente presenti è valutata, in sede di progetto edilizio o in sede di piano attuativo o di atto di programmazione negoziata, con riferimento alla obiettiva e concreta prevalenza della destinazione principale e della sua effettiva capacità di connotare il nuovo insediamento.

5.1.1 - Rurale

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

5.1.2 - Residenziale

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

5.1.3 – Produttiva e direzionale

5.1.3.1- Attività del settore industriale ed artigianale

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

5.1.3.2- Attività artigianale di servizio

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

5.1.3.3- Attività del settore terziario

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

5.1.4 - Commerciale

Comprende le attività di distribuzione al dettaglio e all'ingrosso e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande. Per tali attività gli atti di PGT distinguono tra gli esercizi di vicinato, le medie strutture di vendita, le grandi strutture di vendita, i centri commerciali e i centri commerciali naturali secondo le definizioni date di dette tipologie d'esercizio dalle leggi vigenti in materia. Rispetto alla destinazione del settore commerciale sono compatibili la residenza, le attività del settore artigianale di servizio, le attività del settore terziario e le attrezzature e servizi pubblici di interesse pubblico e generale.

5.1.5 - Turistico - ricettiva

5.1.5.1- Attività ricettive

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

5.1.5.2- Attività ricettive all'aria aperta

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

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

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

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

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

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

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

previste dal codice della strada.

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

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

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

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

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

Art.6. Utilizzazione di aree e di costruzioni in contrasto con la disciplina degli atti di PGT

Lo strumento urbanistico individua gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. In tal caso l'amministrazione comunale può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree attraverso forme di compensazione incidenti sull'area interessata e senza aumento della superficie coperta, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa. Nelle more dell'attuazione del piano, resta salva la facoltà del proprietario di eseguire tutti gli interventi conservativi, ad eccezione della demolizione e successiva ricostruzione non giustificata da obiettive ed improrogabili ragioni di ordine statico od igienico sanitario.

PARTE II – DISCIPLINA DEL DOCUMENTO DI PIANO

TITOLO I - NORME DI CARATTERE GENERALE

Art.7. Finalità e contenuti del Documento di Piano

Il Documento di Piano, in attuazione all'art. 8 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, definisce il quadro conoscitivo del territorio comunale, prendendo in considerazione gli aspetti e le previsioni contenute nella pianificazione sovraordinata, definendo l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche peculiari del territorio e del paesaggio, dei sistemi territoriali di riferimento.

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

Art.8. Elaborati costitutivi il Documento di Piano

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

All. RT: Relazione tecnica

All. DN: Disposizioni normative

All. SA: Schede ambiti di trasformazione e di rigenerazione

Tav.DP.01: Tavola uso del suolo ad orientamento vegetazionale	scala 1:10.000
Tav.DP.02: Tavola dei vincoli	scala 1:10.000
Tav.DP.03: Tavola degli elementi e delle unità tipologiche del paesaggio	scala 1:10.000
Tav.DP.04: Tavola della sensibilità paesistica dei luoghi	scala 1:10.000
Tav.DP.05: Tavola della rete ecologica e della rete verde	scala 1:10.000
Tav.DP.06: Carta del consumo di suolo – STATO DI FATTO 2014/2017 -	scala 1:10.000
Tav.DP.07: Tavola della riduzione del consumo di suolo - Confronto ambiti di trasformazione 2014/2017 – Nuovo PGT–	scala 1:10.000
Tav.DP.08a/b: Tavola delle previsioni di piano	scala 1:10.000 e 5.000

Art.9. Criteri per la compensazione, perequazione, incentivazione

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

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

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

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

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

TITOLO II - NORME GENERALI DI INDIRIZZO SUL PAESAGGIO

Art.10. Elementi ed Unità tipologiche del Paesaggio

Il Documento di Piano identifica nella tavola Tav. DP-03_Tavola degli elementi e delle unità tipologiche del paesaggio, sia gli elementi di rilevanza paesaggistica che la classificazione del territorio comunale per unità tipologiche di paesaggio, in attuazione ai contenuti del PTCP.

Le prescrizioni e gli indirizzi di riferimento sono introdotti all'art.10 "Gli indirizzi generali di tutela" delle Nda del PTCP di Como e costituiscono le direttive per la pianificazione comunale declinate nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

Le unità tipologiche di paesaggio che ricadono nel comune di Gravedona ed Uniti sono:

- *Conoidi dell'alto Lario*
- *Valli di Livo del Dosso e di San Jorio*
- *Valle Albano*

Art.11. Sensibilità paesistica dei luoghi

Il Documento di Piano ha rilevato prevalentemente un'elevata sensibilità paesistica dell'intero territorio comunale, riportata sulla Tav. DP-04_Sensibilità paesistica dei luoghi, a cui far riferimento per la valutazione dell'incidenza paesistica dei progetti secondo le metodologie fornite dalla DGR 8 novembre 2002 n° 7/1145.

Art.12. Rete ecologica

Il Documento di Piano identifica la rete ecologica comunale nella Tav. DP-05_Tavola della rete ecologica, che riporta i contenuti della pianificazione sovraordinata adattandola alla scala comunale ed integrando le previsioni con nuovi elementi di carattere comunale.

Art.13. Tavola dei vincoli

Il Documento di Piano riporta nella tavola Tav. DP-02_Tavola dei vincoli, il sistema dei vincoli che hanno incidenza sul territorio comunale, parte dei quali derivati, come richiesto dalle modalità per la pianificazione regionale predisposte dalla regione Lombardia, dal Sistema Informativo Beni e Ambiti Paesaggistici (S.I.B.A.). I dati sono conseguentemente da intendersi di valore indiziario e dunque non probatori, considerato che la natura del sistema regionale non ha carattere prescrittivo diretto.

L'effettiva presenza del vincolo deve quindi essere desunta dalle fonti cartografiche originali nonché dell'effettiva situazione fisica dei luoghi.

TITOLO III - NORMATIVA SPECIFICA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE

Art.14. Normativa di riferimento per gli ambiti di trasformazione e di rigenerazione

I parametri urbanistici e gli indici edilizi da applicare per la progettazione negli ambiti di rigenerazione sono quelli definiti nelle schede degli ambiti o, in assenza di indicazioni specifiche, dall'art. 4 delle presenti disposizioni normative.

Per gli edifici esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione le modalità di intervento sono regolamentate dalla Disciplina del Piano delle Regole.

Art.15. Ambiti di trasformazione

Sulla tavola di progetto DP-08, tavola delle previsioni di piano, sono individuati gli ambiti di trasformazione ai sensi del comma 2 lettera e) dell'art. 8 legge regionale 12/2005, all'interno dei quali è possibile realizzare, previa approvazione di un piano urbanistico preventivo, gli insediamenti indicati, ambito per ambito, nelle relative schede di indirizzo "All. SA - Schede ambiti di trasformazione e di rigenerazione" per l'assetto urbanistico.

Gli indici urbanistico-edilizi indicati nelle schede non sono conformativi del diritto edificatorio.

Gli stessi non possono subire, in sede di pianificazione attuativa o di programmazione negoziata, modifiche, in aumento o in riduzione, fermo restando la possibilità di una riduzione sino al 5% della superficie territoriale, variante consentita in base alle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa, per una migliore aderenza alla utilizzazione effettiva dei luoghi e/o alle mappe catastali che identificano le proprietà e per eventuali necessità operative dei soggetti operatori, fermo restando il parametro della dotazione urbanizzativa prevista dalla rispettiva scheda.

I piani urbanistici preventivi prevedono:

- a. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti *[distintamente]* per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

I piani urbanistici preventivi debbono essere costituiti dagli elaborati ricognitivi e di rilievo dello stato di fatto nonché dagli elaborati progettuali prescritti dalle vigenti disposizioni e, comunque, da tutti gli elaborati necessari a dare nozione integrale e facilmente accessibile di tutti gli elementi progettuali e di tutti gli effetti degli insediamenti previsti e della loro qualità morfologica e ambientale.

Le aree e le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e generale, costituenti dotazione necessaria per gli insediamenti previsti in ciascun ambito, possono essere dislocate diversamente rispetto a quanto previsto nelle schede purché siano rispettate la consistenza e la fruibilità delle relative aree e siano assicurate la continuità dei percorsi pubblici eventuali, nonché il rispetto delle prescrizioni speciali di ciascun ambito.

In sede di approvazione del piano urbanistico preventivo vengono definite la dislocazione di aree per servizi pubblici, le caratteristiche dimensionali di strade e marciapiedi e delle soluzioni necessarie per garantire i collegamenti con la rete viaria extra comparto in modo da rendere più efficienti i collegamenti e al contempo razionalizzare e contenere il consumo di suolo.

Per conservare l'equilibrio fra peso insediativo e dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la disciplina del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non si applica per gli edifici realizzati negli ambiti di trasformazione.

Art.16. Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale

Sulla tavola DP-08, tavola delle previsioni di piano, sono individuati gli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale individuati ai sensi del comma 2 lettera e) quinquies dell'art. 8 della l.r.12/2005. Le modalità di attuazione sono riportate nelle schede degli ambiti di cui all'allegato All. SA: Schede ambiti di trasformazione e di rigenerazione.

L'attuazione degli ambiti di rigenerazione può avvenire anche mediante la suddivisione degli stessi in più comparti edificatori a seguito di uno studio complessivo dell'area che permetta di prevedere due o più fasi attuative. Lo studio deve comunque prevedere le modalità di accesso e di urbanizzazione dell'intero ambito di rigenerazione garantendo lo sviluppo futuro delle parti che vengono attuate nella fase successiva.

Le norme contenute nelle schede degli ambiti di rigenerazione sono vincolanti per gli interventi in fase di attuazione della pianificazione attuativa, e le modifiche costituiscono una variante al Documento di Piano tranne che per i seguenti casi:

- modifiche al perimetro degli ambiti di rigenerazione riportati nella tavola Tav.DP-08_Tavola delle Previsioni di Piano, nel limite massimo del 5 % in riduzione, sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi ed alle necessità operative delle proprietà coinvolte.

Gli interventi sugli immobili possono usufruire di un incremento dei diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto o, se maggiore di quest'ultimo, della superficie lorda (SL) esistente, nel limite massimo del 20% ed a fronte di sensibili incrementi di benefici pubblici derivanti dall'attivazione delle previsioni contenute negli ambiti a discrezione dell'Amministrazione Comunale.