

**COMUNE DI BREGNANO
(PROVINCIA DI COMO)**



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. N°. 12/2005
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

CONTRODEDOTTO IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

**DOC. n°.1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO (2014- 2019)**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

LEGENDA:
N.T.A. – P.G.T.

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 14
Art. 1	- Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 14
1 a	- Piano di Governo del Territorio	pag. 14
1 b	- Varianti P.G.T.	pag. 17
TITOLO II	- ATTUAZIONE DEL P.G.T.	pag. 18
Art. 2	- Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 18
	- Documento di inquadramento	pag. 18
	- Piani di Settore	pag. 18
Art. 3	- Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 19
Art. 4	- Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 20
	- Permesso di costruire semplice	pag. 20
	- Permesso di costruire convenzionato	pag. 20
Art. 5 a	- Piani attuativi (P.A.)	pag. 21
5 b	- Piani Attuativi vigenti	pag. 23
TITOLO III	- OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 25
Art. 6	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 25
	- Urbanizzazioni di pertinenza	pag. 25
6 a	- Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 26
6 b	- Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 28
6 c	- Urbanizzazioni primarie e secondarie	pag. 29
7	- Aree per il parcheggio privato	pag. 29
TITOLO IV	- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI	pag. 31
Art. 8	- Destinazione d'uso	pag. 31
	a) Residenza(R)	pag. 31
	b) Industria (D)	pag. 32
	c) Servizi (S) - Servizi urbani (Su)	pag. 33
	d) Agricoltura (A)	pag. 33
Art. 9	- Variazioni d'uso	pag. 34
Art. 10	- Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 35
Art. 11	- Fasce di salvaguardia ambientale (A) e di clima acustico (B)	pag. 36

Art. 12	- Aree dismesse	pag. 37
---------	-----------------	---------

TITOLO V	- INDICI URBANISTICI - EDILIZI - AMBIENTALI	pag. 38
-----------------	--	----------------

Art. 13	- Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 38
Art. 14	- Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia - Altezza delle costruzioni - H	pag. 42 pag. 44
Art. 15	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 44
Art. 16	- Arretramenti minimi	pag. 45
16 a	- dagli spazi pubblici - Ds	pag. 45
16 b	- distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 47
16 c	- distanza fra le fronti degli edifici - De	pag. 48
16 d	- distanze fra le fronti degli edifici negli ambiti "A"	pag. 49
Art. 17 a	- Definizione degli interventi edilizi	pag. 49
a	- Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 49
b	- Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 49
c	- Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 49
d	- Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 49
e	- Interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopralzo	pag. 49
f	- Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 50
Art. 17 b	- Definizione di altri interventi	pag. 50
a	- Interventi di demolizione	pag. 50
b	- Interventi relativi a pertinenze	pag. 50
c	- Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 50
d	- Interventi per manufatti provvisori	pag. 50
e	- Opere pubbliche comunali	pag. 51
f	- Altri interventi	pag. 51
g	- Interventi urgenti	pag. 51
h	- Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 51
i	- Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 51
l	- Interventi edilizi a carico dei privati	pag. 51
Art. 17 c	- Interventi eseguito senza alcun titolo abilitativo	pag. 52
Art. 18	- Tipologie edilizie	pag. 52

TITOLO VI	- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 53
------------------	-------------------------------------	----------------

Art. 19	- Costruzioni accessorie	pag. 53
---------	--------------------------	---------

TITOLO VII	- TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 54
-------------------	--	----------------

Art. 20	- Tutela paesistica e qualità ambientale	pag. 54
Art. 21	- Tutela geologica e idrogeologica	pag. 55
Art. 22	- Tutela e sviluppo del verde	pag. 82

LEGENDA:

N.T.A. –D.d.P.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 85
Art. 23 - Finalità e contenuti del Documento di Piano	pag. 85
Art. 24 - Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 87
Art. 25 - Attuazione del Documento di Piano	pag. 88
Art. 26 - Individuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione	pag. 89
TITOLO IX - DIRETTIVE	pag. 91
Art. 27 - Ambiti di trasformazione	pag. 91
- Ambiti A	pag. 91
- Ambiti B/SU per servizi , individuati con asterisco (*)	pag. 93
- Ambiti C/S per servizi	pag. 94
- Ambiti C per residenza	pag. 95
- Ambiti D per insediamenti produttivi	pag. 96
- Ambiti F - standard	pag. 97
- Ambiti V	pag. 98
- Ambiti A	pag. 99
- Ambiti B	pag. 99
- Ambiti B/SU	pag. 99
- Ambiti B/D	pag. 99
Art. 28 - Ambiti di riqualificazione	pag. 100
1) Modalità di intervento negli ambiti A (art. 41 N.T.A. – P.d.R.):	
Norme di Recupero (N.d.A.)	pag. 100
Comma 1 - Ambito di applicazione	pag. 100
Comma 2 - Allegati	pag. 100
Comma 3 - Livello e modalità d'intervento	pag. 101
Comma 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 101
Comma 5 - Individuazione degli interventi	pag. 102
Comma 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag. 102
Comma 7 - Standards	pag. 102
Comma 8 - Elementi costruttivi, finiture edilizie, piano del colore	pag. 103
Comma 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 103
Comma 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 104
Comma 11 - Prescrizioni particolari	pag. 104
Comma 12 - Documentazione dei progetti	pag. 104
Comma 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 106
Comma 14 - Albo dei progettisti e dei costruttori	pag. 106
2) Paesaggio e Rete ecologica	pag. 106
3) Contratto di Fiume	pag. 107
4) Quartieri giardino	pag. 108
5a) Campus scolastico	pag. 110
5b) Campus sportivo	pag. 111
5c) Percorso ciclopeditonale di Viale Kennedy	pag. 111
6) Sistema delle aree verdi negli Aggregati urbani e dei percorsi ciclopeditonali	pag. 111
7) Sistema dei servizi urbani	pag. 113
8) Parco tecnologico	pag. 114
9) Nuovi centri urbani	pag. 117
10) Riqualificazione S.P. n°32	pag. 117
11) Boschi urbani	pag. 118
12) Parchi urbani	pag. 118
13) Sistema culturale	pag. 119
14) Coni ottici	pag. 120

Art. 28 bis -	Aree di laminazione Torrente Lura F5	pag. 120
Art. 29 -	Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag. 121
Art. 30 -	Indici di fabbricabilità	pag. 130
Art. 31 -	Indici urbanistici	pag. 133

TITOLO X	- DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 137
-----------------	-------------------------------------	-----------------

Art. 32 -	Indici ambientali	pag. 137
	A Qualità del suolo	pag. 137
	B Qualità ambientale	pag. 138
	C Qualità urbana	pag. 138
	D Qualità paesistica	pag. 139
	E Salute dei Cittadini	pag. 139
Art. 33 -	Piani attuativi	pag. 140
	1 Contenuti	pag. 140
	2 Standards ed opere di urbanizzazione	pag. 142
	3 Standard qualitativo	pag. 143
	4 Contributo sul costo di costruzione	pag. 143
	5 Fondo aree verdi	pag. 144

TITOLO XI	- RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.	pag. 144
------------------	--	-----------------

Art. 34 -	Piano dei Servizi	pag. 144
Art. 35 -	Norme per il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	pag. 145
Art. 36 -	Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag. 146

ALLEGATO n° 1	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (ART. 27)	pag. I
----------------------	--	---------------

LEGENDA:
N.T.A. – P.d.R.

Art. 37	- Contenuti del Piano delle Regole	pag. 149
---------	------------------------------------	----------

TITOLO XII	- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag. 152
-------------------	---	-----------------

Art. 38	- Territorio Comunale: tessuto urbano consolidato.	pag. 152
38 a	- Pianificazione comunale	pag. 152
38 b	- Pianificazione sovracomunale Piano Particolareggiato di attuazione (P.P.) del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lura	pag. 153
38 c	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Como	pag. 154
38 d	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag. 156
38 e	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore - Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag. 156

TITOLO XIII	- NORME DI AMBITO	pag. 157
--------------------	--------------------------	-----------------

Art. 39	- Zone di recupero e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag. 157
Art. 40	- Azzonamento	pag. 158
Art. 41	- Ambito A - Centri storici e nuclei di antica formazione	pag. 159
	1 - Descrizione	pag. 159
	2 - Edificazione	pag. 159
	3 - Densità edilizia	pag. 161
	4 - Altezze	pag. 162
	5 - Distanze	pag. 162
	6 - Destinazione d'uso	pag. 163
	7 - Modalità d'intervento	pag. 163
	8 - Definizioni	pag. 167
	9 - Standard	pag. 167
	10 - Allegati	pag. 167
	11 - Prescrizioni	pag. 168
Art. 42	- Ambiti B - Residenziale di completamento	pag. 169
	1 - Descrizione	pag. 169
	2 - Destinazione d'uso	pag. 169
	3 - Densità edilizia	pag. 169
	4 - Modalità di intervento	pag. 169
	5 - Altezza degli edifici	pag. 170
	6 - Distanze tra i fabbricati	pag. 170
	7 - Permeabilità dei suoli urbani	pag. 171
	8 - Standard	pag. 171
	9 - Prescrizioni particolari	pag. 171

Art. 43	- Ambiti BV - Residenziale di completamento e di verde privato	pag. 172
	1 - Descrizione	pag. 172
	2 - Destinazione d'uso	pag. 172
	3 - Densità edilizia	pag. 172
	4 - Altezza degli edifici	pag. 172
	5 - Distanze tra i fabbricati	pag. 173
	6 - Edificazione	pag. 173
	7 - Prescrizioni particolari	pag. 174
Art. 44	- Ambiti BC - Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag. 175
	1 - Descrizione	pag. 175
	2 - Tipi di intervento	pag. 175
	3 - Destinazione	pag. 175
	4 - Parametri edilizi	pag. 175
Art. 45	- Ambiti BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag. 176
	1 - Descrizione	pag. 176
	2 - Destinazione d'uso	pag. 176
	3 - Parametri edilizi	pag. 176
	4 - Edificazione	pag. 177
	5 - Standard	pag. 178
	6 - Prescrizioni particolari	pag. 178
Art. 46	- Ambito B/SU di ristrutturazione e di completamento per servizi urbani	pag. 179
	1 - Descrizione	pag. 179
	2 - Parametri edilizi	pag. 179
	3 - Destinazione	pag. 180
	4 - Modalità di intervento	pag. 180
	5 - Tipologie edilizie	pag. 181
	6 - Standard	pag. 181
	7 - Prescrizioni	pag. 182
Art. 47	- Integrazioni volumetriche in ambiti A e B (Tessuto Urbano Consolidato)	pag. 183
	1 - Ambiti residenziali	pag. 183
	2 - Ambiti produttive	pag. 186
	3 - Ambiti per servizi	pag. 187

TITOLO XIV	- AMBITI AGRICOLI ESTERNI E INTERNI AGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P.	pag. 188
-------------------	--	-----------------

Art. 48	- Ambito E1 - Insediamenti agricoli	pag. 188
	1 - Descrizione	pag. 188
	2 - Edificazione	pag. 188
	3 - Destinazione	pag. 188
	4 - Edificabilità	pag. 188
	5 - Prescrizioni particolari	pag. 189
	6 - Modalità d'intervento	pag. 190
	7 - Recinzioni	pag. 191
	8 - Tipologie edilizie	pag. 191
	9 - Norme speciali	pag. 191

	10 - Prescrizioni	pag. 191
Art. 49	- Ambito E2 - Agricola per orti e giardini	pag. 193
	1 - Descrizione	pag. 193
	2 - Modalità d'intervento	pag. 193
	3 - Edificazione	pag. 193
	4 - Recinzioni	pag. 193
Art. 50	- Ambito F di pubblico interesse (standard)	pag. 195
	1 - Definizione	pag. 195
	2 - Destinazione	pag. 195
	3 - Dotazione	pag. 195
	4 - Tipo di intervento	pag. 196
	5 - Prescrizioni particolari per gli ambiti contrassegnati con simbolo ar	pag. 197
	6 - Modalità d'intervento	pag. 197
	7 - Rilocalizzazione	pag. 197
	8 - Attuazione degli standard	pag. 198
	9 - Prescrizioni	pag. 198
	10 - Varianti	pag. 198
	11 - Cessioni	pag. 199
	12 - Cimitero	pag. 199
Art. 51	- Ambito F1 Servizi di interesse generale	pag. 200
	1 - Forme d'intervento	pag. 200
	2 - Descrizione	pag. 200
	3 - Indici urbanistici	pag. 200
	4 - Prescrizioni particolari	pag. 201
	- Ambiti F1 per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (It)	pag. 201
	- Ambiti F1 per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica e del gas (Ct)	pag. 201
	- Ambiti F1 per elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW	pag. 202
	- Ambiti F1 per impianti ecologici (Ie)	pag. 202
	- Ambiti F1 per deposito di autobus (Da)	pag. 202
	- Ambiti F1 PT Poste, ecc.	pag. 202
	- Ambiti F1 C.d. Centro diagnostico	pag. 203
	- Ambiti F1 De (depositi di materiali edili)	pag. 203
	5 - Prescrizioni generali	pag. 203
Art. 52	- Ambito F2 per stazioni di servizio	pag. 204
	1 - Descrizione	pag. 204
	2 - Forme d'intervento	pag. 204
	3 - Destinazioni d'uso	pag. 204
	4 - Prescrizioni particolari	pag. 204
Art. 53	- Ambito F3 - Di tutela ambientale	pag. 206
	1 - Descrizione	pag. 206
	2 - Destinazione	pag. 206
	3 - Norme speciali	pag. 206
	4 - Recinzioni	pag. 207
	5 - Prescrizioni particolari	pag. 207
	6 - Disposizioni generali	pag. 207
	7 - Procedura di Variante	pag. 209

Art. 54	- Ambito F4 - Boschiva	pag. 210
	1 - Descrizione	pag. 210
	2 - Edificazione	pag. 210
	3 - Destinazione	pag. 211
	4 - Norme speciali	pag. 211
	5 - Recinzioni	pag. 211
	6 - Prescrizioni	pag. 211
Art. 54 bis	- Ambito F5 - Aree di laminazione Torrente Lura	pag. 212
Art. 55	- Ambito R di rispetto	pag. 213
	A - Ambito R1 di rispetto stradale, cimiteriale e delle reti tecnologiche	pag. 213
	1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag. 213
	2 - Zona di rispetto cimiteriale	pag. 213
	3 - Fasce di rispetto stradale	pag. 213
	4 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag. 214
	B - Ambito R2 a rischio archeologico	pag. 214
	1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag. 214
	C - Ambito R3 di competenza fluviale e di vulnerabilità idrogeologica	pag. 214
	D - Ambito R4 di rispetto dei pozzi ad uso pubblico	pag. 215
	E - Ambito R5 a vincolo idrogeologico	pag. 215
	F - Prescrizioni generali	pag. 215
Art. 56	- Ambiti V – Infrastrutture per la mobilità	pag. 216
	A - Infrastrutture stradali	pag. 216
	1 - Caratteristiche generali	pag. 216
	2 - Caratteristiche delle strade	pag. 216
	3 - Norme generali	pag. 217
	4 - Arretramenti degli edifici	pag. 218
	5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag. 218
	6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag. 219
	7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag. 219
	8 - Sentieri	pag. 219
	9 - Attraversamenti protetti	pag. 219
	10 - Riduzione dell'inquinamento	pag. 220
	11 - Competenze	pag. 220
	12 - Infrastrutture per la mobilità interna al PLIS	pag. 220

TITOLO XV - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE pag. 221

Art. 57	P.P. di attuazione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Lura	pag. 221
	- Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura	pag. 221
	- N.T.A. del P.P..	pag. 221
Art. 58	- P.T.C.P. della Provincia di Como	pag. 232

TITOLO XVI - URBANISTICA COMMERCIALE pag. 255

Art. 59	- Attività commerciali	pag. 255
---------	------------------------	----------

Art. 60	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 256
	- Costruzioni a carattere commerciale	pag. 256
	- Standard	pag. 256
	- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 256

TITOLO XVII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE pag. 257

Art. 61	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	
	Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag. 257
	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	pag. 257
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag. 257
	- Deroghe	pag. 257
	- Costruzioni abusive	pag. 257

TITOLO XVIII - DISPOSIZIONI FINALI pag. 258

Art. 62	- Norme finali	pag. 258
---------	----------------	----------

ALLEGATI	- ALLEGATO N°. 1 A	- Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale	pag. 259
		Elementi costitutivi del paesaggio naturale	pag. 260
		Elementi costitutivi del settore antropico	pag. 261
	- ALLEGATO N°. 1 B	- Piano del colore	pag. 264
		Piano del colore	pag. 265
		Descrizione	pag. 265
		Obiettivo	pag. 265
		Strumenti	pag. 265
		Materiali	pag. 265
	- ALLEGATO N°. 2	- Dimensionamento del P.G.T	pag. 266
		Dimensionamento	pag. 267
		Attuazione	pag. 267

**COMUNE DI BREGNANO
(PROVINCIA DI COMO)**



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. N°. 12/2005
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
- DEFINIZIONI**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
All.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
E.E.P.	EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
G	GRADO DI UTILIZZAZIONE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
IFF	INDICE DI UTILIZZAZIONE FABBRICABILE FONDIARIA
ISO	INTERNATIONAL STANDARDS ORGANIZATION
It	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
If	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
L.R.	LEGGE REGIONALE
Ml. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NP	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.E.E.P.	PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA EP OPOLARE
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.L.I.S.	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.P.R.	PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE
P.T.R.	PIANO TERRITORIALE REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
R.L.I.	REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE
S.l.p.	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sf	SUPERFICE FONDIARIA
St	SUPERFICIE TERRITORIALE
Sc	SUPERFICIE COPERTA
Sl	SUPERFICIE LIBERA
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
TAV.	TAVOLA
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
UF	INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO
UT	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
<	MINORE O UGUALE A
>	MAGGIORE O UGUALE A
<	MINORE DI
>	MAGGIORE DI
AMBITO A	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
AMBITO B	AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
AMBITO BV	AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO
AMBITO BC	AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI
AMBITO BD	AMBITO PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE
AMBITO B/SU	AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI
AMBITO E1	AMBITO PER INSEDIAMENTI AGRICOLI
AMBITO E2	AMBITO AGRICOLA PER ORTI E GIARDINI
AMBITO F	AMBITO DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
AMBITO F1	AMBITO DI PUBBLICO INTERESSE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
AMBITO F2	AMBITO DI PUBBLICO INTERESSE PER STAZIONI DI SERVIZIO
AMBITO F3	AMBITO DI TUTELA AMBIENTALE
AMBITO F4	AMBITO BOSCHIVA
AMBITO R	AMBITO DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE
AMBITO V	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

**COMUNE DI BREGNANO
(PROVINCIA DI COMO)**



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. N°. 12/2005
NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE
DEL P.G.T.**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini Bregnano
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale
- di promozione di uno sviluppo sostenibile per Bregnano

nel contesto della Provincia di Como.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n°. 12/2005, è costituito dal

- Documento di Piano che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- Piano dei Servizi che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- Piano delle Regole che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nei singoli ambiti e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le Norme Tecniche integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del P.G.T. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.

Il P.G.T. è compatibile e coerente con il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e con il Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Como e con il Piano Particolareggiato d'attuazione (P.P.A.) del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

Il Piano delle Regole (Doc. n° 3 del P.G.T.) con le presenti Norme definisce le modalità operative da eseguire per attuare le previsioni del P.G.T. all'interno del tessuto urbano consolidato e precisa le ulteriori possibilità edificatorie dei lotti liberi interclusi del tessuto urbano consolidato.

Applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di ambito, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Le destinazioni di ambito previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- ai sensi della legge n. 1150/1942 e della legge regionale n° 12/2005 e delle rispettive successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Territoriale Regionale (P.T.R.), del Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

A - STATO DI FATTO

- | | | | | |
|------|---|--|-------|--------|
| All. | A | - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto | scala | 1:5000 |
| All. | B | - P.G.T. vigente e Individuazione delle Istanze | scala | 1:5000 |
| All. | C | - Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo) | scala | 1:3000 |

B - PROGETTO

- | | | | | |
|----------|----|---|-------|---------|
| Tav. | 1a | - Previsioni di Piano | scala | 1:3000 |
| | | Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche delle previsioni del Piano | scala | 1:10000 |
| Tav. | 1b | - Legenda Azzonamento P.G.T. | | |
| All. n°. | 1 | - Corografia - Inquadramento territoriale | scala | 1:10000 |
| All. n°. | 2 | - Viabilità | scala | 1:5000 |
| All. n°. | 3 | - Sistema Distributivo Commerciale | scala | 1:3000 |
| All. n°. | 4 | - Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011) della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale | scala | 1:4000 |

C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del D.d.P.

Art. 28.1 - ALLEGATI

- | | | | | |
|---------|-------|--|---------------------------|--------------|
| All. n° | 2a1 | - Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi e territorio agricolo | | |
| All. n° | 2b1 | - Catasto Lombardo Veneto 1856/57 più rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi | | |
| All. n° | 2c1 | - Censato Catasto 1897 | | |
| All. n° | 2a2.1 | - Stato di conservazione degli edifici | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2b2.1 | - Altezza degli edifici | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2c2.1 | - Destinazione d'uso degli edifici | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2d2.1 | - Epoca di costruzione | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2e2.1 | - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2f2.1 | - Modalità d'intervento | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1: 500 |
| All. n° | 2g2.1 | - Sistema connettivo degli spazi aperti | - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° | 2a2.2 | - Stato di conservazione degli edifici – Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1:1000 |
| All. n° | 2b2.2 | - Altezza degli edifici - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1:1000 |
| All. n° | 2c2.2 | - Destinazione d'uso degli edifici - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1:1000 |
| All. n° | 2d2.2 | - Epoca di costruzione - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1:1000 |
| All. n° | 2e2.2 | - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi - Puginate | | scala 1:1000 |
| All. n° | 2f2.2 | - Modalità d'intervento - Puginate, | | scala 1: 500 |
| All. n° | 2f2.3 | - Modalità d'intervento - C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1: 500 |
| All. n° | 2g2.2 | - Sistema connettivo degli spazi aperti – Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | | scala 1:1000 |

All. n° 2h - Documentazione fotografica dei centri storici e dei nuclei sparsi

D – RELAZIONE 2013

All. n° 1a - Carta del paesaggio

All. n° 1b - Sensibilità paesaggistica dei luoghi e monitoraggio dello stato del paesaggio al 2007

All. n° 1c - Paesaggio e Rete Ecologica

All. n° 2 - Delimitazione delle zone agricole

All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale

All. n° 4 - Scheda di valutazione

All. n° 5 - Parere Motivato 2^a e 3^a conferenza V.A.S.

All. n° 6 - Individuazione delle Varianti del D.d.P.

E – COMPONENTE GEOLOGICA – aggiornata secondo le nuove direttive regionali in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005 per lo STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL NUOVO P.G.T. DEL TERRITORIO DI BREGNANO (criteri attuativi per il Governo del Territorio esplicitati nella D.G.R. N° 8/1556 DEL 22/12/2005)

F – STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003

G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

1a - Documento di Scoping

- Integrazione del Documento di Scoping al 2013

1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale

scala 1:5000

1c - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale

scala 1:5000

1d - Azioni per la sostenibilità

scala 1:5000

1e - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica

- Integrazione del Rapporto ambientale al 2013 con Parere Motivato – 2^a e 3^a Conferenza V.A.S.

1e1 - Integrazione della Sintesi non Tecnica al 2013

Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Relazione – Piano dei Servizi

All. n° 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali

scala 1:3000

All. n° 2 - Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

A - PROGETTO

Tav. 1a - Azzonamento P.d.R. - nord

scala 1:2000

Tav. 1b - Azzonamento P.d.R. - centro

scala 1:2000

Tav. 1c - Azzonamento P.d.R. - sud

scala 1:2000

Tav. 1d - Legenda Azzonamento P.d.R.

Tav. 2a - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione

scala 1:3000

Tav. 2b - Legenda Azzonamento P.G.T.

All. n° 1a - Individuazione degli Ambiti di Trasformazione urbanistica e di completamento

scala 1:3000

All. n° 1b - Calcolo della capacità insediativa

B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del P.d.R.

All. n° 1a - Elementi costitutivi del paesaggio antropico e naturale

All. n° 1b - Piano del colore

All. n° 2 - Dimensionamento del P.G.T.

C - RELAZIONE

All. n° 1 - Individuazione delle Varianti del P.G.T. (Azzonamento P.G.T. ed N.T.A.)

All. n° 2 - Compatibilità del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.

All. n° 3 - Verifica di attuazione del P.G.T. vigente

Doc. n° 4 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

Relazione – Esame pareri e Controdeduzioni alle osservazioni

All. n° 1 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione - Individuazione delle osservazioni

scala 1:3000

All. n° 2a - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione

scala 1:3000

All. n° 2b - Legenda Azzonamento P.G.T.

All. n° 3a - Norme Tecniche di Attuazione del D.d.P.

All. n° 3 - Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del P.G.T.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del P.G.T. e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;

- prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati D.B.T. e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra. Le eventuali difformità grafiche tra D.B.T. e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli edifici esistenti di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati D.B.T. ma regolarmente autorizzati e/o precedenti il 1 settembre 1967.

Meccanismi premiali

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

L'art.29 delle N.T.A. del D.d.P. esemplifica tale meccanismo in riferimento a specifici obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale da perseguire anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Efficacia delle Norme del P.G.T.

Tutte le disposizioni contenute nelle tavole grafiche e nelle presenti norme del Piano delle Regole del P.G.T. sono di carattere prescrittivo: sono immediatamente vincolanti nei confronti di qualsiasi destinatario.

Per gli ambiti rappresentati a scale diverse, fa testo, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggior dettaglio.

Se più norme trattano il medesimo argomento, prevale quella più restrittiva.

Le direttive e/o indirizzi del D.d.P. richiamate dalle presenti norme, valgono per gli insediamenti a cui vengono riferite.

Le opere finalizzate all'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga delle distanze previste dalle presenti norme in applicazione degli art.78 e 79 del DPR 380/2001 (testo unico sull'edilizia) già introdotte dalla Legge n.13/89 e succ. mod. int. e dalla L.R. n.6/89 e s. m. i.

Normativa per il risparmio energetico

Ai fini di agevolare gli interventi di risparmio energetico e migliorare la qualità degli edifici si recepiscono le deroghe in materia di volume, distanze e altezze relative ai maggiori spessori per le coibentazioni nel rispetto delle indicazioni e delle modalità fissate dalla legislazione vigente. Tale normativa trova applicazione in tutte gli ambiti omogenei ad esclusione dell'ambito "A" dove tali interventi saranno assoggettati a verifica paesistica del progetto e sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio.

Fondo aree verdi

La trasformazione delle aree di cui all'art. 43 L.R. n° 12/2005 individuate dal P.P.R., è subordinata alla maggiorazione del contributo sul costo di costruzione per le nuove edificazioni che sottraggono aree agricole nello stato di fatto, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali e d'incremento della naturalità."

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Le presenti norme già individuano alcune ipotesi di varianti possibili per la soluzione di particolari problemi, se ed in quanto essi si presenteranno in fase di attuazione del P.G.T.

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni degli insediamenti;
- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative, sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree;
- le modifiche di cui ai successivi artt. 2, 5a, 6, 25, 29, 39, 41, 50, e di cui agli articoli che lo dichiarano espressamente.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

- DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali (= Ambiti di Riqualificazione) individuati dall'All. n°. 1d – Doc. 1 – G e definiti come Ambiti di Riqualificazione dall'art. 28 delle presenti norme, o individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui all' art. 28 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. Tali direttive ed eventualmente il loro perimetro potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 28 delle N.T.A. del D.d.P.

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all' art. 26 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di Trasformazione.

- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione di :

- Regolamenti (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- Piano Energetico Comunale (ai sensi della legge 10/91);
- Piano Urbano del Traffico (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità;
- Piano Urbanistico Commerciale (ai sensi della L.R. 14/99);
- Classificazione Acustica del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);
- P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio) di cui al D.M. 8 ottobre 1998;
- Inquinamento Elettromagnetico (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante (ai sensi Reg. Reg. n°. 2/02);
- Piano per l'illuminazione per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (ai sensi della Dir. P.C.M. 3 marzo 99);
- Studio Geologico (L.R. n°. 12/2005 – D.G.R. 7/6645/01);

- Contratto di Fiume (D.G.R. 25 gennaio 2002 n°. 7/7868 modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n°. 7/13950).

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori.

Analogamente il Comune a seguito dell'adozione del P.G.T., di sue varianti o di piani attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare la coerenza con la Classificazione Acustica in vigore, con il PUGSS e con gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 4) Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17.8.1942 n°. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) Piani di Recupero (P.R.) di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n°. 457;
- 6) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 7) Accordi di programma di cui alla legge n°. 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n°. 14;
- 8) Permessi di costruire semplici e convenzionati anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere;
- 9) Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) di cui alla L.R. n°. 12/2005 e Comunicazione di Inizio Attività (C.I.A.) di cui alla legge n°. 73/2010 e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di cui alla legge n°. 122/2010;
- 10) Progetti di opere pubbliche;

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.G.T. il Responsabile del Settore sentito l'Osservatorio per il monitoraggio di cui all'art. 36 delle N.T.A. del D.d.P., ai sensi dell'art. 28 L.U. n. 1150/42, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò, risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani ed allorquando si imponga il reperimento di dotazioni essenziali ai detti fini, anche in ambiti consolidati conformemente alle disposizioni seguenti.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Permessi di costruire ed ai Piani Attuativi sono specificate dalla L.R. n°. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio vigente e, per quanto non definito dalle loro disposizioni, dagli articoli delle presenti norme.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando l'Operatore dimostri (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) l'esistenza di un'adequata dotazione delle urbanizzazioni di cui al successivo art.6. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui al successivo articolo 5a.

- PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 44 della Legge Regionale n°. 12/2005 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base dell'art. 48 della medesima Legge.

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

- PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all' art. 39 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui agli art.6a e 6b delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di ambito.

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale in attuazione di uno schema di convenzione deliberato dal C.C., con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti

planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dal l'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo.

In sede di rilascio del precesso di costruire il Responsabile del Procedimento autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente. Il progetto esecutivo dovrà essere approvato con specifico atto amministrativo in conformità alla normativa vigente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Negli ambiti dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o S.I.p., è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà esser sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, a monetizzare la rimanente quota di contributi e dello standard di legge ed attuare il progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente e dall'art. 33 delle presenti norme.

Un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dagli artt. 2 e 26 delle presenti norme.

In sede di redazione dei P.A. è possibile modificare la posizione e la forma delle diverse destinazioni funzionali, individuate nelle tavole di Azzonamento, senza diminuire le quantità delle aree destinate all'uso pubblico sempre all'interno dei P.A.; è possibile trasferire le volumetrie e le superfici edificabili su aree diverse da quelle previste dal P.G.T., sempre nell'ambito del perimetro del Piano Attuativo medesimo, salvo diverse prescrizioni eventualmente riportate nei singoli ambiti funzionali.

Analogamente, di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante al P.G.T.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 1B alle presenti norme. I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere ambiti inedificabili ed in quanto tali escluse dal calcolo della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (P.A. e/o di compensazione).

Per gli interventi da attuare a P.A. l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiaria (UF) delle norme degli ambiti interni al T.U.C., si assumono rispettivamente come indici It e UT e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art. 3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di ambito indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascun ambito dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalle L.R. n°. 12/2005.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito delle Zone di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30, 31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1:200, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato. In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n°. 457/1978

6 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n°. 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n°. 865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n°. 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n°. 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti sono adottati e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 4 bis – L.R. n°. 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei piani attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati o in fase di attuazione), individuati e/o non individuati dal P.G.T., prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni del P.G.T. e delle sue Varianti adottate successivamente alla sua approvazione definitiva.

Per i P.A. vigenti ma non individuati dal P.G.T., l'operatore ne dovrà dichiarare l'eventuale vigenza in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. o S.C.I.A. o C.I.A.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato, per il solo contenuto volumetrico, dal Piano Attuativo stesso mentre per gli altri indici vale lo strumento urbanistico vigente. Una volta scaduto il menzionato termine, purchè siano state realizzate le parti pubbliche (U1 e U2), ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale risulta dal P.A., gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo:

- a- in caso di interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b- in caso di parziale attuazione del Piano Attuativo, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici sono quelli definiti dal P.A. e se non sono stati definiti, gli indici If e UF e G, sono pari alla media dei medesimi indici in concreto utilizzati dal Piano Attuativo, mentre gli altri indici sono pari alla misura massima dei corrispondenti indici in concreto utilizzati dal Piano Attuativo;
- c- qualora i P.A. vigenti dovessero decadere (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione

attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme nel rispetto dei vincoli preesistenti e/o nel frattempo sopravvenuti, restando confermati, in assenza di indici di ambito, i parametri volumetrici del P.A. scaduto;

- d- le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

Il P.A. se ed in quanto in variante al Documento di Piano, sarà sottoposto a V.A.S..

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del P.G.T. dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Negli ambiti edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'assenso edilizio tramite Permesso di costruire o D.I.A. o C.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, è subordinato, in generale e nelle forme di legge, alla esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento dell'ambito ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A. o C.I.A.

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture e servizi all'interno di comparti soggetti a piano attuativo.

Le aree per opere di urbanizzazione primaria compresi i parcheggi anche se non individuati e le aree per opere di urbanizzazione secondaria se individuate dal P.G.T., sono cedute gratuitamente mentre le aree per urbanizzazione secondaria non individuate dal P.G.T. potranno essere monetizzate.

URBANIZZAZIONI DI PERTINENZA

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli insediamenti, individuate nel titolo abilitativo.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui all'art.15 delle presenti norme, se non perfezionato con

regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento. Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico può essere utilizzato in sostituzione della loro cessione, per la formazione di parcheggi e di spazi di verde di urbanizzazione primaria di cui al successivo art. 6a rispettivamente per un massimo di quattro posti macchina e di cinquantametriquadrati. Tale vincolo di pertinenza e di uso pubblico sarà garantito da un atto unilaterale di cui all'art. 66-L.R. n°. 12/2005.

Gli Ambiti di Trasformazione e/o gli ambiti del T.U.C. che interessano eventuali aree di urbanizzazioni di pertinenza, saranno edificabili a volumetria di pertinenza pari a 0 (zero) ed a volumetria di progetto di cui alle norme di ambito, tutta da perequare secondo uno dei criteri di cui all'art.30 delle N.T.A. – D.d.P..

Art. 6a-URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847 e dall'art. 44.3 della L.R. n°. 12/2005:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio (P 1°)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f) Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

Le aree in cessione destinate

- a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;
 - e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a spazi di sosta o di parcheggio (b)
- con un minimo:

- di 3,00 mq./ 120 o 80 mc. di volume residenziale di un posto auto per ogni alloggio così come previsto nell'art. 50;
- del 5% dell'intera superficie destinata ad unità produttive;
- di 0,40 mq. per ogni mq. di SIp per attività commerciali interne al T.U.C. e per attività direzionali e con un minimo del 50% dello standard di cui al successivo art. 60 per attività commerciali esterne al T.U.C. e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;
- a verde attrezzato (g), con un minimo di 3,00 mq./ 120 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto;

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di costruire, è sempre dovuta in caso di una nuova costruzione, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del loro volume, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g) in ambito A e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici in ambito B, può essere sostituita prioritariamente dalla cessione e/o convenzionamento di aree equivalenti ubicate entro un raggio di 100 ml. dall'area dell'intervento ed in subordine dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad attuare le opportune aree di parcheggio al servizio di tali ambiti appositamente individuati dal P.G.T. Analogamente la cessione o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione.

Quando il recupero dei sottotetti di cui all'art. 14 è volto alla realizzazione di nuove unità abitative, lo stesso è subordinato all'obbligo di reperimento e/o convenzionamento di cui agli ambiti A e B, degli spazi di sosta o di parcheggio di cui alla precedente lettera b).

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione dal ciglio strada e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Urbanizzazioni

Per i lotti confinanti con ambiti F di standard comunali esistenti e/o previsti, la cessione di spazi di sosta o di parcheggio e di verde attrezzato o di altre eventuali urbanizzazioni necessarie, è sempre dovuta e da localizzare a confine ed a integrazione dello standard stesso a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Parcheggi

I parcheggi avranno una dimensione minima di mt. 5,50 x 2,00 se paralleli alla strada, di mt. 5,00 x 2,30 se perpendicolari alla strada, di 4,80 x 2,30 se inclinati a 45°, come da D.M. 5 novembre 2001.

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al presente articolo, saranno organizzati in:

- 1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere (P);
- 2) parcheggi di corona (Pc).

Fognatura

Negli ambiti attualmente sprovvisti di pubblica fognatura, gli interventi di nuova costruzione esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17, in generale e gli interventi di cui all'art. 27 (Ambiti di Trasformazione D① e D②) in particolare, nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore.

In generale stante la particolare natura del suolo, si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;

- realizzazione di adeguate opere fognarie.

Negli Ambiti di Trasformazione dovrà trovare integrale applicazione quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. 29 marzo 2006 n°8/2244 in particolare per la riduzione delle portate meteoriche convogliate in pubblica fognatura; inoltre, per le aree ove verranno realizzate nuove opere di urbanizzazione, è necessario realizzare reti separate, al fine di non aggravare le problematiche dei sistemi di fognatura e di depurazione delle acque reflue.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione per gli insediamenti industriali dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

L'Ente Gestore dell'acquedotto dovrà certificare la possibilità di reperimento o disponibilità di tale fabbisogno idrico, nonché l'adeguatezza delle reti costituenti l'acquedotto stesso.

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o la ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi nello schema del Corridoio tecnologico di cui al P.U.G.S.S., per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologie al servizio dell'intero territorio comunale o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 28).

PUGSS

Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate con le modalità progettuali / costruttive contenute nel "Manuale per la posa razionale delle reti tecnologiche nel sottosuolo urbano" e dovranno essere rispettati gli indirizzi per l'uso e la manomissione del sottosuolo, ai sensi del D.Lgs 19 luglio 2011, n°. 6630.

Art. 6b -URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dalla L.R. n°. 12/2005 e di cui al Piano dei Servizi:

A – Istruzione inferiore – attrezzature scolastiche

- 1) asili nido e scuole materne;
- 2) scuole dell'obbligo;

B – Interesse comune

- 1) mercati di quartiere;
- 2) delegazioni comunali;
- 3) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- 4) centro sociale e attrezzature culturali e sanitarie;
- 5) Cimiteri

C – Parco – gioco - sport

- 1) impianti sportivi;
- 2) aree verdi;
- 3) verdi di connessione ambientale

D – Edilizia Residenziale pubblica (E.R.P.)

Nei P.A. i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a nei P.A. saranno organizzati in:

- 1) parcheggi di superficie e sotterranei di quartiere (P);
- 2) parcheggi di corona (Pc).

Il Piano dei Servizi quantificherà l'eventuale fabbisogno di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), individuando le aree per il suo soddisfacimento.

Analogamente il Piano dei Servizi valuterà se ed in che misura il Cimitero di cui all'art. 56 delle presenti norme, si deve intendere come U2 di interesse generale di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Nelle aree verdi di quartiere sono compresi i percorsi ciclopedonali realizzati all'esterno della rete viaria, e le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al presente articolo, quando prevista dalle singole norme di ambito e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2=standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dall'art. 50 delle presenti norme.

Art. 6c - URBANIZZAZIONI PRIMARIE E SECONDARIE

Al fine del computo delle opere di urbanizzazione, gli "spazi di verde attrezzato" di cui alle opere di urbanizzazione primaria (U1) non sono comprese nelle "aree verdi di quartiere" di cui alle opere di urbanizzazione secondaria (U2), essendo le prime aree di prossimità dei singoli edifici e le seconde aree di servizio del quartiere di appartenenza.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, in ragione di 10 mq./100 mc., calcolando la volumetria per l'altezza virtuale di 2,70 ml. per la residenza e per i servizi e di 3,30 ml. per gli edifici produttivi e con un minimo di:

- min. 2 posti macchina per alloggio per residenza (R e dcR) da verificare anche sommando ai parcheggi privati, i parcheggi di urbanizzazione primaria di cui al precedente art. 6a se ed in quanto realizzati
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti letto/due coperti (6,00 mq.) per attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS)
- min. 1 posto macchina ogni 20,00 mq. per uffici (S e dcS)
- min. 1 posto macchina rispettivamente ogni 4 o 2 dipendenti per l'industria e l'artigianato (D. e dcD)
- min. 1 posto macchina ogni 30,00 mq. per superficie esercizi commerciali di vicinato e di media struttura di vendita con Sv inferiore a 600 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 15,00 mq. per superficie medie strutture di vendita con Sv da 600 a 1.500 mq.
- min. 1 posto macchina ogni 2 posti a sedere ((1,00 x 2) mq.) per teatri, circoli, cinema e simili

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (S e B/SU) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e per ciascun alloggio di nuova formazione, fermo restando la verifica finale della dotazione minima complessiva di cui sopra.

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento purché esse:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 4 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

La superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a $5,00 \text{ m} \times 2,50 \text{ m} = 12,50 \text{ mq.}$ al netto degli spazi di manovra, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Negli ambiti A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi pertinenziali che possono essere utilizzati a soddisfacimento di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona) oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate negli stessi ambiti A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 29.B delle presenti norme.

Passati cinque anni dalla presentazione della fideiussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare opportune aree di parcheggio per soddisfare tale esigenza.

AUTORIMESSE

Le autorimesse di cui all'art. 29.B e di cui al presente articolo, se completamente interrate su tre lati (il cui lato fuori terra non sia quello a confine della strada) e aventi altezze nette interne non superiore a m 2.50 potranno essere poste ad una distanza di m 1.50 dal ciglio stradale.

In particolari circostanze potranno essere autorizzate autorimesse interrate aventi altezze nette interne non superiori a m 2.50 a confine con la strada. Per autorimesse completamente interrate si intendono quelle la cui copertura abbia l'estradosso ad una quota inferiore o uguale a quella della strada. Nel caso di strade in pendenza la quota di riferimento sarà quella più bassa.

Le autorimesse interrate a confine della strada dovranno essere autorizzate e comportano la stipula di una convenzione tra il Comune e il privato che dovrà contenere:

- 1 - l'obbligo a realizzare la soletta di copertura con una struttura tale da poter sopportare i carichi stradali;
- 2 - l'assunzione da parte del privato dell'onere di manutenzione qualunque sia la causa dell'eventuale danno ad esso arrecato.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione nei singoli ambiti omogenei.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per i singoli ambiti deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Locale d'Igiene.

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della S.I.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per i singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere degli ambiti residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nei singoli ambiti.

Sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio con esclusione di quelle nocive ed inquinanti.

Le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, sono ammesse oltre la percentuale del 30% a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla destinazione "servizi".

Il limite del 30% della Slp complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale dell'ambito. In particolare sono escluse:

- gli impianti fissi di radiotelefonica e televisione;
- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature paracommerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (kebab e simili, centri di telefonia fissa e simili, centri di trasferimento del denaro);
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.LL.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale: Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa sia all'attività svolta all'esterno dell'unità produttiva, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40%, sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di S.I.p. e non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni unità produttiva, con relativo vincolo pertinenziale.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Destinazioni d'uso non ammissibili

E' esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali di vicinato e per la grande e media struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili, centri di trasferimento del denaro); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico dell'ambito, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati.

Sono ammesse come destinazione principale anche le attività produttive ed artigianali se ed in quanto compatibili con la destinazione principale a servizi. Sono in ogni caso escluse le attività produttive già escluse come destinazioni non ammissibili.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni titolare dell'attività, così come individuate all'interno dei singoli comparti di Azionamento e comunque incorporati nell'edificio principale.

Negli ambiti B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art. 11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e nuove attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita, le attrezzature religiose e gli impianti fissi di radiotelefonia e televisione negli insediamenti per servizi con presenza di residenza superiore a quella compatibile perché di servizio al titolare e/o custode.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui ai singoli ambiti, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La S.I.p. complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per i singoli ambiti.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature “per l'allevamento di animali suinicoli”, fatto salvo quanto previsto dalla normativa dell'ambito E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di ambito, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti. Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, alla verifica di ammissibilità della destinazione nei singoli ambiti di P.G.T. secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.C.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascun ambito, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili, salvo quanto previsto dalle specifiche norme di ambito B/SU per le attività in atto, se confermate o nuove se ed in quanto autorizzate dalle competenti autorità sanitarie.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico - sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione dei mutamenti di destinazione d'uso finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114.

Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le S.l.p. inferiori a centocinquanta metri quadrati.

Se il cambio di destinazione d'uso comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art.39, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

E' sempre possibile il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili di residenza (art. 8a), di industria (8b) e di servizi (art. 8c) con le destinazioni di pubblico interesse (art. 50 – F) alle condizioni di cui agli artt. 13.Slp.c e 29.B.a)7 rispettivamente se in forma definitiva o con permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 40 – L.R. n°. 12/2005 se in forma provvisoria.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Centro edificato

Gli ambiti residenziali A e B del tessuto urbano consolidato, e gli Ambiti di Trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui alle presenti norme ed al Documento di Piano e l'ambito B/D1 di Via A. Grandi, sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni insalubri di prima classe entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti insalubri di seconda classe, all'interno del perimetro del centro edificato, negli ambiti in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Autocertificazione per insediamenti produttivi

In sede di richiesta di autorizzazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire o D.I.A., il Lottizzante od il Concessionario dichiara attraverso apposita autocertificazione di attenersi ai disposti degli art. 12,13 e 18/L.R. n°. 48/74 e di impegnarsi per rendere edotti gli eventuali acquirenti delle prescrizioni dei suddetti articoli (nella fattispecie di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione e trasferimento dell'attività esistente).

Le aziende che esercitino una o più lavorazioni rientranti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1a Classe, di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994. ai sensi dell'art.216 T.U. leggi sanitarie, possono insediarsi ogni qualvolta dimostrino di non arrecare molestia o danno al vicinato, attraverso la presentazione di dettagliata relazione tecnica sugli accorgimenti che si intendono adottare allo scopo.

Tutte le aziende che intendono insediarsi devono preventivamente dimostrare di rispettare la normativa vigente sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti attraverso apposita relazione da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11- FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE (A) E DI CLIMA ACUSTICO (B)

A - Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi e/o agricoli e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzati idonei ambiti di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende gli ambiti interposti tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva e/o agricola e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica ad ambiti di servizio urbano, ambiti di servizio o ambiti standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

Qualora i lotti a destinazione residenziale o produttiva e/o agricola siano uno o entrambi di nuova formazione, la larghezza della fascia, sarà di norma non inferiore a 10 m su ciascuno dei due lotti contigui e sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azzonamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, un ambito piantumato costituito da una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente, quali barriere tecnico – ambientali, approvate dalle competenti autorità sanitarie e dalla Commissione Paesaggio.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi e/o agricoli sia introdotta dal P.G.T. l'ambito a filtro dovrà essere realizzato mediante interposizione di un ambito non edificato di larghezza non inferiore a 40 m, e comprendente una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi e/o agricoli già esistenti, gli ambiti non edificati occupati da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 8b e/o l'agricoltura (A) di cui all'art. 8d, poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro, per un'ampiezza massima di 20 m.

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

B - Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a:

- strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui all'art. 56;
- discoteche;
- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;

- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi e/o agricoli, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali o per edifici destinati a scuole, case di cura e di riposo e per edifici residenziali da realizzare in aree prossime alle opere per cui viene richiesta la documentazione di clima acustico .

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad agglomerati residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;
- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo art. 56.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa.

Art. 12 – AREE DISMESSE

Nel caso di insediamenti produttivi (industriali, agricoli, ecc., di impianti tecnologici, ecc.), dismessi o in via di dismissione e nel caso di siti inquinati in generale ed in particolare da materiali contenenti amianto, dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del punto 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni e di promuovere la bonifica ed il ripristino ambientale dei siti ai sensi del D. Lgs n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs: 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

TITOLO V– INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI –EDILIZI – AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nei vari ambiti del territorio comunale, sono definiti come segue:

It - Indice di densità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

If - Indice di densità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

UT- Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altri ambiti speciali.

UF- Indice di utilizzazione fondiario (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altri ambiti speciali.

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di ambito sul quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a permesso di costruire, la Sf è quella catastale se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in caso corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'If degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (Sf) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 15, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

St - Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e

secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altri ambiti inedificabili (E2, F3, F4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

Sc - Superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati e delle tettoie aperte.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (Sc; Slp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso finale (soletta + strato di terreno e/o pavimentazione) non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00).

Rc - Rapporto di copertura (%)

Esprime il rapporto tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

G - Grado di utilizzazione (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Slp- Superficie lorda complessiva di pavimento

Negli ambiti prevalentemente residenziali:

è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della S.l.p.:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui al successivo art. 19 se esterne e nei limiti di cui all'indice SI, in tutti i casi
2. le superfici delle murature perimetrali e di divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 29c delle N.T.A. del D.d.P.;
3. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;
4. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della S.l.p.:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.

2. i vani nei sottotetti con destinazione accessoria che abbiano una altezza media ponderale
- inferiore a mt. 2.40 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/30 nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione, o di demolizione e ricostruzione;
- inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 47 delle presenti norme.

I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della S.I.p. e del volume.

3. le superfici destinate a cantine e locali accessori poste ai piani interrati per almeno 2/3 della propria altezza, non superiore a m. 2.40, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della S.C. in progetto, ovvero poste al piano terreno, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della S.I.p.
4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessori, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un massimo non superiore al 10% della S.C. in progetto o esistenti; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della S.I.p..

c - Sono infine escluse dal computo della S.I.p. la superficie degli eventuali servizi pubblici e privati se convenzionati, realizzati all'interno degli edifici residenziali (art.29.B.a)7).

d - Oltre le esclusioni di cui sopra e quelle specifiche di legge, al fine di consentire ulteriori migliori condizioni di isolamento acustico e termico da documentare con appositi certificati di cui alla L.R. n°. 33/2007 e di cui alla documentazione di previsione di clima acustico di cui al precedente art. 11, dal calcolo della SIp sono escluse anche le superfici in pianta delle murature perimetrali e di divisione tra alloggi.

Per gli ambiti produttivi, artigianali, commerciali, terziari

La SIp è la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nei singoli ambiti. Sono escluse dal computo della S.I.p., le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della S.I.p. le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine delle prevenzione di incendi.

NP - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall'art.16b

delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di SIp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

Sl - Superficie libera (m%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante, da lasciare libera da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art 22.

La superficie libera potrà essere definita per ciascun ambito e per ogni tipo di intervento e non dovrà comunque essere inferiore:

- al 15% per gli Ambiti di Trasformazione (espansione) e per gli ambiti di completamento produttivi D e di ristrutturazione e espansione commerciale;
- al 30% per gli ambiti di completamento residenziale e terziario e per i P.A. vigenti e negli ambiti B e BV;
- al 40% per gli Ambiti di Trasformazione (espansione) residenziale e terziaria.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto, gli interventi devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie libera esistente.

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie libera ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché

realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.

Sv - Superficie di vendita (mq.)

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SIp.

La superficie di vendita degli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso ed al dettaglio (macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carte da parati, ferramenta ed utensileria; articoli per impianti idraulici, a gas e igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto, motocicli e relativi accessori e pezzi di ricambi; combustibili; materiali per l'edilizia; legnami) è calcolata nella misura di 1/2 della SIp complessivamente utilizzata.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per i singoli ambiti devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Al fine del calcolo del volume esistente, il volume degli edifici produttivi è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30, quando l'altezza reale è maggiore o applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a mt. 4,30.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della S.l.p. di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità dei requisiti delle costruzioni in rapporto all'ambiente ed allo spazio urbano definiti dal Regolamento Edilizio.

Sono in particolare volumi tecnici:

- a) le serre e le logge utilizzate come sistemi di sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio purché:
 - siano separati dagli ambienti abitati da una porzione opaca o trasparente eventualmente apribile;
 - non siano riscaldati né predisposti per il riscaldamento;
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - non abbiano una Slp maggiore di 1/5 delle stanze che vi si affacciano;
 - siano dotate di superfici apribili per la ventilazione estiva non inferiore al 25% della Slp;
 - abbiano una massa termica per mq di pavimento uguale o superiore a 100 W mq $^\circ\text{C}$;
 - siano dotate di sistemi esterni di schermatura fissi e/o mobili per intercettare la radiazione solare diretta nel periodo estivo;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
- b) i sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare passiva addossati o integrati all'edificio quali: muri ad accumulo, muri di Trombe, muri collettori, ecc. purché:
 - l'orientamento della facciata principale sia rivolto verso Sud con una deviazione max di $\pm 30^\circ$;
 - sia fornita una descrizione da parte di un tecnico abilitato (architetto, ingegnere, perito termotecnico) che ne indichi il funzionamento nel periodo invernale ed estivo attraverso schemi e calcoli sommari;
 - siano dotata di adeguata superficie apribile per la ventilazione estiva.

I volumi tecnici devono comunque rispettare gli altri indici urbanistici di ambito contenuti nelle presenti N.T.A.

Recupero dei sottotetti esistenti

Negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga variata con l'indice di densità edilizia ammessa nello specifico ambito omogeneo, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a.

Sono esclusi dal recupero dei sottotetti esistenti, gli edifici di tipo "A" degli ambiti A e gli edifici prospettanti direttamente sugli spazi pubblici, salvo diversa prescrizione del progetto (esistente e/o proposto) di sistemazione dello spazio pubblico stesso.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n° 12/2005.

Volume e S.l.p. degli edifici esistenti

Per edifici esistenti si intendono gli edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.

Il volume o la Slp degli edifici esistenti sono calcolati come quelli di progetto.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all' art.39, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o Permessi di Costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la S.l.p. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di ambito attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascun ambito.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali e commerciali, il volume di riferimento per l'integrazione della S.I.p. esistente, è quello risultante applicando rispettivamente l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 o 3,80 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 o 3,80 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30 o 3,80.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola:

1) dalla quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano, nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%.

2) quale valore medio tra le distanze intercorrenti

tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale nei casi in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini e la strada prospiciente l'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%.

Nel caso di locali abitabili con solaio di copertura non piano, l'altezza, ai fini della verifica del limite suddetto, è da misurare all'imposta del tetto, rilevata sul prospetto o al colmo nel caso di copertura con pendenza superiore al 35%, con esclusione dei volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili.

Per gli edifici esistenti, prevalentemente di origine rurale, privi di soletta di copertura al piano superiore, l'altezza, si misura con riferimento all'imposta del tetto sulla murature o pilastrature perimetrale.

Nel caso di edifici con solai a volta, l'altezza suddetta si misura con riferimento alla media delle altezze all'intradosso della volta stessa, o alla catena nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sulla altezza media, a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tenere conto della profondità della trincea. Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

Art. . 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l' eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.

Le aree di pertinenza saturate e non saturate, saranno riportate, a cura dell'Amministrazione, su apposito registro consultabile dal pubblico.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti negli ambiti agricoli sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta del permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di ambito previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche ineditati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di ambito, restando ineditabili anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiari di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in ambito agricolo E, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme.

Art. 16 - ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI – Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dal confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Sono fatte salve in ogni caso le prescrizioni di cui al Nuovo Codice della Strada e di cui al presente articolo.

Le precedenti prescrizioni non sono valide per l'ambito "A" e per l'ambito "E1" dove si applica la specifica normativa d'ambito riferita ai disposti del D.M. 01.04.1968.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 (6,50 + 1,50) di cui all'art.56, la distanza minima della edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Qualora le distanze computate come sopra, tra fabbricati fronteggianti e prospettanti spazi pubblici, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sugli allineamenti prescritti) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Negli ambiti "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrate possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi. In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni al di fuori del centro abitato di cui al nuovo codice della strada, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo, anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

In questi ambiti gli arretramenti della viabilità, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Nel caso di arretramento dell'edificazione lungo spazi destinati all'uso pubblico (strade, piazze, ecc.) l'onere di manutenzione delle aree di risulta sarà a carico dell'Amministrazione Comunale salvo diverse disposizioni di un'apposita convenzione.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 55 e 56 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI – Dc

E' la distanza misurata - in proiezione orizzontale - delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a. mt. 5,00 minimo, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di ambito o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b. pari alla metà dell'altezza del fabbricato qualora questo superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c. mt. 0,00 in tutti gli ambiti ove ammesso, quando esista una apposita convenzione trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza o quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di ambito.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra ambiti Omogenei in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e ambiti Omogenei in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relativi Ambiti, nella impossibilità di applicare quanto disposto al 2° comma - punto c. del presente articolo.

Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati e ricoperte con terreno di coltura di almeno 40 cm. di spessore e se contenuti nella quota massima finale all'estradosso di 100 cm. dalla quota ± 0 , non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 19.

Nei casi in cui le distanze minime (D_c) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza D_c i cappotti termici esterni.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.10 del R.C.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 16c– DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici o tra gli spigoli degli stessi.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e quando per gli Ambiti di Trasformazione C, gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a mt. 12,00.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici e a raggio dai loro spigoli non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 1,50.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermina un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima dal confine prevista dal Codice Civile.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Ambito, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di piani attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposti ambiti destinati alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del centro edificato, che debbono essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in ambito A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Art. 16d – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI NEGLI AMBITI "A"

Negli ambiti "A" non si applicano le predette limitazioni nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Nel caso di ricostruzioni le distanze prescritte dalla normativa dovranno essere rispettate, salvo stipula di apposita convenzione tra confinanti che acconsentano di ricostruire il nuovo edificio sul sedime precedente alla sua demolizione.

Nel caso di nuove costruzioni le distanze minime tra i fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del D.M. 02.04.1968 e i contenuti del precedente art.16c.

Per gli aspetti connessi all'areoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.4.10 del R.C.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 17a - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n° 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Edilizio vigente nonché - in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente, dalle suddette disposizioni - dal presente articolo.

a) INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

"... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti."

b) INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

"... si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare."

c) INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

"... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

d) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

"... si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti."

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Recupero dei sottotetti

Ai sensi dell'art. 63 commi 1 e 2, l.r. n° 12/2005, il recupero ai fini abitativi dei sottotetti è classificato come attività di ristrutturazione edilizia, che non richiede la preventiva approvazione di strumenti attuativi ed è consentita anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti pianificatori comunali vigenti e adottati ma sempre con salvezza dei limiti enunciati dalla legge regionale.

e) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- 4) ...
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione,

ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato.

7bis) Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

f) INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

"Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

Frazionamenti dei terreni

Ai sensi dell'art. 18, comma 1 – L. n°. 47/85 sono interventi di ristrutturazione urbanistica anche i frazionamenti e la vendita di terreni in lotti che denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatori.

I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'Agenzia del Territorio se non è allegata copia del tipo, dal quale risulti, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il Comune (comma 5, art. 30 D.P.R. n°. 380/2001 e s.m.i.).

Art. 17b - DEFINIZIONE DI ALTRI INTERVENTI

Altri interventi ed in particolare gli interventi relativi ad aree scoperte, quelli per manufatti provvisori, per opere pubbliche, gli interventi urgenti, gli interventi di variazione di destinazione d'uso e di bonifica e smaltimento in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle disposizioni di cui al precedente art. 17a e dalla normativa vigente, sono definiti dal presente articolo.

a) INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel 3° Capitolo del Titolo III del R.L.I.

b) INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

c) INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

d) INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il titolo abilitativo può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fidejussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

e) OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

f) ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale.

g) INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

h) INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni ambito, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n° 12/2005) e dall'art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 53 – L.R. n° 12/2005).

i) INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

l) INTERVENTI EDILIZI A CARICO DEI PRIVATI

Il Sindaco, per motivi di decoro ambientale o per evitare danni ad opere e impianti, potrà ingiungere al proprietario di eseguire i lavori necessari entro un congruo termine con la procedura di cui all'art. 20 della

Legge 1150/42.

m) **IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Le autorizzazioni necessarie all'installazione di un impianto fotovoltaico variano in funzione del tipo di impianto e della sua ubicazione. Non sono necessarie autorizzazioni alla produzione energetica, ma autorizzazioni relative alla presenza di vincoli di tipo ambientale, paesaggistico o architettonico sul sito in cui l'impianto viene inserito.

Pertanto, in assenza di vincoli, per impianti di potenza inferiore a 20 KW (D.Lgs. 387/2003, art. 12c.5 modificato dalla L. 24 dicembre 2007 n° 244) è in generale sufficiente la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) all'autorità locale (di solito il Comune), tranne i casi previsti dall'art. 11 comma 3 del D. Lgs 115/2008 ("impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda e i cui componenti non modificano la sagoma degli edifici stessi"), per i quali, indipendentemente dalla potenza, è sufficiente una comunicazione preventiva al Comune."

Art. 17c – INTERVENTI ESEGUITI SENZA ALCUN TITOLO ABILITATIVO

In attuazione di quanto disposto dall'art. 6 della D.R.P. 380/2001, sostituito dall'art. 5 della L.R. 73/2010, così come aggiornato dal D.P.R. n° 151/2011

"1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, Igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 20 gennaio 2004, n. 42," gli interventi che sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo, ma comunque tramite C.I.A., sono:

"a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvopastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo ma comunque tramite C.I.A., i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1. lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori dell'ambito A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici."

e-bis) le modifiche interne di carattere edilizio sulla superficie coperta dei fabbricati adibiti ad esercizio d'impresa, ovvero le modifiche della destinazione d'uso dei locali adibiti ad esercizio d'impresa.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie in riferimento alla D.G.T. IX/2727/2011, si distinguono in:

A - Edifici isolati: edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.

B - Edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.

C - Edifici a schiera o in linea: edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte.

D - Edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.

TITOLO VI– DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 19 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: box, rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc.

Salvo particolari norme previste per singoli ambiti, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a - essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml.5,00;
- b - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c - non superino l'altezza massima di ml. 2,50 misurata dallo spiccatto del marciapiede attorno all'edificio, o dal livello naturale del terreno fino all'estradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda.
Nel caso di terreni confinanti con quote differenti, l'altezza massima s'intende misurata dalla quota inferiore, salvo convenzione tra confinanti;
- d - la copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, dovrà avere un'altezza massima al colmo non superiore a 2,50 m.;
- e - avere superficie lorda di pavimento ammissibile complessiva nei limiti di cui all' art.13 e di cui all'indice SI. e, nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all'art.7, non superiore a un posto auto per ogni 70 mq o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

Tali costruzioni accessorie possono essere edificate nel rispetto delle distanze di cui al Codice Civile e dell'altezza massima all'estradosso o al colmo non superiore a m. 2,50.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Negli ambiti "A" e "B" comprese nelle zone di recupero di cui all' art.39 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

TITOLO VII - TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 20- TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 32 delle N.T.A. del P.P.R., dell'art. 10 delle N.d.A. del P.T.C.P. e dell'art. 14 delle N.T.A. del P.L.I.S. del Lura, articoli che si recepiscono integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dalle presenti norme e da quelle del D.d.P. (Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 –G -V.A.S.).

Esame paesistico e autorizzazione paesaggistica

Ai sensi dell'art.8 e della parte IV-Esame paesaggistico dei progetti,della normativa del P.P.R. e di cui all'All.n°.1 al Doc.1-D=3-C-Relazione e di cui all'All.n°.4 del Doc.n°.1-B, gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004, sono specificatamente assoggettati alla procedura di autorizzazione paesaggistica mentre gli interventi sulle aree non interessate dai vincoli di cui al D. Lgs. n°42/2004 sono soggetti all'esame paesistico. L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dal Regolamento Edilizio vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

Situazioni di incompatibilità ambientale

Il P.G.T. recepisce la normativa di cui all'art. 15 delle NTA del PLIS del Lura ed individua le aree degradate da recuperare ai sensi del sopracitato articolo.

Coerenza del P.G.T. con il P.T.R. – P.P.R.

Così come indicato dall'art. 32 del P.P.R., il P.G.T. ha impostato le scelte di sviluppo urbanistico locale in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesaggistici contenuti in tale Piano così come esplicitati dal P.T.C.P. della Provincia di Como e dal P.P.A. del P.L.I.S. del Lura e così come attuate dal Piano del Paesaggio di cui all'All. n°5 – Doc. 1 B (Carta della sensibilità paesistica dei luoghi ...) e di cui all'All. n°1 del Doc. n° 3 C (Carta del Paesaggio).

Il P.G.T. si propone quindi come “atto a maggiore definizione” rispetto al P.P.R., al P.T.C.P. recependone e sviluppandone le indicazioni di metodo e di merito, configurandosi alla fine come piano paesistico dell'intero territorio comunale.

Le politiche e le azioni di tutela e valorizzazione paesaggistica sono state infatti applicate all'intero territorio comunale, integrando le disposizioni del Titolo III, artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2001 e s.m.i..

Art. 21- TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Legenda:

A- FATTIBILITA' GEOLOGICA ALLE AZIONI DI PIANO

- da cap. 10.0 - "Componente geologica"

INTRODUZIONE

DEFINIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

B- SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (P.S.L.)

- da cap. 8.4 e 8.5 "Componente geologica":

cap. 8.4 NORME DI ATTUAZIONE: PROCEDURE DI APPLICAZIONE DEL II° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO PER GLI SCENARI PSL INDIVIDUATI

cap. 8.5. NORME DI ATTUAZIONE: APPROFONDIMENTO DI III° LIVELLO PER GLI SCENARI PSL INDIVIDUATI E RELATIVE PRESCRIZIONI

C - ELEMENTI VINCOLISTICI

- da cap. 6.0 "Componente geologica "

D - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- da cap. 7.0 - "Componente geologica"

E- REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITA' NELLE FASCE DI RISPETTO

e ATTUAZIONE DELLE COMPETENZE IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA

- da cap. 1 - "Determinazione Reticolo Idrico Principale e Minore"

F - NORME PER LA CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

A- FATTIBILITA' GEOLOGICA ALLE AZIONI DI PIANO

da cap. 10.0 - "Componente geologica"

INTRODUZIONE

La definizione della fattibilità geologica alle azioni di piano deriva dall'analisi comparata di tutti gli elementi fisiografici primari del territorio (geologia, geomorfologia, idrogeologia, geotecnica) rapportati ai caratteri di pericolosità sismica dei settori territoriali specifici. In tal modo si è giunti ad una zonazione territoriale in "**classi di fattibilità geologica**" secondo lo schema classificativo sotto riportato; tale definizione in classi è stata attuata anche sulla base delle osservazioni avanzate a suo tempo dalla Regione Lombardia (osservazioni alla componente geologica): in particolare sono state distinte

Classe 2: fattibilità con modeste limitazioni

Classe 3: fattibilità con consistenti limitazioni

Classe 4: fattibilità con gravi limitazioni

La carta di fattibilità geologica restituita alla scala 1:2000 ed 1:10.000 viene restituita rispettivamente nella **Tavola 08** e **Tavola 09** riportate a fine lavoro

Si ricorda che la definizione delle classi di fattibilità, costituisce comunque il frutto di valutazioni geologico-tecniche con validità a carattere generale; eccezione fatta per la **Classe n° 04**. I limiti territoriali tra le differenti zonazioni non devono pertanto essere considerati come elementi assoluti ed irremovibili, bensì come aree transizionali per le quali il grado di fattibilità specifico dipenderà in modo sostanziale dalle condizioni geologiche e geotecniche rilevabili attraverso l'esecuzione delle indagini puntuali suggerite nella proposta di normativa qui di seguito riportata.

Si sottolinea e ribadisce come tutte le indagini geotecniche considerate ai fini della stesura del presente lavoro (prove penetrometriche, analisi di laboratorio, ecc...) assumono significato puramente preliminare: ovvero non dovranno e non potranno essere considerate sostitutive delle indagini geognostiche e geologico-tecniche sito specifiche previste nelle prescrizioni redatte per ciascuna classe e necessarie ai fini della realizzazione di ogni singola tipologia edificatoria.

Si sottolinea che gli approfondimenti di carattere geologico-tecnico previsti per ciascuna classe di fattibilità (v. **PRESCRIZIONI CLASSE DI FATTIBILITÀ**) rappresentano linee guida di base che non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 14/01/2008 "Norme tecniche per le costruzioni" a cui si fa specifico riferimento.

DEFINIZIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

CLASSE 2: fattibilità geologica con modeste limitazioni

Comprende quelle aree caratterizzate da una strutturazione geologica favorevole alla realizzazione ed allo sviluppo del tessuto urbanistico, ma secondo precisi criteri progettuali finalizzati alla identificazione, caso per caso, delle condizioni specifiche di esercizio e della tipologia delle strutture fondazionali conservative ai fini della stabilità delle opere medesime. La definizione della classe di fattibilità, come in precedenza accennato, è stata condotta sulla base delle specifiche condizioni litologiche, geotecniche ed idrogeologiche portando alla individuazione di *due differenti sottoclassi*: **Classe 2a** e **Classe 2b**.

CLASSE 2a: comprende i rilievi collinari morenici Rissiani rilevabili nel settore settentrionale e centrale del territorio di Bregnano.

Morfologia: aree altimetricamente rilevate situate in corrispondenza dei rilievi morenici (centro storico di Bregnano e frazione Puginate)

Litologia: la struttura stratigrafica presunta per il primo sottosuolo è schematizzabile come segue:

0,00 - 0,50 m *Terreno di alterazione superficiale (vegeto-coltivo)*

costituito da limi bruno rossastri più o meno sabbiosi associati a subordinata ghiaia medio-fine

0,50 - 3.5 m Limi sabbiosi debolmente argillosi con raro ghiaietto fine

3,50 - 8.50 m Limi sabbiosi passanti a sabbie limose associati a ghiaia di varia pezzatura e ciottoli

Si possono rilevare a livello locale variazioni nello spessore dei limi sabbiosi con conseguente variazione di profondità del tetto ghiaioso-limoso.

Idrologia di superficie: assenza di strutture idrografiche limitanti ai fini programmatici ad esclusione delle eventuali aree di rispetto previste per il reticolo idrografico minore. Fenomeni di stagnazione idrica superficiale scarsi o nulli.

Idrogeologia: assenza di strutture idrogeologiche peculiari quali fontanili o zone di risorgive; livello freatico medio stimabile intorno a circa 60-70 m da piano campagna.

Geotecnica: struttura geotecnica generale ipotizzata:
a - litozona spinta sino a circa 3.00 m circa da p.c. caratterizzata da scadenti parametri geotecnici (molto soffice/ soffice – sciolta)
b - litozona spinta sino a 8.50 m da p.c.; depositi da sciolti a mediamente addensati con discreti caratteri geotecnici.

L'elemento valutativo limitante ai fini progettuali è costituito dai possibili moderati caratteri di addensamento della litozona b. La programmazione delle indagini pre-progettuali in tutto questo settore dovrà quindi vertere alla definizione di questa possibile problematica geotecnica ed alla conseguente corretta valutazione delle tipologie fondazionali d'intervento.

CLASSE 2b: comprende zone intermoreniche e/o di piana fluvioglaciale di raccordo alla pianura stabile.

Morfologia: zone appartenenti prevalentemente all' altipiano intermorenico rilevabile tra gli abitati di Puginate e Bregnano centro ed alle aree di raccordo alla pianura stabile sviluppate a sud del rilievo morenico di Bregnano

Litologia: presumibili limi argillosi ed argilloso-sabbiosi connessi alla presenza di antiche zone paludose o con frequenti ed abbondanti periodici ristagni di acque meteoriche superficiali. In alcuni settori territoriali lo spessore dei depositi ad elevato grado di sofficià arriva a supera i 5 metri.

Idrologia di superficie: assenza o scarsità di strutture di canalizzazioni naturali e/o

artificiali atte alla efficace raccolta e smaltimento delle acque di meteoriche. Nella *piana intermorenica* si potranno rilevare locali settori territoriali caratterizzati da ristagno superficiale delle acque meteoriche. Possibili problematiche connesse all'nfiltrazione ed alla permanenza nel

primo sottosuolo a medio e lungo periodo di acque meteoriche con formazione di aree a forte imbibizione. Possibile sviluppo a livello locale di falde sospese a piccola profondità.

Aree di rispetto previste per il reticolo idrografico minore.

Idrogeologia: assenza di strutture di rilievo (scaturingi, fontanili ecc.). Nel settore di piana intermorenica possibile presenza di falde sospese superficiali con conseguenti problematiche di scavo e stabilizzazione dei fronti.

Geotecnica: struttura geotecnica caratterizzata da depositi con caratteri scadenti sino a profondità di oltre 5 metri dal piano campagna.

Le problematiche fondamentali da affrontare in questi settori sono di ordine geotecnica, ovvero connesse alla realizzazione delle strutture fondazionali edificatorie in relazione ai caratteri geotecnici specifici del sottosuolo. Gli scarsi caratteri di addensamento/consistenza di questi terreni e la possibile presenza di falda acquifera sospesa a piccola profondità, impongono particolare attenzione a tali problematiche ai fini dell'adozione di soluzioni tecniche d'intervento chiaramente conservative a favore di sicurezza per le opere in progetto.

PRESCRIZIONI CLASSE DI FATTIBILITÀ 2

Le problematiche di primaria importanza per questa classe riguardano essenzialmente gli aspetti di ordine geotecnico ovvero la possibile presenza di depositi contraddistinti da caratteri di addensamento non pienamente soddisfacenti ai fini progettuali. Ogni intervento edilizio e/o progetto che preveda variazione di destinazione d'uso del territorio dovrà essere attentamente valutato e subordinato alla definizione delle problematiche sito-specifiche con la finalità di ottimizzare gli interventi medesimi e di non alterare l'assetto idraulico e naturalistico-ambientale del territorio.

Indagini Pre-Progettuali

CASO A: Opere di edilizia pubblica, edifici di importanza strategica, edifici ad elevato grado di frequentazione (edifici sensibili - I^a categoria)

- a -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standard spinte ad una profondità non inferiore a 15 - 20 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimo di prove è pari a 5-8 per singola infrastruttura in progetto e/o secondo criteri cautelativi proporzionali all'entità dell'opera prevista. Nel caso di disomogeneità dei caratteri del sottosuolo il numero minimo previsto potrà essere proporzionalmente incrementato sulla base delle esigenze sito specifiche emerse.
- b -caratterizzazione geognostica del sottosuolo tramite sondaggi a carotaggio continuo spinti a profondità significative ai fini progettuali e completati da prove S.P.T. in foro con intervalli di steps variabili da 1.0 a 2.0 m circa. Prelievo di campioni rimaneggiati (nel caso di orizzonti incoerenti) o indisturbati classe Q5 (nel caso di orizzonti coesivi).

Numero minimo di sondaggi pari a 1/2 e/o proporzionati all'entità ed all'importanza strategica dell'opera prevista.

- c** -analisi di laboratorio geotecnico di identificazione: analisi granulometriche, prove di plasticità di Atterberg, peso di volume dei terreni allo stato naturale, peso specifico dei granuli, prove di resistenza al taglio (angolo di attrito e coesione) e classificazione geotecnica terre secondo la norma CNR-UNI 10006.
- d** -in settori contraddistinti da possibili problematiche idrogeologiche (falde sospese, ristagni idrici ecc...) le indagini dovranno identificare le condizioni idrauliche e di soggiacenza dei corpi idrici presenti e la loro interfaccia/interferenza con le opere progettuali (definizione livelli statici della tavola d'acqua, variazioni stagionali dei medesimi, stima della massima escursione stagionale prevedibile ecc...) mediante eventuali stazioni piezometriche di monitoraggio.
- e** -caratterizzazione sismica sito specifica mediante definizione delle velocità medie delle onde S nei primi 30 m di profondità (parametro Vs30), definizione della categorizzazione sismica dei suoli e definizione dello spettro di risposta sismica.
- f** - stesura di relazione geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni ammissibili previste.

CASO B: Opere di edilizia privata

Edifici sino a due piani fuoriterra

- a** -esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c. onde verificare le litologie esistenti a livello locale; nel caso di litologie prettamente sabbiose e/o coesive si potranno prelevare campioni rimaneggiati da destinare ad analisi di laboratorio al fine della determinazione del fuso granulometrico.
- b** -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare viene indicato pari a 4-6 per ciascuna struttura edificatoria. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di prove dovrà essere proporzionalmente incrementato e associato ad eventuali indagini geognostiche (sondaggi a carotaggio continuo).
- c** -stesura di relazione geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazioni, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

Edifici con oltre due piani fuori terra ed edifici produttivi

- a** -esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c.

onde verificare le litologie esistenti a livello locale; nel caso di litologie prettamente incoerenti: prelievo di campioni rimaneggiati da destinare ad analisi di laboratorio al fine della determinazione del fuso granulometrico.

- b** -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare viene indicato pari a 5-8 per struttura edificatoria. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di prove dovrà essere proporzionalmente incrementato.
- c** -realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo come specificato in precedenza per il Caso A.
- d** -stesura di relazione geologica e geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

CASO C: Piani di Lottizzazione

- a** -esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c. per la verifica delle litologie esistenti a livello locale; nel caso di litologie prettamente sabbiose si dovranno prelevare campioni rimaneggiati da destinare ad analisi di laboratorio al fine della determinazione del fuso granulometrico.
- b** -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare viene indicato pari a 8-10 per superficie unitaria pari a 4.000 mq. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di prove dovrà essere proporzionalmente incrementato.
- c** -in parziale sostituzione alle prove penetrometriche potranno essere realizzati sondaggi a carotaggio continuo spinti ad una profondità significativa ai fini progettuali e completi di prove S.P.T. in foro con intervalli di steps variabili da 1.00 a 2.00 m. Prelievo di campioni rimaneggiati (nel caso di orizzonti incoerenti) o indisturbati classe Q5 nel caso di livelli coesivi.
- d** -caratterizzazione sismica sito specifica mediante definizione delle velocità medie delle onde S nei primi 30 m di profondità (parametro Vs30), definizione della categorizzazione sismica dei suoli e definizione dello spettro di risposta sismica.
- e** -stesura di relazione geologica e geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, l'entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

Per tutti i casi sopra menzionati andranno preliminarmente valutate le condizioni di stabilità del fronte per eventuali interventi di riprofilatura dei pendii (siano essi costituiti da depositi litoidi o sciolti e contraddistinti da angolo al piede con valore prossimo o superiore all'angolo di attrito interno medio dei materiali coinvolti) e per apertura di scavi con altezze del fronte superiori a 1,50 metri.

CLASSE 3: fattibilità geologica con consistenti limitazioni

In questa classe rientrano i settori territoriali in cui sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso del territorio in funzione dell'entità e della tipologia del rischio rilevato. La definizione della classe di fattibilità è stata subordinata al riscontro di possibili problematiche connesse sia alla potenziale predisposizione delle aree al dissesto idrogeologico (morfodinamiche evolutive) sia ai caratteri geotecnici ed idrogeologici sito specifici.

Morfologia: settori topograficamente depressi situati all'interno della valle del Torrente Lura e zone di scarpata morfologica di raccordo con i rilievi morenici ed i pianalti intermorenici Rissiani.

Litologie: prevalentemente incoerenti nei settori di fondovalle del Lura con probabili intercalazioni a livello locale di depositi coesivi; presumibili litologie pseudocoerenti e/o coerenti sulle scarpate morfologiche di raccordo dove, in alcuni settori, compaiono in affioramento i depositi conglomeratici (Fm Ceppo Lombardo Auct.).

Idrologia di superficie: locale presenza di canalizzazioni naturali convergenti verso l'alveo attuale del torrente Lura.

Idrogeologia: qualsivoglia tipologia di intervento dovrà quindi vertere alla non modificazione dei flussi idrici superficiali e sotterranei, nè al loro abbattimento o alla regimazione forzata di alvei naturali.

Geotecnica: presumibili terreni di tipo incoerente prevalenti, con caratteri di addensamento contenuto.

PRESCRIZIONI CLASSE DI FATTIBILITÀ 3

Le tematiche di primaria importanza riguardano gli aspetti geologico-tecnici ed idrogeologici per i quali dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle problematiche sito specifiche ed alla risoluzione delle medesime mediante progettazioni oculate. Dovranno essere previste ed attuate indagini geologico-tecniche puntuali finalizzate alla definizione e quantificazione dei rischi progettuali intrinseci relativi alle singole opere.

Le problematiche di ordine geotecnico risultano connesse al presumibile modesto grado di addensamento dei terreni ed alla presumibile eterogeneità litologica, tessiturale e geometrica dei medesimi.

Un altro elemento non sottovalutabile è la tutela delle risorse idriche sotterranee sotto l'aspetto qualitativo; in questi ambiti territoriali, come anche in quelli contigui al reticolo idrografico, tutti gli interventi che prevedono variazione di destinazione d'uso del suolo (ristrutturazioni di edifici in essere, nuove edificazioni) dovranno essere adeguatamente valutati sulla base di indagini puntuali condotte secondo le prescrizioni specifiche di seguito previste; tale valutazione dovrà tenere in debita considerazione anche la vincolistica specifica imposta dal reticolo idrografico minore concepita per la preservazione dell'assetto idraulico e naturalistico ambientale del territorio.

Indagini Pre-Progettuali

CASO A: Opere di edilizia pubblica, edifici di importanza strategica, edifici ad elevato grado di frequentazione (edifici sensibili - I^a categoria)

- a** -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standard spinte ad una profondità non inferiore a 15 - 20 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimo di prove è pari a 8-10 per singola infrastruttura in progetto e concepito in modo proporzionale all'entità dell'opera prevista. Nel caso di disomogeneità dei caratteri del sottosuolo il numero minimo previsto potrà essere proporzionalmente incrementato sulla base delle esigenze sito specifiche emerse.
- b** -caratterizzazione geognostica del sottosuolo tramite sondaggi a carotaggio continuo spinti a profondità significative ai fini progettuali e completati da prove S.P.T. in foro con intervalli di steps variabili da 1.00 a 1.50 m circa. Prelievo di campioni rimaneggiati (nel caso di livelli sabbiosi) o indisturbati classe Q5 nel caso di livelli coesivi. Numero minimo di sondaggi pari a 2 e/o proporzionati all'entità ed all'importanza strategica dell'opera prevista.
- c** -analisi di laboratorio geotecnico di identificazione: analisi granulometriche, prove di plasticità di Atterberg, peso di volume dei terreni allo stato naturale, peso specifico dei granuli, prove di resistenza al taglio (angolo di attrito e coesione) e classificazione geotecnica terre secondo la norma CNR-UNI 10006.
- d** -in settori contraddistinti da possibili problematiche idrogeologiche (falde a piccola profondità, ristagni idrici) le indagini dovranno prevedere la chiara identificazione delle condizioni idrauliche e di soggiacenza dei corpi idrici presenti e la loro interfaccia/interferenza con le opere progettuali (definizione livelli statici della tavola d'acqua, variazioni stagionali dei medesimi, stima della massima escursione stagionale prevedibile ecc...) mediante eventuali stazioni piezometriche di monitoraggio.
- e** -caratterizzazione sismica sito specifica mediante definizione delle velocità medie delle onde S nei primi 30 m di profondità (parametro Vs30), definizione delle categorizzazione sismica dei suoli e definizione dello spettro di risposta sismica.
- f** - stesura di relazione geologica e geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

CASO B: Opere di edilizia privata (residenziale e produttiva)

- a** -esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c. onde verificare le litologie esistenti a livello locale; nel caso di litologie prettamente sabbiose prelievo di campioni rimaneggiati da destinare ad analisi di laboratorio al fine della determinazione del fuso granulometrico.
- b** -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare viene indicato pari a 5-8 per struttura

edificatoria. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di prove dovrà essere proporzionalmente incrementato.

- c -realizzazione di sondaggi a carotaggio continuo come specificato per il Caso A.
- d -in settori contraddistinti da possibili problematiche idrogeologiche (falde sospese, ristagni idrici ecc...) le indagini dovranno prevedere la chiara identificazione delle condizioni idrauliche e di soggiacenza dei corpi idrici presenti e la loro interfaccia/interferenza con le opere progettuali (definizione livelli statici della tavola d'acqua, variazioni stagionali dei medesimi, stima della massima escursione stagionale prevedibile ecc...) mediante eventuali stazioni piezometriche di monitoraggio.
- e -stesura di relazione geologica e geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, l'entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

Anche nel caso di interventi *e/o edificazioni di piccola volumetria* e, in ogni caso per *interventi di ristrutturazione e mantenimento funzionale* di edifici in essere che prevedano modificazioni dei carichi strutturali, dovranno essere previste adeguate indagini geologico-tecniche di approfondimento, finalizzate all'individuazione di eventuali problematiche sito specifiche. Si dovrà predisporre un programma di indagini mirate come di seguito specificato:

- a -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare dovrà essere proporzionale all'intervento previsto con numero minimo di prove non inferiore a 2-3. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di prove dovrà essere proporzionalmente incrementato sulla base delle specifiche condizioni rilevate.
- b -caratterizzazione geolitologica mediante esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c.
- c -stesura di relazione geologica e geotecnica (conformi alle prescrizioni del D.M. 14/01/2008) atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazioni previste.

CLASSE 4: fattibilità geologica con gravi limitazioni

Tale classe accorpa quei settori in cui sono state riconosciute gravi limitazioni alla modifica della destinazione d'uso del territorio, tali da determinare, in virtù delle potenzialità di rischio individuate, l'esclusione di qualsivoglia nuovo intervento edificatorio (settori di inedificabilità assoluta), fatta eccezione per gli interventi di regimazione idraulica finalizzati alla realizzazione di sistemazioni idrauliche ed idrogeologiche. Per le strutture edificatorie in essere saranno consentiti gli interventi di

ristrutturazione, mantenimento funzionale e consolidamento così come definito dall' art 31 lettere a), b), c) della legge 457/1978.

Eventuali proposte di declassazione di settori territoriali rientranti in questa classe (sempre che prevista dalla Tabella 01: “classi di ingresso” della D.G.R.n. 8/1566 del 22 dicembre 2005 e succ. mod ed int.) dovranno essere corredate da adeguato studio geologico ed idrogeologico di supporto, che ne verifichi le condizioni di pericolosità, il grado di rischio sito specifico e garantisca la compatibilità degli interventi nel contesto generale mediante adeguati interventi di mitigazione.

Morfologia: settori direttamente connessi alle zone di esondazione attuale e recente del torrente Lura e settori ad elevato grado di acclività sviluppati in substrato litoide (pareti del Ceppo lungo la valle del Lura)

Litologie: prevalentemente incoerenti associati a non infrequenti intercalazioni di depositi coesivi; affioramenti di pareti conglomeratiche presenti nel settore settentrionale del territorio comunale (Fm Ceppo Lombardo Auct.).

Idrologia di superficie: locale presenza di canalizzazioni naturali a carattere perenne o temporanee convergenti verso l'alveo attuale del torrente Lura (colatori).

Idrogeologia: qualsivoglia tipologia di intervento dovrà vertere alla non modificazione dei flussi idrici superficiali e sotterranei, né al loro abbattimento o alla regimazione forzata di alvei naturali

Geotecnica: presumibili terreni contraddistinti da grado di addensamento assai contenuto a notevole variabilità laterale.

PRESCRIZIONI CLASSE DI FATTIBILITÀ 4

La necessità di preservare l'assetto idraulico, idrogeologico ed ambientale di questi settori territoriali impone il divieto assoluto all'edificabilità, consentendo altresì unicamente interventi di regimazione idraulica e di consolidamento arginale degli alvei costituenti il reticolo idrico oltre che la loro manutenzione ordinaria e straordinaria finalizzata alla rimozione ed eliminazione di materiale di ostacolo al naturale deflusso delle acque in occasione di eventi di piena.

Indagini Pre-Progettuali

Nel caso di *interventi di ristrutturazione e mantenimento funzionale* di edifici in essere che prevedano modificazioni anche minime dei carichi strutturali, dovranno essere previste adeguate indagini geologico-tecniche di approfondimento finalizzate all'individuazione di eventuali problematiche sito specifiche. Si dovrà predisporre un programma di indagini mirate come di seguito specificato:

a -caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche standardizzate sino ad una profondità non inferiore ai 15 m da p.c. oppure a rifiuto. Il numero minimale di prove da realizzare dovrà essere proporzionale all'intervento previsto con numero proporzionale al tipo di intervento; eventualmente integrate da sondaggi a carotaggio continuo. Nel caso di disomogeneità del sottosuolo il numero di indagini in sito potrà essere proporzionalmente incrementato sulla base delle specifiche condizioni rilevate.

b -caratterizzazione geolitologica mediante esecuzione di scavi esplorativi sino ad una profondità di 3-4 m da p.c.

c -stesura di relazione geotecnica atta a definire i caratteri di esercizio specifici delle opere di fondazione, la tipologia progettuale ottimale, entità dei cedimenti (stima) in relazione alle sollecitazione ammissibili previste.

B - SCENARI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (P.S.L.)

da cap. 8.4 e cap. 8.5 “Componente geologica”:

CAP. 8.4 NORME DI ATTUAZIONE: PROCEDURE DI APPLICAZIONE DEL II° LIVELLO DI APPROFONDIMENTO PER GLI SCENARI PSL INDIVIDUATI

Con il presente capitolo, da recepire nelle Norme Attuative dello studio geologico a corredo del Piano Regolatore Generale del Comune di Bregnano, vengono indicate le procedure e/o le metodologie di applicazione dei livelli di approfondimento successivi per gli scenari introdotti dalla normativa, in buona parte tratte integralmente dal testo della normativa.

Si premette che le indagini di approfondimento vanno incentrate allo stretto intorno del sito di previsto intervento. In ogni modo per una descrizione compiuta degli approfondimenti tecnici e metodologici del caso, si rimanda ai contenuti dell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/1566 del 22 dicembre 2005 e successive modifiche ed integrazioni.

8.4.1 Scenario Z2 [effetti di cedimento] - pericolosità H2 ⇒ III° livello di approfondimento

Per lo scenario in oggetto la normativa prevede l'applicazione di un approfondimento di III° livello, con implementazione di indagini dirette ed indirette. La metodologia da seguire in fase progettuale e le relative prescrizioni in ordine agli interventi sono indicate nel seguente § 9.4.2.

8.4.2 Scenario Z3a [effetti topografici] - pericolosità H2 ⇒ II° livello di approfondimento

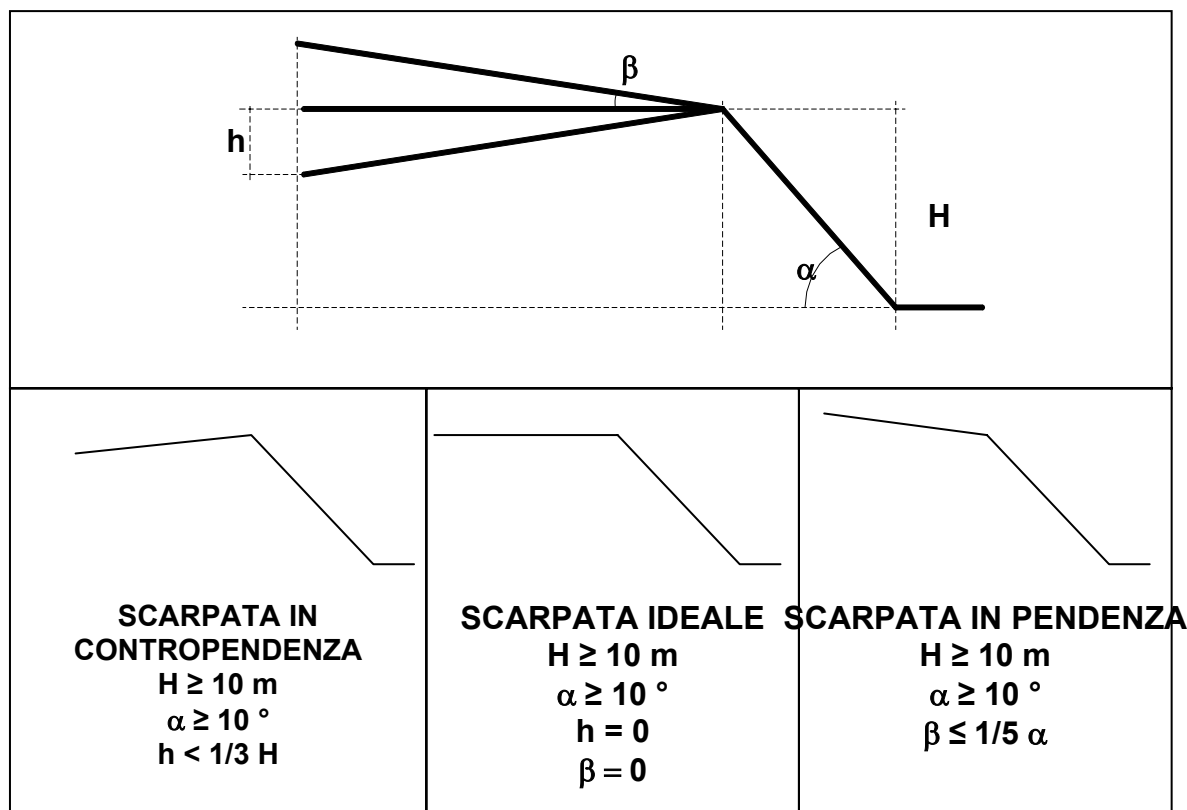
Le prescrizioni per lo scenario in esame (zone di scarpata morfologica) riguardano la necessità di valutare i fenomeni di possibile amplificazione sismica che dovranno essere valutati in fase di progettazione sulla base degli interventi adottati per risolvere le problematiche prioritarie. E' pertanto indispensabile calcolare il fattore di amplificazione topografico (F_a) per la situazione morfologica accertata nell'intorno dell'intervento in progetto, al fine di poterlo confrontare con il valore soglia comunale, appositamente fornito dal Politecnico di Milano e consultabile nella banca dati regionale.

La procedura per lo scenario di zona di scarpata rocciosa (Z3a), di tipo semplificato, si applica solamente per fronti di altezza H uguale o superiore a 10 m ed inclinazione α del fronte principale uguale o superiore ai 10°; essa è stata tarata nell'ambito delle attività di ricerca che hanno condotto alla pubblicazione della “Analisi e valutazioni degli effetti sismici di sito in Lombardia finalizzate alla definizione dell'aspetto sismico nei Piani di Governo del Territorio” (Dipartimento di ingegneria strutturale del Politecnico di Milano, Febbraio 2006).

In funzione della tipologia del fronte superiore, come da schema identificativo delle tipologie e delle situazioni di scarpata illustrato, si distinguono:

- scarpate ideali con fronte superiore orizzontale;

- scarpate in pendenza con fronte superiore inclinato nello stesso senso del fronte principale;
- scarpate in contropendenza con fronte superiore inclinato nel senso opposto a quello del fronte principale.



La misura dell'altezza H è da intendersi come distanza verticale dal piede al ciglio del fronte principale, mentre il fronte superiore è da definire come distanza tra il ciglio del fronte principale e la prima evidente irregolarità morfologica. Sono da considerare scarpate solo quelle situazioni che presentano:

- un fronte superiore di estensione paragonabile al dislivello altimetrico massimo (H) o comunque non inferiore a 15-20 m;
- l'inclinazione (β) del fronte superiore risulti inferiore o uguale ad un quinto dell'inclinazione (α) del fronte principale, nel caso delle scarpate in pendenza (per $\beta \geq 1/5 \alpha$ la situazione è da considerarsi pendio);

- il dislivello altimetrico minimo (h) minore ad un terzo del dislivello altimetrico massimo (H), nel caso di scarpate in contropendenza (per $h \geq 1/3H$ la situazione è da considerarsi una cresta appuntita).

Il citato studio, sulla base delle situazioni reali identificate, previa implementazione di modelli caratterizzati da diverse altezze H , inclinazioni α del fronte principale e tipologia del fronte superiore, ha condotto a calcolare l'andamento del valore del Fattore di amplificazione F_a lungo il fronte superiore, identificando anche la relativa area di influenza (A_i) del fenomeno di amplificazione sismica.

Il valore di F_a così calcolato è stato messo in relazione al corrispondente valore di α , ottenendo una buona correlazione per l'intervallo di periodo compreso tra 0.1-0.5 s (coppie di valori α/F_a poco dispersi, al contrario di quanto emerge per l'intervallo 0.5-0.15 s, poiché i valori sono influenzati dalla variabilità del moto di input), scelto di conseguenza a rappresentare in modo univoco la risposta sismica al sito.

Nella tabella seguente si riporta per ciascuna classe altimetrica e di inclinazione il valore caratteristico di F_a e l'estensione della relativa area di influenza A_i : il valore di F_a è assegnato al ciglio del fronte principale mentre all'interno della relativa area di influenza esso diminuisce in modo lineare fino al raggiungimento del valore unitario.

CLASSE ALTIMETRICA	CLASSE DI INCLINAZIONE	VALORE DI F_a	AREA DI INFLUENZA
$10 \text{ m} \leq H \leq 20 \text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	1.1	$A_i = H$
$20 \text{ m} < H \leq 40 \text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 90^\circ$	1.2	$A_i = 3/4 H$
$H > 40 \text{ m}$	$10^\circ \leq \alpha \leq 20^\circ$	1.1	$A_i = 2/3 H$
	$20^\circ < \alpha \leq 40^\circ$	1.2	
	$40^\circ < \alpha \leq 60^\circ$	1.3	
	$60^\circ < \alpha \leq 70^\circ$	1.2	
	$\alpha > 70^\circ$	1.1	

Per confrontare il valore di soglia F_a calcolato in base al rapporto H/L con quello comunale fornito dal Politecnico di Milano per l'intervallo di periodo considerato, ai fini della valutazione dell'"azione sismica di progetto" (S_{ag}), è necessario definire preventivamente la categoria di suolo (A, B, C, D, E), a rigidezza via via decrescente a partire dal primo gruppo.

La definizione del tipo di suolo può essere condotta ad esempio con prove in foro di sondaggio atte a ricavare il parametro meccanico V_{s30} (*average shear wave velocity*), ovvero una velocità equivalente (non media) delle onde di taglio entro i primi 30 m di sottosuolo, oppure con prove penetrometriche dinamiche, in grado di restituire il profilo geotecnico del suolo di fondazione.

Risulta quindi possibile la seguente casistica:

1 - il fattore di amplificazione F_a calcolato è inferiore al valore soglia comunale. La normativa nazionale in merito alla progettazione è sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione morfologica di sito, per cui si applica lo spettro previsto (classe di pericolosità H1);

2 - il fattore di amplificazione F_a calcolato supera il valore soglia comunale. Gli effetti di amplificazione sismica locale sono superiore a quelli prevedibili a grande scala, per cui si dovrà procedere agli approfondimenti di III° livello oppure adottare per la fase esecutiva parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore. (classe di pericolosità H2).

8.4.3 Scenario Z4a-c-d [effetti litologici] - pericolosità H2 ⇒ II° livello di approfondimento

Anche per gli scenari in oggetto responsabili di amplificazione litologica, l'approfondimento di II° livello prevede di valutare i fenomeni di possibile amplificazione sismica. La procedura semplificata per il calcolo del parametro fattore di amplificazione F_a , utilizzato per "zonare" l'area di studio, è di tipo semi-quantitativo e richiede la conoscenza dei seguenti parametri:

- litologia prevalente dei materiali presenti nel sito;
- stratigrafia del sito;
- andamento delle onde Vs con la profondità sino a valori uguali o superiori a 800 m/s;
- spessore e velocità di ciascun strato;
- conoscenza del modello geofisico-geotecnico ed identificazione dei punti rappresentativi sui quali effettuare l'analisi.

Nello specifico, sulla base di intervalli indicativi dei più comuni parametri geotecnici (curva granulometrica, parametri indice, numero di colpi della prova SPT, etc.), si individua la litologia prevalente del sito e per questa si sceglie la scheda di valutazione di riferimento tra le 5 disponibili (*Allegato 1*).

Le schede riguardano litologie prevalentemente ghiaiose, limoso-argillose (tipo 1 e tipo 2) e limoso-sabbiose (tipo 1 e tipo 2). Una volta individuata la scheda di riferimento è necessario verificarne la validità in base all'andamento dei valori di Vs con la profondità (campo di validità), partendo dalla scheda tipo 1 per passare alla scheda tipo 2 nel caso non sia accertata la validità per Vs inferiori a 600 m/s. In particolare, qualora esista la scheda di valutazione per la litologia esaminata ma l'andamento delle Vs con la profondità non ricade nel campo di validità della scheda stessa, in questa prima fase potrà essere scelta un'altra scheda che presenti l'andamento delle Vs con la profondità più simile a quella riscontrata nell'indagine.

In mancanza del raggiungimento del bedrock ($V_s \geq 800$ m/s) con le indagini è possibile ipotizzare un opportuno gradiente di Vs con la profondità sulla base dei dati ottenuti dall'indagine, tale da raggiungere il valore di 800 m/s. In presenza di alternanze litologiche con inversioni di velocità con la profondità si potrà, in questa prima fase, utilizzare la scheda di valutazione che presenta l'andamento delle Vs con la profondità più simile a quella riscontrata nell'indagine, accettando anche i valori di Vs esterni al campo di validità solo a causa dell'inversione.

All'interno della scheda di valutazione, previa individuazione dello spessore e della velocità V_s dello strato superficiale, la scelta della curva di correlazione più appropriata (indicata con numero e colore di riferimento) per la determinazione del valore F_a nell'intervallo 0.1-0.5 s (curve 1, 2, 3 e relative formule) e nell'intervallo 0.5-1.5 s (unica curva e relative formule), avviene in base al valore del periodo proprio di sito T . Il valore di V_s riportato nella scheda è da intendersi come limite massimo di ogni intervallo. Nel caso il valore di V_s nello strato superficiale risulta pari o superiore a 800 m/s non si applica la procedura semplificata per la valutazione di F_a in quanto l'amplificazione litologica attesa è nulla ($F_a = 1$). Il periodo proprio del sito necessario per l'utilizzo della scheda di valutazione, è calcolato considerando tutta la stratigrafia fino alla profondità in cui il valore della velocità V_s è uguale o superiore a 800 m/s, tramite la seguente equazione:

$$T = \frac{4 \times \sum_{i=1}^n h_i}{\left(\frac{\sum_{i=1}^n V_{s_i} \times h_i}{\sum_{i=1}^n h_i} \right)}$$

ove h_i e V_{s_i} sono lo spessore e la velocità dello strato i -esimo.

Il valore di F_a determinato dovrà essere approssimato alla prima cifra decimale e dovrà essere utilizzato per valutare il grado di protezione raggiunto al sito dall'applicazione della nuova normativa sismica allegata all'O.P.C.M. n.3274 del 20 marzo 2003.

La valutazione del grado di protezione viene effettuata in termini di contenuti energetici, confrontando il valore di F_a ottenuto dalle schede di valutazione con un parametro di analogo significato (di soglia), calcolato per ciascun comune e valido per le singole zone sismiche (zona 2, 3, 4) e per le diverse categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche (B, C, D, E) e per i due intervalli di periodo 0.1-0.5 s e 0.5-1.5 s. Il parametro rappresenta il valore di soglia oltre il quale lo spettro proposto dalla nuova normativa risulta insufficiente a tenere in considerazione la reale amplificazione presente nel sito. La procedura prevede pertanto di valutare il valore di F_a con le schede di valutazione e di confrontarlo con il corrispondente valore di soglia, considerando una variabilità di ± 0.1 che tiene conto della variabilità del valore di F_a ottenuto con la procedura semplificata. Dall'applicazione della procedura semplificata si possono presentare i seguenti casi:

1. *il valore di F_a è inferiore o uguale al valore di soglia corrispondente. La normativa è sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica del sito e quindi si applica lo spettro previsto dalla normativa (classe di pericolosità H1);*
2. *il valore di F_a è superiore al valore di soglia corrispondente. La normativa è insufficiente a tenere in considerazione i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è necessario effettuare indagini più approfondite (III° livello) in fase di progettazione edilizia (classe di pericolosità H2).*

8.4.4 Valori soglia comunali

I valori soglia comunali del fattore di amplificazione topografica per lo scenario Z3a e litologica per gli scenari Z4 a-c-d, sono consultabili nella banca dati della Regione Lombardia.

Per comodità essi sono comunque di seguito illustrati, distinguendoli per le differenti categorie di suolo soggette ad amplificazioni litologiche e per i due intervalli di periodo considerati secondo quanto indicato dalla D.G.R. 28 maggio 2008 n° 8 / 7374.

Tipo di suolo	B	C	D	E
PERIODO 0.1 ÷ 0.5 s (strutture basse, regolari, piuttosto rigide)				
Fattore di amplificazione	1.4	1.9	2.2	2.0
PERIODO 0.5 ÷ 1.5 s (strutture più alte e più flessibili)				
Fattore di amplificazione	1.7	2.4	4.2	3.1

8.4.5 Note in merito ai criteri di applicazione delle procedure semplificate di approfondimento

Vengono qui indicate alcune considerazioni emerse dall'analisi della metodologia e dei criteri di applicazione dei vari livelli di approfondimento.

a) La scelta dei dati stratigrafici, geotecnici e geofisici, in termini di valori di Vs, utilizzati nella procedura di II° livello deve essere opportunamente motivata e a ciascun parametro utilizzato deve essere assegnato un grado di attendibilità, secondo la seguente tabella.

DATI	ATTENDIBILITA'	TIPOLOGIA
Litologici	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Alta	Da prove di laboratorio su campioni e da prove in situ
Stratigrafici (spessori)	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Media	Da prove indirette (penetrometriche e/o geofisiche)
	Alta	Da indagini dirette (sondaggi a carotaggio continuo)
Geofisici (Vs)	Bassa	Da bibliografia e/o dati di zone limitrofe
	Media	Da prove indirette e relazioni empiriche
	Alta	Da prove dirette (sismica in foro o sismica superficiale)

b) nel caso di presenza contemporanea di effetti litologici (Z4) e morfologici (Z3) si analizzeranno entrambi i casi e si sceglierà quello più sfavorevole.

CAP. 8.5. NORME DI ATTUAZIONE: APPROFONDIMENTO DI III° LIVELLO PER GLI SCENARI PSL INDIVIDUATI E RELATIVE PRESCRIZIONI

Il capitolo in oggetto, anch'esso da recepire nelle Norme Attuative dello studio geologico a corredo del Piano Regolatore Generale del Comune di **Bregnano**, illustra le procedure di approfondimento di III° livello da effettuarsi per ciascuna delle zone a pericolosità sismica locale individuate nella *Tavola PSL*, sempre nel caso di realizzazione di opere strategiche o rilevanti, e le relative prescrizioni.

La valutazione quantitativa delle problematiche connesse alla pericolosità sismica locale deriva dai risultati di prove in situ, dirette ed indirette, utilizzando le procedure note in letteratura.

Il numero delle prove da effettuare per l'acquisizione dei dati di input per la modellazione progettuale dovrà essere congruamente individuato sulla base della superficie da investigare.

8.5.1 Scenario Z2 [effetti di cedimento]

Le problematiche fondamentali per tale scenario riguardano la presenza, alla scala locale, di litologie aventi consistenza mediocre entro il cosiddetto “orizzonte di interesse geotecnico” per il prevalere di depositi granulari poco addensati associati a strutture lenticolari di sedimenti coesivo dominanti (limi e argille). Le prove in situ da effettuare sono le medesime proposte per la classe di fattibilità 2+3 indicate al § 7.1 dello Studio Geologico a supporto del P.R.G., relativamente agli aspetti puramente geotecnici. Per completezza esse sono di seguito riportate:

“Nel caso di progetti di media e grande volumetria, infrastrutture che comportino elevati carichi indotti sul terreno, infrastrutture pubbliche, edifici strumentali sottoposti a carichi dinamici, si potrà seguire la seguente procedura di caratterizzazione geotecnica:

a - caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite prove penetrometriche dinamiche spinte ad una profondità non inferiore a 15 m da p.c. oppure a rifiuto (.....).

b - caratterizzazione geotecnica del sottosuolo tramite sondaggi a carotaggio continuo spinti ad una profondità di 20-25 m da p.c. completi di prove S.P.T. a fondo foro (intervalli di prova di 1.5 m). Prelievo di campioni rimaneggiati (nel caso di livelli sabbiosi) o indisturbati classe Q5 nel caso di livelli coesivi (....).

c - nel caso vengano accertate irregolarità geotecniche di una certa rilevanza, il numero di verticali penetrometriche (e/o sondaggi) dovrà essere adeguatamente incrementato al fine di quantificare la loro distribuzione laterale nel sottosuolo. In tale ottica è possibile anche procedere ad integrazione e non in sostituzione, con indagini indirette di tipo geofisico e/o geoelettrico.

d - analisi di laboratorio atte a definire il fuso granulometrico dei depositi sabbiosi: analisi granulometriche, prove di plasticità di Atterberg, peso di volume dei terreni allo stato naturale, prove di resistenza al taglio (angolo di attrito e coesione) per quelli coesivi .

8.5.2 Scenari Z3 e Z4 [effetti di amplificazione morfologica e topografica]

Come indicato nell'Allegato 5 della D.G.R. n.8/1566 del 22 dicembre 2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'analisi di III° livello consiste, anche in tal caso, in “un approccio di tipo quantitativo e costituisce lo studio di maggior dettaglio, in cui la valutazione della pericolosità sismica locale viene effettuata ricorrendo a metodologie che possono essere classificate come strumentali o numeriche”. A tali approcci si dovranno ricondurre anche le indagini indirette di tipo geofisico e/o geoelettrico indicate nel precedente Scenario Z2.

“La metodologia strumentale” richiede l'acquisizione di dati strumentali attraverso campagne di registrazione eseguite in sito con l'utilizzo di strumentazioni specifiche, variabili a seconda del parametro di acquisizione scelto (velocimetri ed accelerometri).

Le caratteristiche strumentali, il tipo di acquisizione e la disposizione logistica variano in funzione della complessità geologica dell'area di studio, del metodo di elaborazione scelto e del tipo di risultato a cui si vuole pervenire.

Le registrazioni eseguite in un'area di studio possono riguardare rumore di fondo (microtremore di origine naturale o artificiale) o eventi sismici di magnitudo variabile; i dati acquisiti devono essere opportunamente

selezionati (ripuliti da tutti i disturbi presenti) e qualificati tramite informazioni sismologiche dell'area in esame e permettono di definire la direzionalità del segnale sismico e la geometria della zona sismogenetica-sorgente.

Le tracce dei segnali di registrazione devono essere in seguito processate tenendo conto delle diverse condizioni di installazione degli strumenti e delle diverse condizioni di acquisizione dei dati.

Inoltre, nel caso siano utilizzate stazioni equipaggiate con strumentazioni con frequenza propria diversa (caso più frequente), occorre rendere omogenei tra loro i vari segnali attraverso una deconvoluzione per le rispettive risposte spettrali.

L'analisi sperimentale può presentare diversi gradi di approfondimento ed affidabilità, in funzione del tipo di strumentazione impiegata, del tipo di elaborazione del dato di registrazione e, soprattutto, in funzione dell'intervallo di tempo dedicato alle misurazioni in sito.

I metodi di analisi strumentale più diffusi ed utilizzati sono il metodo di Nakamura (1989) e il metodo dei rapporti spettrali (Kanai e Tanaka, 1981).

La metodologia numerica consiste nella modellazione di situazioni reali mediante un'appropriata e dettagliata caratterizzazione geometrica e meccanica del sito e nella valutazione della risposta sismica locale tramite codici di calcolo matematico più o meno sofisticati, basati su opportune semplificazioni e riduzioni del problema, necessarie ma comunque di influenza abbastanza trascurabile sul risultato finale.

I concetti fondamentali su cui si basano i codici di calcolo numerico riguardano la teoria della propagazione delle onde sismiche nel sottosuolo e la teoria del comportamento non lineare e dissipativo dei terreni in condizioni dinamiche.

La valutazione della risposta sismica deve tener conto non solo delle variazioni di ampiezza massima del moto sismico di riferimento, ma anche dell'effetto di filtraggio esercitato su di esso dal terreno, cioè delle modifiche nel contenuto in frequenza.

L'applicazione della metodologia numerica richiede una caratterizzazione geometrica di dettaglio del sottosuolo, tramite rilievi specifici, e una caratterizzazione meccanica, tramite accurate indagini geologiche e geotecniche, in grado di determinare i parametri geotecnici statici e dinamici specifici su campioni indisturbati o comunque di alta qualità e in condizioni tali per cui vengano simulate il meglio possibile le condizioni di sito del terreno durante i terremoti attesi. Perciò viene richiesto un programma di indagini geotecniche specifico, i cui risultati saranno da aggiungere a quelli esistenti (I° e II° livello). E' inoltre necessaria l'individuazione di uno o più input sismici sotto forma di spettri di risposta e/o di accelerogrammi. Le analisi strumentali e numeriche rappresentano due approcci diversi per la valutazione quantitativa dell'amplificazione locale; essi sono tra loro coerenti ma presentano le seguenti differenze:

- l'analisi numerica ha il vantaggio di essere facilmente applicabile con tempi veloci ma ha lo svantaggio di richiedere alti costi di realizzazione, di considerare modelli semplificati della situazione reale (soprattutto per i codici di calcolo 1D e 2D) e di trascurare l'effetto delle onde superficiali, sottostimando gli effetti ad alti periodi;
- l'analisi strumentale ha il vantaggio di considerare l'effetto della sollecitazione sismica nelle tre dimensioni spaziali ma ha lo svantaggio di considerare eventi di bassa magnitudo, valutando il comportamento dei materiali solo per basse deformazioni in campo elastico, di richiedere, oltre alle

- *analisi sismologiche di registrazione strumentale, analisi geotecniche dinamiche integrative atte a rilevare il comportamento del bedrock sotto sollecitazione, di effettuare le registrazioni per periodi di tempo che dipendono dalla sismicità dell'area e che possono variare da un minimo di 1 mese ad un massimo di 2 anni.*

Per compensare i limiti di un metodo con i vantaggi dell'altro è da valutare la possibilità di integrazione delle due metodologie: in questo modo è possibile effettuare un'analisi quantitativa completa che considera sia l'effetto della tridimensionalità del sito sia il comportamento non lineare dei materiali soggetti a sollecitazioni sismiche”.

In riferimento all'analisi progettuale di III° livello, per ciascun comune la Regione Lombardia ha predisposto due banche dati relative ad accelerogrammi attesi con tempo di ritorno di periodo 475 e 975 anni ed a valori del modulo di taglio (G/G_0) e del rapporto di smorzamento (D) in funzione della deformazione (γ).

8.5.3 Scenari Z5 [effetti di amplificazione per comportamenti differenziali]

Come richiamato dalla normativa “non è necessaria la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse (zone Z5), in quanto tale scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa qualora si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo”.

8.5.3 - METODOLOGIE PER IL CALCOLO DELLE ONDE Vs

La conoscenza degli spessori (stratigrafia) e delle onde Vs con la profondità può essere ottenuta utilizzando qualsiasi metodo di indagine diretto ed indiretto, in grado di fornire un modello geologico e geofisico del sottosuolo attendibile in relazione alla situazione geologica del sito e il più dettagliato possibile nella parte più superficiale per una corretta individuazione dello strato superficiale (cfr. scenari passibili di amplificazione litologica).

I metodi più consoni riguardano l'esecuzione di sondaggi opportunamente strumentati con registratori, entro cui effettuare prove di down-hole (DH), oppure indagini geofisiche quali sismica a rifrazione superficiale (ad esempio M.A.S.W. – Multichannel Analysis Surface Wave).

In linea generale dette prove consentono di valutare la velocità di propagazione delle onde di taglio (V_s) e, per le prove DH, di compressione (V_p), dei materiali e i relativi parametri elastici.

L'ipotesi alla base della prova è quella di supporre il volume di terreno da investigare stratificato orizzontalmente e che all'interno di ogni strato il comportamento del terreno sia elastico, omogeneo ed isotropo.

C - ELEMENTI VINCOLISTICI

da cap. 6.0 “Componente geologica”

L'analisi della documentazione a disposizione unitamente all'analisi incrociata con quanto già emerso nello studio della componente geologica a suo tempo redatto (1997), ha permesso di identificare l'esistenza e l'estensione di eventuali vincoli connessi a matrici di differente natura dall'interno del settore territoriale di specifico interesse. In particolare sono stati individuati:

- aree di salvaguardia captazione ad uso idropotabile (raggio 200 m dei pozzi per acqua come da D.L. 152/06 – Art. 94
 - fasce di rispetto dei corsi d'acqua R.D. 523-1904, DGR 7/7868 e D.G.R. 7/13950 in accordo con l'apposito studio redatto nel gennaio 2004 (Studio del reticolo idrografico redatto da Dott. Geol. Marelli – Dott. Geol. Del Pero). In quest'ambito sono state riportate anche le "fasce di rispetto allargate" – identificate nel sopraccitato studio in seguito a problematiche di vulnerabilità idrogeologica.
- Nella **Tavola 05** viene riportata la sintesi degli elementi vincolistici sopra accennati.

D - STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

da cap. 7.0 "Componente geologica"

L'analisi della componente geologica alle azioni di piano deve recepire nell'ambito degli elementi valutativi di base le determinazioni dei piani stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico approvati dall'Autorità di Bacino del Fiume Po e dei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali. Sono stati esaminati i Piani Stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Fiume Po (PAI) approvato con d.p.c.m. 24 maggio 2001 e successive varianti ed integrazioni (d.p.c.m. 10 dicembre 2004); sono state inoltre verificate le cartografie di dissesto fornite dal PAI e le cartografie relative alla delimitazione delle fasce di pertinenza fluviale (PSFF). Da tali analisi il settore di specifico interesse non risulta rientrare in settori vincolati dal PAI e/o in settori interessati da fasce di pertinenza fluviale di alcun tipo. Analogamente dall'esame condotto l'area d'interesse non rientra in settori territoriali in cui sia stata segnalata la presenza di dissesti idrogeologici di alcun genere. Per tale motivazione la carta del dissesto (con legenda uniformata PAI) non è stata prodotta in quanto priva di elementi significativi.

E - REGOLAMENTAZIONE DELLE ATTIVITA' NELLE FASCE DI RISPETTO

e ATTUAZIONE DELLE COMPETENZE IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA

da cap. 1 - "Determinazione Reticolo Idrico Principale e Minore"

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, per l'estensione riportata nella specifica cartografia, trovano applicazione le seguenti norme, anche in funzione delle attività regolamentate con il R.D. 523/1904 e del D.Lgs.152/99 e s.m.i.:

Art. 1. - Attività vietate:

- a) l'occupazione o la riduzione dei corsi d'acqua anche temporanea attraverso la deposizione di materiale o ramaglia, l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua e la traslazione dell'alveo;
- b) nuove edificazioni e movimenti di terra in una fascia non inferiore a 4 m dal ciglio di sponda, intesa quale «scarpata morfologica stabile», o dal piede esterno dell'argine per consentire l'accessibilità al corso d'acqua ne la realizzazione di strutture interrato (box, cantine, ecc.) in quanto a rischio di allagamento;
- c) la tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del d. lgs. 152/99 art. 41;
- d) la realizzazione di pozzi perdenti, serbatoi sopra terra ed interrati di carburante;

- e) il posizionamento di strutture trasversali in alveo (recinzioni permanenti e continue, muretti di contenimento) che possano ridurre / ostacolare il deflusso delle acque e longitudinalmente che riducano la sezione. Accertata l'impossibilità di diversa localizzazione le stesse dovranno essere interrare;
- f) la realizzazione di recinzioni continue e permanenti tra una distanza di 4.0 e 10.0 m dal ciglio della sponda. Potranno essere realizzate recinzioni confinali nelle distanze sopra riportate solo se realizzate in maniera discontinua, lasciando libero un passaggio per una distanza di almeno 4.0 m per consentire le normali operazioni di pulizia idraulica. Le recinzioni potranno essere realizzate per tratti di lunghezza massima di 40.0 m. Nel caso una proprietà risultasse di lunghezza inferiore a 40.0 m si dovrà provvedere alla realizzazione di un passaggio di larghezza sempre di almeno 4.0 m.
- g) l'effettuazione di scavi e riporti se non finalizzati al mantenimento o al miglioramento del regime idrico locale;
- h) coltivazioni erbacee non permanenti ed arboree per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda al fine di assicurare il mantenimento o ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo, con funzione di stabilizzazione e riduzione della velocità della corrente.

Art. 2 - Attività consentite:

- a) gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- b) le difese radenti (senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere dovranno avere pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: muri spondali verticali o ad elevata pendenza saranno consentiti unicamente nel centro abitato, o dove non siano possibili alternative a causa della limitatezza delle aree disponibili;
- c) interventi per la regimazione idraulica e la riqualificazione ambientale ed idrogeologica locale realizzati in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti dell'alveo o dell'area di espansione;
- d) limitati interventi di modifica dell'andamento di rogge o canali agricoli che però non determinino disequilibrio idrogeologico locale;
- e) interventi di manutenzione del corso d'acqua sotto il controllo dell'Amministrazione Comunale, anche per la rimozione delle ostruzioni vegetali in alveo;
- f) attraversamenti (ponti pedonali e carrabili, accessi alla viabilità interponderale, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) solo se soddisfatta la valutazione di compatibilità idraulica con tempi di ritorno di almeno 100 anni.
- g) taglio di vegetazione arbustiva ed arborea a rischio di sradicamento per prevenire l'ostruzione dell'alveo e per consentire la formazione di sottobosco, interventi di rinaturazione per ripristino e ampliamento di aree a vegetazione spontanea autoctona;
- h) interventi di ripristino della capacità idraulica nei tratti canalizzati ed in corrispondenza delle opere di attraversamento: taglio di vegetazione arbustiva ed arborea, pulizia dell'alveo a seguito dell'accumulo di materiale solido che ostacola il regolare deflusso, protezione delle fondazioni

delle pile dai fenomeni di scalzamento, di norma effettuate dal Comune o per iniziativa privato previa autorizzazione;

- i) interventi di manutenzione delle sponde per il mantenimento delle condizioni di stabilità e di protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata, anche tramite interventi di ingegneria naturalistica;

Art. 3 - Autorizzazione per interventi nella fascia di rispetto.

Le operazioni consentite all'interno delle Fasce di rispetto del reticolo idrografico minore, potranno essere autorizzate dal Comune dopo approvazione del progetto esecutivo, redatto anche in funzione delle direttive regionali sugli interventi di ingegneria naturalistica, che deve contenere la seguente documentazione:

- a) Planimetria quotata dell'area di intervento (in scala indicativa 1:200/1:500);
- b) Sezioni trasversali quotate e profilo longitudinale alveo;
- c) Particolari progettuali in scala 1:200 1:50 ;
- d) Prospetti e simulazioni ambientali con documentazione fotografica;
- e) Studio idrogeologico con specifico riferimento alla criticità dello studio geologico del territorio comunale ai sensi della L.R.41/97, contenga:
- f) Analisi idrologica di dettaglio con determinazione della portata di massima piena con tempo di ritorno di 100 anni. Verifica di compatibilità della portata in rapporto alle sezioni idrauliche del corso d'acqua adiacente alle opere in progetto.
- g) Relazione agronomico forestale (in caso di intervento in ambito naturale boscato).

Il franco minimo rispetto al livello della massima piena prevedibile con tempo di ritorno di 100 anni è pari ad 1 m. Per i corsi d'acqua e le opere di minore importanza il franco potrà essere ridotto al 20% del battente idrico corrispondente al livello di massima piena, anche sulla base delle indicazioni dei funzionari preposti all'istruttoria della pratica.

In particolare gli attraversamenti con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico...", (delibera Autorità di Bacino n. 2/99). È facoltà del comune, nelle competenze esercitate per il reticolo minore, richiederne l'applicazione, in tutto o in parte, anche per manufatti di dimensioni inferiori.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso, avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna e ridurre la pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo. Qualora realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevedibile, e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di erosione da parte del corso d'acqua.

Per le operazioni di manutenzione il Comune potrà emanare bandi pubblici per interventi attuabili anche da privati, con diritto di prelazione per i frontisti.

Art. 4 - Autorizzazione degli scarichi nei corsi d'acqua.

Il comune autorizza gli scarichi nei corsi d'acqua e ne valuta la compatibilità in termini di quantità di acque recapitate. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.

I limiti di accettabilità di portata di scarico sono i seguenti:

20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali ed industriali, e 40 l/s per ettaro, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Il manufatto di recapito garantirà che lo scarico avvenga nella direzione del flusso e avrà previsto accorgimenti tecnici per evitare l'innescio di fenomeni erosivi del corso d'acqua.

Art. 5 - Disciplina della fascia di rispetto allargata.

Nella fascia di rispetto allargata si applicano i principi per la conservazione del territorio *perseguite dal PAI (Autorità di Bacino del Fiume Po – Piano stralcio per l'assetto idrogeologico – approvato con d.p.c.m. 24/05/2001)*, finalizzate al miglioramento delle condizioni di sicurezza, qualità ambientale e paesaggistica con azioni volte a mantenere in buono stato idraulico ed ambientale il reticolo fluviale e le relative aree pertinenziali.

L'adozione di tale fascia è finalizzata al mantenimento di un ambito quale corridoio di salvaguardia fluviale, evitando qualsiasi intervento di trasformazione del naturale assetto geomorfologico ed idrografico e favorendo gli interventi di sistemazione idraulica finalizzati alla laminazione delle piene e ad evitare la concentrazione di flussi idrici da smaltire.

Le attività consentite entro tale ambito sono quelle definite per la fascia di rispetto fluviale.

Sono invece da limitare interventi che ostacolano il deflusso della piena; eventuali nuove occupazioni di suolo dovranno essere valutati con accurati studi idraulici di dettaglio.

Valgono in generale le limitazioni alle modifiche d'uso e allo sfruttamento urbanistico in funzione della fattibilità geologica dallo Studio Geologico in applicazione della l.r. 41/97, che dovrà prevedere il vincolo PAI.

Non sono comunque ammessi interventi che interrompano la continuità spaziale dell'ambito (recinzioni, siepi), anche per le attenzioni richieste dalla l.r. 18/97.

Art. 6 – Accessi all'alveo per lavori di manutenzione

In caso si renda necessaria la manutenzione del corso d'acqua i proprietari devono obbligatoriamente consentire l'accesso all'alveo al personale o alle imprese delegate dalla Amministrazione Comunale.

Art. 7– Manutenzione delle sponde

La manutenzione delle sponde del reticolo idrico minore spetta ai proprietari frontisti. In caso si renda necessario l'Amministrazione Comunale può ordinare la messa in sicurezza delle scarpate (taglio di vegetazione, ripristino di franamenti, ecc.) prospicienti l'alveo e delle sponde a cura e spese dei proprietari, con apposita Ordinanza Sindacale.

In caso di inadempienza da parte dei proprietari l'Amministrazione Comunale può procedere d'ufficio con addebito delle spese ai frontisti.

Art. 8 - Ripristino a seguito di violazioni in materia di polizia idraulica.

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 14 della legge 47/85.

Art. 9 - Canoni di polizia idraulica e di concessione di derivazione d'acqua.

I canoni regionali di polizia idraulica sono stati definiti con l'allegato C della d.g.r. 7/13950 e sono in tale documento elencati per tipologia e onerosità. Qui di seguito si riassumono i principali campi di applicazione dei canoni rimandando, per il dettaglio, alla citata d.g.r.

- attraversamenti aerei, linee tecnologiche e linee elettriche:

- linee telefoniche;
- grosse teleferiche, seggiovie e funivie;
- piccole teleferiche;
- ponte canale;
- altro attraversamento aereo;
- attraversamento in sub-alveo di linee tecnologiche:
 - linee elettriche
 - linee telefoniche
 - acquedotti
 - fognature
 - gasdotti e metanodotti
 - cunicoli tecnologici
 - sottopassi, sifoni
- manufatti su terreno demaniale o in alveo in senso longitudinale al corso d'acqua;
- tombinature ad uso residenziale, uso industriale, uso agricolo;
- tombinature ad uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata
 - passerella o ponticello ciclopedonale o pedonale
 - ponte carreggiabile
 - guadi, selciati con traversa di fondo o manufatti e opere artificiali
- Viabilità sotterranea:
 - sottopassaggio pedonale
 - sottopassaggio carreggiabile
 - viabilità arginale comprese le rampe di accesso
- Concessione per sfruttamento integrale, sfalcio erbe e taglio piante
- Scarichi acque
 - acque meteoriche e scarichi di fognature da parte di privati
 - scolmatori troppo pieni acque fognarie
 - acque fognarie provenienti da depuratori gestiti da Enti pubblici
 - acque industriali o provenienti da depuratori o da impianti fognari privati
 - acque per attività proprie dell'imprenditore agricolo

Occupazioni di aree demaniali:

- pertinenze idrauliche per uso pioppicoltura
- posa di bilancioni di pesca in riva i corsi d'acqua
- posizionamento di cartelli pubblicitari o simili
- appostamenti fissi di caccia
- occupazione temporanea di area demaniale per uso turistico, ricreativo o agricolo
- muri di contenimento e difese spondali
- occupazioni area demaniale in aree protette
- occupazione di area demaniale per interventi di ripristino e recupero ambientale realizzati da enti pubblici ai fini del rimboschimento.

Art. 10 - Concessioni per opere destinate alla derivazione idrica

La concessione alla derivazione idrica di acque superficiali appartenenti al reticolo idrico minore è di

competenza della Provincia. La concessione per le opere accessorie (caselli di presa, canali, ecc) realizzati in area demaniale è di competenza del Comune e i relativi canoni sono stabiliti dall'all. C della d.g.r. 7/13950.

F - NORME PER LA CAPTAZIONE AD USO IDROPOTABILE

Si richiama la normativa derivante dai vincoli esistenti sul territorio di Bregnano relativi a salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile e a polizia idraulica.

1 - Norme per le zone di tutela assoluta e di rispetto delle captazioni a scopo potabile Zona di Tutela Assoluta

Area da adibirsi esclusivamente alle opere di presa e a costruzioni di servizio, sottoposta alle limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 a salvaguardia delle opere di captazione (tutela idrogeologica della captazione da rischi di contaminazione accidentale).

Zona di Rispetto

Zona di rispetto delle attuali fonti di approvvigionamento idrico a scopo potabile definita con criterio geometrico (200 m), sottoposta a limitazioni d'uso previste dall'art. 94 del D.Lgs. 152/06 e dalla d.g.r. n. 7/12693 del 10 aprile 2003 a salvaguardia delle opere di captazione (tutela idrogeologica delle aree di potenziale alimentazione).

In particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività (comma 4):

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 Kg/ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

La Delibera di G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693, formula criteri ed indirizzi in merito:

- alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti;
- all'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare, in riferimento alla pianificazione comunale, l'All.1, punto 3 di cui alla delibera regionale sopracitata, fornisce le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agricole.

In particolare per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

....(omissis)

- nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ...(omissis);
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

L'attuazione degli interventi o delle attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3 – All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le zone di rispetto è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ridelimitazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 22- TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo agli ambiti residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde, così come prescritto dagli artt. 69 e 103 del Regolamento Edilizio. Per quanto non in contrasto con tali articoli, valgono anche le seguenti prescrizioni.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistico – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art. 28.7 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 1d del Doc. n°. 1 G.

In particolare deve essere prevista:

- negli ambiti residenziali la piantumazione obbligatoria di un albero per ogni 150 mc. di volume progettato o in aree appositamente individuate dal P.G.T. quali i boschi urbani di cui all'art.28.12 delle N.T.A. del D.d.P. o nell'area stessa dell'intervento edilizio anche a definire una quinta arborata di separazione dalla strada di cui all'art.28.6.f delle N.T.A. del D.d.P.
- negli ambiti produttivi una quinta verde di separazione con le altre zone di cui all'art.11– Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, in ragione di almeno 1 albero ogni 40 mq. di superficie coperta.

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento, nel rispetto dei rapporti di cui sopra.

In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nei singoli ambiti.

In particolare per il sistema delle aree verdi negli aggregati urbani di cui all'art.28.7 delle N.T.A. del D.d.P. e alla Tav. 1 d del Doc. n°. 1 F e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di ambito.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a. coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini privati.
- b. alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
- c. alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblico ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Negli ambiti a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione dell'ambito e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei.

**COMUNE DI BREGNANO
(PROVINCIA DI COMO)**



**VARIANTE GENERALE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
L.R. N°. 12/2005**

**DOC. n°.1 - C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
DOCUMENTO DI PIANO (2014 - 2019)**

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 23 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

A – L'art. 8 della L.R. n°. 12/2005, recita:

“1) Il Documento di Piano definisce :

- a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
- b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico - monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
- c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g) (per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale);
- d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento, anche in coerenza con gli obiettivi dell'articolo 88, comma 2;
- e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
(lettere e-bis, e-ter ed e-quater introdotte dalla legge reg. n. 4 del 2008)
- f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

- g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 3) Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 4) Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

B-Elaborati del Documento di Piano

Doc. n° 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

- | | | |
|--------|--|--------------|
| All. A | - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto | scala 1:5000 |
| All. B | - P.G.T. vigente e Individuazione delle Istanze | scala 1:5000 |
| All. C | - Urbanizzazioni esistenti (Piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo) | scala 1:3000 |

- B - PROGETTO

- | | | |
|-----------|--|---------------|
| Tav. 1a | - Previsioni di Piano | scala 1:3000 |
| Tav. 1b | - Legenda Azzonamento P.G.T. | |
| Tav. 2 | - Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano | |
| All. n° 1 | - Corografia - Inquadramento territoriale | scala 1:10000 |
| All. n° 2 | - Viabilità | scala 1:5000 |
| All. n° 3 | - Sistema Distributivo Commerciale | scala 1:3000 |
| All. n° 4 | - Carta dei Beni Paesaggistici (D.G.R. IX-2727/2011), della sensibilità dei siti e Rete Ecologica Comunale | scala 1:4000 |

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 28.1 - ALLEGATI

- | | | |
|---------------|--|---------------|
| All. n° 2a1 | - Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi e territorio agricolo | |
| All. n° 2b1 | - Catasto Lombardo Veneto 1856/57 più rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi | |
| All. n° 2c1 | - Cessato Catasto 1897 | |
| All. n° 2a2.1 | - Stato di conservazione degli edifici – S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2b2.1 | - Altezza degli edifici - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2c2.1 | - Destinazione d'uso degli edifici - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2d2.1 | - Epoca di costruzione - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2e2.1 | - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1 | - Modalità d'intervento - S. Michele e S. Giorgio | scala 1: 500 |
| All. n° 2g2.1 | - Sistema connettivo degli spazi aperti - S. Michele e S. Giorgio | scala 1:1000 |
| All. n° 2a2.2 | - Stato di conservazione degli edifici – Puginato, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | scala 1:1000 |
| All. n° 2b2.2 | - Altezza degli edifici - Puginato, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | scala 1:1000 |
| All. n° 2c2.2 | - Destinazione d'uso degli edifici - Puginato, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | scala 1:1000 |
| All. n° 2d2.2 | - Epoca di costruzione - Puginato, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | scala 1:1000 |
| All. n° 2e2.2 | - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi - Puginato | scala 1: 1000 |
| All. n° 2f2.2 | - Modalità d'intervento - Puginato, | scala 1: 500 |
| All. n° 2f2.3 | - Modalità d'intervento - C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi | scala 1: 500 |
| All. n° 2g2.2 | - Sistema connettivo degli spazi aperti – Puginato, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi | scala 1: 1000 |
| All. n° 2h | - Documentazione fotografica dei centri storici e dei nuclei sparsi | |

- D – RELAZIONE

Integrazione alla Relazione al 2013

- | | | |
|------------|---|--|
| All. n° 1a | - Carta del paesaggio | |
| All. n° 1b | - Sensibilità paesaggistica dei luoghi e monitoraggio dello stato del paesaggio al 2007 | |
| All. n° 1c | - Paesaggio e Rete Ecologica | |
| All. n° 2 | - Delimitazione degli ambiti agricoli | |
| All. n° 3 | - Adempimenti in materia commerciale | |
| All. n° 4 | - Scheda di valutazione | |

- E – COMPONENTE GEOLOGICA – aggiornata secondo le nuove direttive regionali in attuazione dell'art. 57

della L.R. 12/2005 per lo STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL NUOVO P.G.T. DEL TERRITORIO DI BREGNANO (criteri attuativi per il Governo del Territorio esplicitati nella D.G.R. N° 8/1556 DEL 22/12/2005)

- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE

SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

- | | | |
|------|--|--------------|
| 1a | - Documento di Scoping | |
| | - Integrazione del Documento di Scoping al 2013 | |
| 1b | - Vincoli esistenti sul territorio comunale | scala 1:5000 |
| 1c | - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale | scala 1:5000 |
| 1d | - Azioni per la sostenibilità | scala 1:5000 |
| 1e | - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica | |
| | - Integrazione del Rapporto ambientale al 2013 con Parere Motivato – 2ª e 3ª Conferenza V.A.S. | |
| 1e1- | - Integrazione della Sintesi non Tecnica al 2013 | |

Art. 24 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Inquadramento del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni**: sono le norme (artt. 23, 24, 25, 26, 34,35, 36) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.
- 2) **Direttive** (27, 28, 29, 30, 31): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento devono porre in atto anche provvedendo anche ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) **Indirizzi** (artt. 32 e 33): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Inquadramento una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 11, comma 5 della L.R. n°. 12/2005.

N.B.: 1- L'All. n°. 1-b – Doc. n°. 3A definisce la capacità insediativa globale degli Ambiti di Trasformazione e non già le quantità di ciascun ambito che potranno eventualmente essere modificate, senza necessità di variante urbanistica del D.d.P. e senza verifica di proceduta di V.A.S. o di esclusione, a condizione che rimanga invariata la capacità insediativa globale del D.d.P. stesso.

2- Analogamente qualora le schede degli A.T. allegate alle presenti norme e/o la descrizione di ciascun A.T. di cui all'art. 27 non propongano uno schema insediativo o il P.A. dell'A.T. dovesse modificare quello proposto, occorrerà valutare se gli effetti sull'ambiente provocati dallo schema insediativo proposto o dalle modifiche apportate, richiedano l'assoggettamento o meno dell'A.T. ad ulteriori valutazioni anche solo limitatamente allo schema insediativo proposto o variato.

Art. 25 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all'art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 3) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) di cui alla legge regionale n°. 12/2005;
- 4) Permesso di costruire convenzionato;
- 5) Progetti di opere pubbliche.

b- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'Art.2 delle N.T.A. ed in particolare di:

- Componente geologica
- Piano del traffico di bacino.
- Piano del Verde
- Piano di classificazione acustica

In particolare gli interventi negli ambiti di trasformazione di cui all'art. 27 devono essere coerenti con il Piano di zonizzazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al presente articolo ed al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa di attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti territoriali di trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Bregnano.

c- DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli Ambiti di riqualificazione di cui al successivo art. 28, i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive di cui all'art. 28 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 1 d – Doc. 1 – G.

d – PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2014 al 2024, l'Amministrazione Comunale promuoverà l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione per quote annuali e/o pluriennali, fino all'esaurimento al 2018 della capacità insediativa, quale risulta dall'All. n° 2 – Doc. 3A e dall'Allegato n° 2 alle presenti norme.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 24.2, senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Art. 26- INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- 1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.
Gli ambiti si articolano a loro volta in ambiti di intervento, pubbliche e private.
- 2) Si intendono per ambiti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.
- 3) Gli ambiti di trasformazione sono destinate in particolare alla realizzazione di:
 - a) servizi ad uso pubblico;
 - b) viabilità ed infrastrutture;
 - c) edificazione mono e polifunzionale.
- 4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale e generale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme, fermo restando che tali indici, parametri e destinazione dovranno essere conformati in sede di pianificazione attuativa, in attuazione e/o in variante a quelli proposti dal Documento di Piano.
- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi comma.
- 6) Il Comune su tali ambiti valuta, sia dal punto di vista tecnico che dal punto di vista amministrativo ai fini della procedibilità nell'interesse dell'A.C., la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all' art. 29 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli ambiti di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di ambito; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di

attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.

9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:

- la S.l.p. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti a condizione che:

- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
- sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della S.l.p. esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.41-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
 - 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.

10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un ambito di trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni ambito, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi, compresa la V.A.S..

11) Analogamente qualora la ristrutturazione urbanistica avvenga in variante urbanistica del Documento di Piano e/o in variante planivolumetrica degli schemi insediativi se ed in quanto descritti dagli artt. 27 e 28, il P.A. in variante sarà sottoposto a V.A.S. o a procedura di esclusione.

12) Qualora la ristrutturazione urbanistica interessi insediamenti esistenti articolati in più proprietà, l'originario Ambito di Trasformazione può essere attuato per parti per iniziativa dei singoli operatori, quando previsto dal successivo art. 27.

TITOLO IX – DIRETTIVE

Art. 27 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione individuati dal D.d.P. sono compresi nelle zone A di recupero, negli ambiti B di completamento e di trasformazione (residenziale e per servizi urbani (B/SU)), negli ambiti F di nuova edificazione e/o trasformazione di standard e negli ambiti V per infrastrutture per la mobilità, mentre altre si caratterizzano come Ambiti C di nuova edificazione per insediamenti residenziali e per servizi (C/S) e come zone D di nuova edificazione per insediamenti produttivi.

- AMBITI A (art. 41)

A1 Il Castello- Intervento di Piazza Castello:

di ristrutturazione urbanistica con sostituzione degli attuali edifici industriali, eventualmente esclusi quelli di maggior significato edilizio e di testimonianza storica (archeologia industriale) e con conservazione dell'originario impianto tipo-morfologico e con restauro degli edifici originari e di maggior significato di cui sopra. La volumetria degli edifici da demolire, calcolata come previsto dalle presenti norme, potrà essere in parte trasferita in attuazione di quanto previsto dall'art.30, al fine di diradare i volumi dell'insediamento.

L'insediamento risulterà di tipo misto, privato (residenza, terziario, commerciale e/o direzionale) e pubblico (Municipio e/o biblioteca e/o altro).

L'accessibilità veicolare dovrà essere infatti garantita da nord, da Via N. Sauro – Via Mazzini – Via De Gasperi, attraverso un'area di parcheggio pubblico lungo la Via Mazzini mentre quella pedonale da Piazza Castello.

L'intervento sarà esteso a comprendere anche l'area a verde di proprietà, posizionata a nord di Via Mazzini, anche per organizzare l'accessibilità all'intervento.

Lo standard al servizio dell'Ambito potrà essere reperito in parte al suo interno ed in parte nell'Ambito di trasformazione F^③ con destinazione Pc^⑩.

- Piazze Storiche

FPZ ①

- Piazza Puginate

La Piazza interesserà il tratto di via antistante la Chiesa Parrocchiale e la Piazza Donatori di Sangue con il verde pubblico mentre il progetto di riqualificazione si estenderà a comprendere anche l'edificio ed il giardino posti a nord della Chiesa stessa.

L'obiettivo dell'intervento è la formazione di uno spazio di rispetto alla Chiesa Parrocchiale, attraverso la deviazione della sede stradale e la formazione di una piazza vera e propria a nord della Chiesa stessa, nello schema di una Piazza della Memoria, in connessione con i cortili degli insediamenti storici a nord e a sud e con i campi e gli orti ad est.

FPZ ②

- Piazza S. Michele

La Piazza interesserà le aree di pertinenza del Municipio e della Biblioteca, della Chiesa Parrocchiale e dell'Oratorio prospettanti sull'attuale Piazza IV Novembre, a comprendere le case che la definiscono e le strade che vi convergono. Queste

ultime verranno esattamente limitate alla sede stradale necessaria mentre la Piazza sarà estesa a comprendere tutti gli altri spazi, attraverso i materiali della pavimentazione e gli elementi di arredo: un arredo di tipo strutturale, in grado di illustrare la tipologia e la storia della Piazza stessa.

L'Obiettivo dell'intervento è la valorizzazione di una piazza di tipo medievale su cui prospettano gli edifici più importanti della vita civile (Municipio, Biblioteca) e religiosa (Chiesa Parrocchiale con Oratorio).

FPZ③

- Piazza S. Giorgio

L'attuale Piazzale XI Febbraio già ora si amplia idealmente e visivamente verso ovest, oltre il cortile confinante a interessare il Parco del Lura e funzionalmente verso est ad includere l'Oratorio Parrocchiale ed il Circolo.

A questo scopo la piazza organizzerà i percorsi ciclopeditoni, con particolare attenzione al percorso che dalla Piazza, attraverso il cortile, si ricollegherà all'originario sentiero di discesa ai campi sottostanti all'insediamento ed al parcheggio di corona previsto lungo la Via Risorgimento e che dalla Piazza attraverso l'Oratorio ed il Cortile del Circolo si ricollega alla Via Rampoldi.

La piazza di S. Giorgio si configura come una piazza di tipo "rinascimentale" con forti connotazioni prospettiche, in grado di promuovere la riqualificazione degli spazi di pertinenza della Chiesa (Oratorio), degli edifici residenziali (cortile antistante) e del contesto paesistico - ambientale.

Va esaminata la possibilità di realizzare dei parcheggi interrati, anche di tipo pertinenziale, sia sotto la piazza che sotto i cortili circostanti, compreso il cortile del Circolo.

FPZ④

- Piazza Castello

Piazza da riqualificare in ampliamento di quella esistente all'interno dell'Ambito di trasformazione A①, con formazione di eventuali posti macchina pertinentziali.

Pc

- Parcheggi di corona di cui agli artt. 6 e 7

- P di Puginate

- Pc① di Via Lombardia esistente, eventualmente da trasformare per la formazione di parcheggi interrati pertinentziali

- Pc② di Via Volta di nuova formazione all'interno del P.L.

- Pc③ di Via Carducci di nuova formazione all'interno del P.R.

- P di S. Giorgio

- Pc④ di Via Rosorè esistente eventualmente da trasformare per la formazione di parcheggi interrati pertinentziali

- Pc ⑤ di Via Risorgimento previsti, con l'eventuale formazione di parcheggi interrati pertinentziali

- Pc ⑩ di Via S. Francesco previsto, con l'eventuale formazione di parcheggi interrati pertinentziali

- P di S. Michele

- Pc⑥ di Via Passerella nell'ambito F① nello schema di parcheggi interrati anche pertinenziali
- Pc⑦ di Piazza Castello, interrati anche di tipo pertinenziale
- Pc⑧ di Via Rampoldi nell'ambito di trasformazione C④
- Pc⑨ di Via Garibaldi esistente con la formazione eventuale e futura di parcheggi interrati di tipo pertinenziale

- AMBITI B/SU PER SERVIZI

B/SU ① - Intervento di Via Volta in Puginato

L'insediamento è riservato all'attività produttiva se ed in quanto autorizzato dall'A.S.L. e alla residenza di servizio all'attività.

L'insediamento dovrà prevedere la formazione di parcheggi pertinenziali, anche di servizio agli insediamenti esistenti circostanti.

A questo scopo l'intervento potrà estendersi a comprendere le aree di proprietà pubblica esistenti o previste tali a nord e dovrà realizzare la riqualificazione del tratto di Via Volta antistante la Chiesa parrocchiale.

B/SU ② - Intervento di Via Rampoldi in Bregnano

L'insediamento dovrà conservare e valorizzare lo schema tipologico originario delle corti comunicanti, con il restauro degli elementi di archeologia industriale ancora presenti. Esso si caratterizzerà quale Centro per le arti ed i mestieri a soddisfacimento delle esigenze locali e sovracomunali.

L'insediamento dovrà prevedere la formazione di una quinta verde lungo il confine ovest verso il Cimitero.

B/SU ③ - Intervento di Via Roma

L'intervento comprende un'area dismessa ed eventualmente anche i lotti interposti tra questa e la Via Roma.

In questa ipotesi l'intervento si aprirà a piazza sulla Via Roma realizzando un centro integrato residenza – servizi di livello comunale.

B/SU ④ - Intervento di Via Capiaghi

Nell'immediato l'insediamento è riservato all'attività produttiva se ed in quanto autorizzata dall'A.S.L. e alle residenze di servizio all'attività.

In futuro, in caso di cessazione dell'attività produttiva e nell'impossibilità di subentro di altra attività produttiva autorizzata dall'A.S.L., l'insediamento si caratterizzerà in riferimento al particolare contesto in cui si colloca: organizzerà l'ingresso da Puginato al Campus Sportivo attrezzandosi allo scopo con l'insediamento di attività commerciali e di ristoro, di tempo libero e sportive (palestra), recuperando eventualmente a questo scopo gli edifici esistenti di maggior pregio edilizio, per una destinazione privata e/o pubblica, mentre lungo il lato ovest verrà realizzata una quinta alberata di rispetto del Cimitero.

B/SU ⑤ - Intervento di Via Fermi

L'insediamento sarà a prevalente destinazione residenziale e l'eventuale destinazione per servizi di parte della SIp esistente e di progetto potrà comprendere attività sportive

(palestra), rieducative (ambulatori), ecc., utilizzando eventualmente uno o più edifici esistenti.

B/SU ⑥ - Intervento di Via A. Moro – ang. Via S. Rocco

L'insediamento sarà di tipo, con standard da cedere per la formazione di parcheggi anche al servizio degli insediamenti di contorno.

B/SU ⑦ - Intervento di Via Beato Michele Carcano (S.P. n° 32)

Tutto il comparto è destinato alle attività artigianali, commerciali e di servizio in atto, eventualmente integrate da nuove attività compatibili e omogenee a quelle esistenti.

L'eventuale attività commerciale sarà limitata ad una Media Struttura di Vendita (MS① e MS②) per un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita (Sv).

In quanto tale l'A.T. potrà essere attuato per parti per iniziativa di ciascun Operatore.

E' richiesta la formazione di un parcheggio protetto possibilmente disimpegnato dalle strade urbane esistenti e/o da un controviale alla SP 32, da rotonda a rotonda, essendo il tratto di strada provinciale interessato, con barriera centrale.

B/SU ⑧ - Intervento di Via S. Rocco

L'insediamento sarà riservato totalmente, salvo la residenza di servizio, ad attività logistiche, di deposito e commerciali e artigianato di servizio ed in generale alle attività di cui alla destinazione principale di cui all'art. 8.c) delle presenti norme.

L'eventuale attività commerciale sarà limitata ad una Media Struttura di Vendita (MS① e MS②) per un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita (Sv).

L'intervento dovrà prevedere la formazione di una fascia di salvaguardia ambientale ed acustica lungo i lati nord ed ovest, mentre le aree a standard di parcheggio verranno cedute lungo la Via per Milano e verranno destinate alla sosta ed al servizio dei mezzi di trasporto pesanti.

La rimanente quota dello standard verrà monetizzata e finalizzata all'acquisizione delle aree ed alla formazione di uno standard qualitativo al servizio del trasporto pubblico e privato (parcheggio di interscambio e per mezzi pesanti).

Essendo l'Ambito interessato dalla fascia di captazione ad uso idropotabile, le destinazioni dovranno risultare compatibili con le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/06 e di cui alla D.G.R. della Regione Lombardia n° 7/12693 del 10 aprile 2003.

B/SU ⑨ - Intervento di Via Grandi

L'intervento sarà destinato anche solo alla residenza ed organizzerà in coordinamento con gli Ambiti di trasformazione C② e C③ lo sbocco su Via Grandi del reticolo viario interno.

B/SU ⑩ - Lungo la S.P. n°31

L'intervento è finalizzato al completamento della Media Struttura di Vendita commerciale esistente ed è subordinato all'adeguamento della viabilità d'ingresso, sulla base delle risultanze dello studio di impatto viabilistico di cui all'art. 60 delle presenti norme.

Il completamento dell'insediamento commerciale esistente potrà prevedere una Superficie di vendita (Sv) massima di 1.500 mq.

Prescrizioni

Per tutti gli Ambiti B/SU che prevedono la trasformazione o la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, dovrà essere predisposto il Piano di Indagine Ambientale preliminare di cui all'art. 12.

- AMBITI C/S PER SERVIZI: Denominazione

C/S ① - Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco

L'insediamento è destinato ad attività di servizio e commerciali, anche per la media distribuzione di generi alimentari e/o non alimentari e/o in alternativa, ad attività della nuova economia: mostre – cercato, ricerca, formazione, Centro Servizi alle imprese, ecc..

L'insediamento sarà disimpegnato dal parcheggio di Via S. Rocco.

Essendo l'Ambito interessato dalla fascia di captazione ad uso idropotabile, le destinazioni dovranno risultare compatibili con le limitazioni di cui all'art. 94 del D. Lgs 152/06 e di cui

alla D.G.R. della Regione Lombardia n°. 7/12693 del 10 aprile 2003.

- AMBITI C PER RESIDENZA: Denominazione

C ① - Interventi di Via Prealpi – nuova strada di P.G.T.

Gli insediamenti si dovranno caratterizzare per la loro alta qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art.32.

A questo scopo l'intervento sarà organizzato secondo i criteri della biourbanistica prima e della bioarchitettura poi di cui all'art. 29.C.1.

Gli insediamenti si dovranno inoltre caratterizzare dal punto di vista paesaggistico – ambientale in riferimento al loro contesto ambientale e funzionale (Campus sportivo, corridoio ecologico di livello comunale).

L'intervento si organizzerà dal punto di vista tipo morfologico (altezza, superficie coperta, eventuali piani interrati o seminterrati, ecc.) in riferimento alle risultanze ed alle prescrizioni di natura geologica ed idraulica. In particolare occorrerà provvedere all'allontanamento delle acque superficiali dell'area dell'insediamento.

Lo standard individuato all'interno dell'Ambito potrà essere utilizzato in parte per la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata e/o sovvenzionata per una volumetria massima pari al 40% della volumetria di progetto dell'Ambito. La rimanente parte dello standard deve risultare sufficiente per la realizzazione dei parcheggi e di verde attrezzato al servizio dell'Ambito.

Nella definizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento, occorrerà ricercare le migliori soluzioni per garantire la compatibilità del nuovo insediamento con il clima acustico preesistente nell'area in riferimento in particolare agli insediamenti produttivi preesistenti.

C ⑤ - Intervento: di Via Kennedy

L'insediamento sarà realizzato nello schema del "quartiere giardino" di cui al successivo art. 28.4 e secondo i criteri della biourbanistica di cui all'art. 29.C.1, a completamento funzionale ed urbanistico degli insediamenti di Cascina Menegardo.

L'insediamento potrà essere organizzato in due comparti, di cui uno riservato alla sola compensazione di cui all'art. 30.1)d e l'altro subordinato alla realizzazione della viabilità di attraversamento di Via Kennedy e di disimpegno della Cascina Menegardo.

C ⑥ - Intervento: di Via S. Francesco

L'insediamento è funzionale alla realizzazione del Parco giochi di quartiere Vp① di cui all'A.R. n°. 6 – art. 28 e si organizzerà nello schema del "quartiere giardino" di cui all'A.R. n°. 4 – art. 28 in coerenza con il suo contesto.

- AMBITI D – PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: Denominazione

D① - Intervento lungo la S.P. n°. 31 (della Pioda)

L' Ambito di Trasformazione comprende le aree ancora libere a sud della Pedemontana.

In sede di Pianificazione Attuativa previo parere preventivo e vincolante della Società Concessionaria si potrà prevedere l'area di parcheggio di servizio all'A.T., all'interno della fascia di rispetto, utilizzando le aree di parcheggi esistenti e/o previste all'esterno della stessa, come SU dell'intervento.

L'insediamento concorrerà alla realizzazione della strada interna all'insediamento ed alla formazione della rotonda sulla S.P. n°. 31.

In sede di pianificazione attuativa, questa strada interna all'insediamento potrà/dovrà proseguire a sud in accordo con il Comune di Rovellasca.

L'ambito è riservato attraverso un apposito convenzionamento

- prioritariamente al trasferimento delle Aziende che sono impropriamente dislocate nel tessuto urbano consolidato o comunque a confine degli ambiti residenziali ed in particolare al trasferimento del parcheggio di mezzi pesanti di Via Menegardo, sulla cui area l'edificazione prevista dal Piano delle Regole sarà effettivamente possibile ad avvenuto trasferimento o diversa delocalizzazione del parcheggio stesso;

- in subordine all'insediamento di nuove attività ad elevato contenuto tecnologico e occupazionale od all'ampliamento delle Aziende già insediate.

L'edificazione avverrà prioritariamente a P.A. di iniziativa pubblica. In assenza di una tale iniziativa pubblica nel corso dei tre anni successivi all'approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio o prima per esplicita rinuncia dell'Amministrazione Comunale, l'operatore privato, singolo o associato, potrà presentare analogo P.A. di iniziativa privata per l'attuazione degli indirizzi espressi per l'Ambito di trasformazione D1 e per l'Ambito di Riqualificazione n°. 8 – Parco Tecnologico.

L'insediamento si dovrà coordinare con l'Ambito di Riqualificazione di cui al successivo art. 28.8 – Parco Tecnologico in cui è inserito.

L'insediamento D① dovrà preservare o ripristinare i filari arborei con funzione di schermatura paesaggistica in direzione dell'arteria stradale di collegamento con Rovellasca.

D② - Intervento lungo la S.P. n°. 31 (della Pioda – lato est)

I nuovi interventi si pongono in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti e saranno attuati a piano attuativo, sulla base di significativi programmi di sviluppo delle attività già esistenti al confine dell'Ambito e nel territorio comunale e/o di insediamento di nuove attività ad elevato contenuto tecnologico e occupazionale: tutte queste attività dovranno rientrare nei parametri di sviluppo sostenibile stabiliti per l'Ambito di Riqualficazione di cui all'art.28.8.L'ambito di trasformazione D② comprende anche un ambito F1De per deposito di materiali edili, per la quale sono esclusi interventi edificatori che determinino superficie coperta e volume. L'ambito F1De ed i lotti D② lungo il confine con l'ambito F3, saranno contornati da una fascia di salvaguardia ambientale di cui all'art. 11. Andranno altresì salvaguardate e/o compensate in loco le eventuali aree boscate comprese nell'Ambito.La procedura di autorizzazione dei singoli interventi è subordinata all'impegno convenzionale da parte degli operatori a completare le urbanizzazioni esistenti ed a cedere o monetizzare quale standard qualitativo, l'area F① di cui al successivo capoverso. Quest'ultima condizione consente l'utilizzo della S.l.p. di progetto secondo le procedure e gli indici di cui ai successivi artt. 29 e 30.

Gli interventi dovranno adempiere già in fase di pianificazione attuativa a quanto disposto dall'art. 51 per elettrodotti ad alta tensione.

D① e D② - Per entrambi gli Ambiti di trasformazione D① e D②, occorre garantire preliminarmente ad ogni intervento, la realizzazione e/o completamento della rete di fognatura di servizio agli insediamenti ed il suo recapito nel collettore di LURA Ambiente. Inoltre gli interventi di nuova edificazione, in ampliamento degli insediamenti esistenti e per l'insediamento delle Aziende irrazionalmente collocate sul territorio comunale, saranno estesi a comprendere gli insediamenti preesistenti rispettivamente per l'utilizzo prioritario della capacità insediativa residua e per avviare la ristrutturazione prevista dalla nuova destinazione di ambito, dell'ambito interessato dal trasferimento.

D ③ - Intervento lungo la S.P. n°. 31 (lato ovest)

L'insediamento dovrà attuare gli indirizzi di cui all'A.R. n°. 8 – art. 28 per quanto riguarda le attività produttive a maggior contenuto tecnologico ed a più alta compatibilità ambientale.

In sede di Pianificazione Attuativa previo parere preventivo e vincolante della Società Concessionaria si potrà prevedere l'area di parcheggio di servizio all'A.T., all'interno della fascia di rispetto, utilizzando le aree di parcheggi esistenti e/o previste all'esterno della stessa, come SU dell'intervento.

- AMBITI F – STANDARD: Denominazione

F①Vca - Intervento S.P. n°32

L'area è individuata come standard da compensare ai sensi dell'art. 29 in attuazione degli A.T. della Variante Generale del P.G.T. (C⑤, C⑥ e D③), se ed in quanto lo stesso non fosse già compensato per la realizzazione dell'opera connessa di Pedemontana. La destinazione specifica dell'area sarà di Verde di Connessione Ambientale Vca di cui all'art. 50 e di orti comunali di cui all'art. 49.

F ② - Intervento di Via Fappora – S.P. 32

Il comparto F② risulterà in cessione dall'ambito di trasformazione CS① e verrà attuato con la realizzazione dei parcheggi pertinenziali al servizio degli insediamenti circostanti, con la contestuale sistemazione a verde dell'area e con la contestuale

formazione di una fascia di salvaguardia di cui all'art. 11 delle presenti norme lungo la S.P. n°. 32.

La parte di quest'area esterna alla fascia di rispetto, concorre alla formazione dell'indice di progetto di cui all'art. 30, dell'ambito CS①.

FVp Il Documento di Piano individua inoltre altri Ambiti di Trasformazione per la formazione di Parco – giochi di quartiere elencati dal successivo art. 28 – Ambiti di riqualificazione n°. 6.

- AMBITI V: Denominazione

V ① - Sistema Viabilistico Pedemontano: Autostrada Pedemontana e nuova S.P. 31

Il progetto definitivo ed esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere tutte le criticità di tipo ambientale e territoriale evidenziate dalla Delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare.

In particolare le fasce di rispetto dovranno essere piantumate in adempimento di quanto previsto dal D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003 per una superficie di 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato.

Inoltre in attuazione di quanto disposto dall'art.56.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, i sentieri interessati dal Sistema Viabilistico Pedemontano non potranno essere interrotti.

La nuova S.P. n°. 31 dovrà adempiere anche al compito di strada di collegamento interno a Bregnano, con ingresso da sud e da nord attraverso la rotonda sud sulla S.P. 32 e quella nord di Puginate.

NB. Oltre gli ambiti di trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli ambiti interessati da interventi in ambito A e B aventi le seguenti caratteristiche:

- AMBITI A Interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 41.2)
- AMBITI B Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 30.
- AMBITI B/SU Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 30.
- AMBITI B/D Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 30.

Art. 28 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Per gli Ambiti di Riqualificazione di cui alla Tav. 1 del Doc. n° 1 – B e Tav. 1d – Doc. n° 1 – G valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili attraverso specifici Documenti di Inquadramento (art.2) .

Questi Ambiti di Riqualificazione attuano i criteri di sviluppo sostenibile del P.T.R./P.P.R. in riferimento a Bregnano.

Per ogni Ambito sono inoltre elencate gli ambiti del D.d.P. o del P.d.R. in essi ricompresi.

1) MODALITA' DI INTERVENTO NEGLI AMBITI A (ART.41 – N.T.A. – P.d.R.):

NORME DI RECUPERO (N.d.A.)

Il recupero e la valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento, attua il comma 4 dell'art. 19 del P.P.R. (All. B).

L'Ambito attua il criterio di Sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità delle risorse storiche e culturali" dettando Norme di Recupero (N.d.R.) degli insediamenti di interesse storico – artistico ad integrazione delle prescrizioni di cui al Piano delle Regole (artt. 39 e 41).

comma 1-AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano gli ambiti di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi dell'art.39 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali ambiti corrispondono agli ambiti A , di cui ai Centri e nuclei storici al 1888, appositamente individuate sulla tavola dell'Azzoneamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt. 39 e 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo comma 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree da proporre secondo le procedure di cui ai successivi commi 3 e 12.

comma 2 - ALLEGATI

All. n° 2a1	- Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico, nuclei sparsi e territorio agricolo	
All. n° 2b1	- Catasto Lombardo Veneto 1856/57 più rettifiche – Centro storico e nuclei sparsi	
All. n° 2c1	- Cessato Catasto 1897	
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione degli edifici – S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici - S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso degli edifici - S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione - S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Modalità d'intervento - S. Michele e S. Giorgio	scala 1: 500
All. n° 2f2.1	- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi - S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2g2.1	- Sistema connettivo degli spazi aperti - S. Michele e S. Giorgio	scala 1:1000
All. n° 2a2.2	- Stato di conservazione degli edifici – Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi	scala 1:1000
All. n° 2b2.2	- Altezza degli edifici - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi	scala 1:1000
All. n° 2c2.2	- Destinazione d'uso degli edifici - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi	scala 1:1000
All. n° 2d2.2	- Epoca di costruzione - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi	scala 1:1000
All. n° 2e2.2	- Modalità d'intervento - Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi	scala 1: 500
All. n° 2f2.2	- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi - Puginate	scala 1: 1000
All. n° 2g2.2	- Sistema connettivo degli spazi aperti – Puginate, C.na Menegardo, C.na Vigna, San Rocco, insediamenti sparsi	scala 1: 1000
All. n° 2f2.3	- Modalità d'intervento - C.na Menegardo, C.na Vigna, S. Rocco, insediamenti sparsi	scala 1: 500
All. n° 2h	- Documentazione fotografica dei centri storici e dei nuclei sparsi	

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

comma 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione negli ambiti A appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per le singole zone dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente comma 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all'art.41.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano Attuativo di cui all'art.5a delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art.26 delle N.T.A. del D.d.P..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo comma 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all'art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo comma 12.

comma 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia negli Ambiti A è pari a quella esistente, così come calcolata all'art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno dell'ambito A. Per essi valgono gli indici di cui all'art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di ambito.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro

pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l'art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di ambito.

comma 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all' art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed individuano i comparti di recupero da attuare mediante Piano di Recupero (P.R.) o Piano Particolareggiato (P.P.) o Permesso di costruire Convenzionato.

Di ciascun comparto di pianificazione attuativa, in quanto soggetto a trasformazione urbanistica, l'art.27 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

comma 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui al comma 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 41 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall' art.41 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

comma 7 – STANDARDS E PARCHEGGI PRIVATI

STANDARD

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni degli ambiti "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art.50 delle N.T.A. del P.d.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente comma 2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dal sopracitato art.50.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio dei Centri Storici.

PARCHEGGI PRIVATI

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, così come previsto dall'art. 7 delle presenti norme.

comma 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE,PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto. Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Regolamento Edilizio con le seguenti prescrizioni particolari:

a) Facciate e Piano del colore

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

b) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

c) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi.

Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

d) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

comma 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art.41 delle N.T.A.:

a-i Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art. 7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

b-dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

c-gli spazi ineditati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.41 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed, in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art.41-N.T.A.-P.d.R.) .

comma 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all' art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole

la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all' art.41 delle N.T.A. del Piano delle Regole e del comma 12 delle presenti norme).

comma 11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente art.1

comma 12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione

delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;

- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;
- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:

relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;

b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;

c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;

d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;

e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;

f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;

g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;

h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;

i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;

l) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e

delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui al comma 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

comma 13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comparto interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art.4 delle presenti norme;
- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6,6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione e/o di adeguamento previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 50.9 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi interni;
- adeguata garanzia fidejussoria.

comma 14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in ambito A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in ambito A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

2) PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare lo stato della fauna e della flora selvatica, degli habitat e dei paesaggi" e "Conservare e migliorare la qualità dei suoli e delle risorse idriche" attraverso la salvaguardia e la valorizzazione del Paesaggio e della Rete Ecologica, così come rappresentata dall'All. 1d – Azioni per la sostenibilità del Doc. 1G per la sostenibilità ambientale.

- Rete ecologica

La Rete Ecologica Comunale di cui all'art.11 delle N.T.A. del P.T.C.P. è composta dalla:

Rete Ecologica Regionale e precisamente :

a) dagli Elementi di primo livello

Aree prioritarie per la biodiversità (D.G.R. 30/12/2009 – N. 81/1096) : 01 Colline del Varesotto e dell'alta Brianza (settori Brianza settentrionale e Brianza meridionale).

- b) Aree prioritarie per la biodiversità (D.G.R. 30/12/2009 – N. 81/1096) : 01 Colline del Varesotto e dell'alta Brianza (settori Brianza settentrionale e Brianza meridionale).
- c) Altri elementi di secondo livello ... il torrente Lura; boschi, brughiere e aree agricole tra il torrente Lura e il Parco di Appiano Gentile -Tradate

Rete Ecologica Provinciale e precisamente:

- a) dagli elementi costitutivi fondamentali della Rete Ecologica Provinciale
 - dal corridoio ecologico di secondo livello (ECS) corrispondente al corridoio (sede stradale e fascia di rispetto) dell'Autostrada Pedemontana e dalla nuova S.P. n° 31
 - da aree sorgenti di biodiversità di secondo livello (CAS) corrispondenti in prevalenza al P.L.I.S. del Lura oltre che ad alcune aree esterne al P.L.I.S. stesso
 - dalle Stepping Stones (STS) che fungono da supporto alla rete ecologica in assenza di corridoi ecologici, corrispondenti ad alcune aree boscate a sud di Bregnano ed alle aree boscate all'interno del Campus Sportivo
- b) dalle zone tampone della Rete Ecologica Provinciale;
 - dalla zona tampone di primo livello (BZP) corrispondente all'ambito agricolo ad ovest di Puginate
 - dalla zona tampone di secondo livello (BZS) corrispondenti all'ambito agricolo ad ovest di Puginate ed a sud della S.P. 32.

Queste ultime fungono da fasce di permeabilità con i territori esterni corrispondenti ai boschi della Battù in confine con Lazzate.

Rete Ecologica Comunale

Ad integrazione della Rete Ecologica Provinciale, il P.G.T. propone la salvaguardia e la formazione:

- a) di un corridoio di secondo livello a sud a congiungere il corridoio ecologico lungo la S.P. 31 con quello corrispondente al P.L.I.S. del Lura e il potenziamento dell'area Stepping Stones (STS) a sud di Puginate all'interno del Campus Sportivo di cui all'Ambito di riqualificazione 5b.
- b) di tre parchi urbani localizzati, il primo a sud nell'ambito agricolo compreso tra la S.P.32 e gli insediamenti Produttivi; il secondo ad ovest in zona laghetto Rosorè, il terzo a nord-est all'interno del Campus Sportivo dove è prevista la valorizzazione delle aree agricole e boscate esistenti, nella dimensione di un "parco urbano naturale".

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi ecologici (G5) di cui all'art. 56 per il superamento delle infrastrutture della mobilità interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

All'interno delle aree corrispondenti alla rete ecologica principale valgono le prescrizioni di cui all'art. 11-8 e 9 delle N.T.A. del P.T.C.P.

- Paesaggio

Per quanto attiene al paesaggio ed all'ambiente in generale, su tutto il territorio comunale valgono le prescrizioni di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.P.A. del P.L.I.S. del Lura, in riferimento alla Carta del Paesaggio di cui all'All. n°1 al Doc. n°3-C Relazione ed alla carta della sensibilità paesistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2008 di cui all'All. n°4 del Doc. 1B – Progetto.

3) CONTRATTO DI FIUME

L'ambito territoriale definito da questo ambito di riqualificazione è interessato dal Contratto di Fiume Olona – Bozzente - Lura e comprende gli ambiti con destinazione in atto e futura da P.G.T. ed in Classe di fattibilità 3 e 4.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale (ex art. 142 lett. F – ex D. Lgs 42/2004) e per la limitazione ed il contenimento del rischio idraulico, definiti dal Piano d'Azione del Contratto di Fiume.

- a) Interventi ammessi:

a.1) Tutela degli ambienti fluviali e degli ambienti direttamente connessi con il corso d'acqua:

- il ripristino dei sentieri (percorsi ciclopedonali) preesistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi percorsi e soste compatibili con la riserva naturale;
- le sistemazioni idrauliche ed il ripristino e consolidamento dell'assetto idrogeologico e regimazione delle acque nel rispetto delle caratteristiche orografiche e delle dinamiche naturali del fiume evitando gestioni di tipo rigidamente architettonico (sponde cementificate, primate, ecc.);
- rinaturalizzazione dell'ambiente;
- ricostruzione della continuità dell'ambiente naturale e ridefinizione degli equilibri ecologici;
- gli interventi sul verde per la pulizia, la reintegrazione e la buona conduzione botanica e agro - forestale (es. piano di assestamento forestale secondo vigente normativa regionale).

a.2) Sono inoltre ammessi gli interventi delle singole zone comprese nell'ambito.

b) Interventi vietati

In tutto l'ambito sono vietati gli interventi già vietati dal Piano del P.L.I.S. del Lura.

c) Destinazioni d'uso

- Mantenimento (conservazione) delle caratteristiche ambientali dell'unità di paesaggio di interesse sovracomunale.
- Ricerca scientifico – naturalistica
- Fruizione pubblica a scopo didattico - ricreativa (percorsi ciclopedonali) .

d) Contratto di Fiume

Sono inoltre recepite tutte le strategie, gli obiettivi e le azioni previste dal Contratto di Fiume.

4) QUARTIERI GIARDINO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Impiego di risorse rinnovabili nei limiti della capacità di rigenerazione".

Per questi Ambiti di riqualificazione, valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche per ciascun Ambito.

a) Direttive generali

Edificazione

È possibile il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti già frazionati al 31.12.2007 e già urbanizzati, di superficie fondiaria minima di 700 mq.. Tale superficie può essere realizzata con l'accorpamento di due o più lotti preesistenti.

La volumetria dovrà verificare l'indice di 0,5 mc./mq. per un massimo di 400 mc. per le nuove costruzioni e per il cambio di destinazione, a permesso di costruire semplice o D.I.A.

Gli interventi che applicando l'indice di ambito, realizzano una volumetria superiore a 400 mc. ne potranno usufruire in attuazione di uno specifico P.A., che dovrà applicare le stesse direttive del presente Documento di Inquadramento.

Attuazione

Il Documento di Inquadramento relativo a ciascun Quartiere Giardino dovrà individuare i "comparti di urbanizzazione" estesi a comprendere tutti i lotti in ambiti BV perimetrati e non perimetrati, edificabili e di completamento, che non prospettando su strade pubbliche, necessitano per la loro edificazione,

dell'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private.

All'interno di tali comparti di urbanizzazione, il Documento di Inquadramento individuerà i lotti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato od a Piano attuativo.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione.

Standard

Nella fascia di arretramento di 10 metri dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'6a delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Obiettivo

La formazione di un "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel contesto agricolo e la fruizione ciclopedonale.

Direttive generali

All'interno dell'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali
- 7) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzee, dorati o metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al successivo punto 6-c. e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al

successivo punto 6-b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

b Direttive specifiche

BV ① Quartiere Giardino di Via Risorgimento – Via Diaz

L'ambito comprende gli insediamenti tra i centri storici di S. Giorgio, S. Michele, il Campus Scolastico, il Cimitero ed il P.L.I.S. del Lura.

L'ambito BV ① corrisponde ad un unico ambito di riqualificazione per l'esigenza di impedire la conurbazione tra i due centri storici e gli spazi pubblici e le attrezzature di interesse generale.

L'edificazione dovrà privilegiare la valorizzazione ed il consolidamento dei Parchi e Giardini urbani esistenti e di nuova formazione, di cui all'ambito 6.c

Il disimpegno degli insediamenti avverrà attraverso strade a traffico limitato con valorizzazione dei percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto.

All'interno dell'ambito BV① verrà privilegiata la formazione di parcheggi di corona con la formazione contestuale di eventuali parcheggi pertinenziali.

BV ② Quartiere Giardino di Via Dubini, Via Parini, Via S. Michele, Via Garibaldi

L'ambito comprende gli insediamenti ad est della Chiesa di S. Michele.

Esso si propone di non alterare e di valorizzare i conotti da e verso la Chiesa Parrocchiale di S. Michele.

BV ③ Quartiere Giardino di Via Milano

L'ambito è relativo agli insediamenti compresi nell'ambito BV lungo la Via Milano, caratterizzati da una bassa densità insediativa e/o da un'alta qualità ambientale.

Sono insediamenti caratterizzati da giardini e/o parchi disposti lungo la via a formare una quinta verde d'ingresso al Paese, sopralzata rispetto al piano strada.

Anche per i lotti non compresi in ambito BV ③, valgono le norme di salvaguardia del verde di cui al presente Ambito.

BV④ Quartiere Giardino di Via Vigna – Via XXV Aprile

L'insediamento verrà organizzato secondo i criteri del Quartiere Giardino, ad alta compatibilità urbanistica, ambientale ed edilizia e verrà disimpegnato dal reticolo viario dell'isolato, che contribuirà a completare.

5a) CAMPUS SCOLASTICO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppi e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'ambito definito da questo Documento di Inquadramento, comprende gli ambiti con destinazione in atto e future: Scuola Materna, Elementare, Media, Parco urbano didattico del Rosorè.

I singoli ambiti sono compresi in un unico ambito territoriale, per la costruzione dell'unità ambientale e paesaggistica dell'intero ambito e per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture:

- per meglio adempiere ai compiti istituzionali dei singoli enti;
- per offrire maggiori stimoli al dialogo scuola – società civile;
- per meglio assolvere ai molteplici compiti della scuola (educazione stradale, ambientale, educazione degli adulti, ecc.) .

Indirizzi

All'interno del Campus Scolastico valgono le norme dei singoli ambiti ed i seguenti indirizzi generali:

- a) Le aree libere comprese in questo ambito sono destinate al verde attrezzato naturale, pubblico o privato di uso o interesse pubblico (Parco urbano didattico

del Rosorè di cui all'Ambito di riqualificazione 6.c).

b) Per le aree libere sono ammesse le seguenti attrezzature:

- attrezzature per le attività sportive, ricreative e di svago, per il tempo libero, per il ristoro;
- attrezzature per servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Ogni intervento previsto per i singoli ambiti deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce.

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti, potranno essere precisate da un successivo Documento di Inquadramento.

Il Parco didattico del Rosorè è compreso nel territorio del P.L.I.S. del Lura e si estende a comprendere le altre aree del Parco Urbano e territoriale di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.L.I.S. e di cui al successivo Ambito di Riqualificazione 12b.

All'interno del Parco didattico valgono le norme di tutela di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.P.A. del P.L.I.S. per quanto riguarda le aree di interesse paesaggistico dei due laghetti del Rosorè, quello interno e quello esterno al P.L.I.S.

5b) CAMPUS SPORTIVO

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppi e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'ambito di riqualificazione comprende le attuali attrezzature sportive, di tempo libero e socio-assistenziali e quelle future che potranno eventualmente essere realizzate nella dimensione di un grande parco urbano naturale di cui al successivo Ambito di Riqualificazione 6.c in grado salvaguardare e valorizzare le presenze naturali (boschi e prati) e l'assetto idraulico.

All'interno del Parco deve essere garantita la permeabilità per la flora e la fauna e la biodiversità che dovranno caratterizzare il Parco in quanto corridoio ecologico di cui al precedente Ambito di Riqualificazione n°. 2.

5c) PERCORSO CICLOPEDONALE DI VIALE KENNEDY

L'Ambito attua il criterio di "Protezione dell'atmosfera" attraverso la promozione della mobilità sostenibile al fine di migliorare la qualità dell'aria ed il clima acustico.

Il Campus scolastico e quello sportivo sono collegati da un percorso ciclopeditone oltre che viario di interesse paesistico di cui all'art. 56.6 delle presenti norme, che li organizza a sistema, a comprendere anche il Centro polifunzionale di Viale Kennedy.

In questo senso il percorso ciclopeditone di Viale Kennedy si caratterizza come un tratto importante del futuro percorso vita che potrà essere ampliato a connettere le altre attrezzature pubbliche e private.

6) SISTEMA DELLE AREE VERDI NEGLI AGGREGATI URBANI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale" e "Protezione dell'atmosfera", attraverso la salvaguardia degli elementi di naturalità all'interno del Tessuto Urbano Consolidato ed attraverso la promozione della mobilità sostenibile al fine di migliorare la qualità dell'aria ed il clima acustico.

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici(pubblici /privati)(a)

Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b)
Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.
- Parco/giardino urbano (c)
(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).
Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.
Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.
- Alberature stradali (d)
(filari e quinte ornamentali)
Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.
- Airole, rotatorie, verde decorativo (e)
Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.
- Aree d'igiene urbana (f)
Rientrano in questo contesto le fasce laterali della futura Autostrada Pedemontana, e delle strade provinciali e di quelle comunali di disimpegno di quest'ultime (Via Milano, nuova strada di P.G.T.). La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).
- Aree verdi residuali (g)
Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.
Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.
La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).
- Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)
Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo.
- boschi (i) di cui al successivo art. 54 delle presenti norme e di cui al Progetto esecutivo di "Riqualificazione ambientale del territorio comunale e sviluppo della Rete Ecologica."
- percorsi ciclopedonali (l) di cui all'All. n°. 2 del Doc. 1 B e di cui all'Al. N°. 1 del Doc. 1 G.
Gli interventi nell' ambito A, F e F3 con presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" così come evidenziati dall'Allegato n°. 1b del Doc. n°. 1 – G, dovranno accertare tale presenza e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.
Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di un grande giardino e per far emergere un'immagine verde di Bregnano.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per

la loro valorizzazione e gestione unitaria di cui il sopracitato progetto esecutivo di “Riqualficazione ambientale” è il primo importante capitolo.

Al Piano del Verde sarà allegato l’elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse nel Parco.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopdonali di cui all’art. n°. 56 – N.T.A.

In attuazione di questo Ambito di Riqualficazione il Documento di Piano individua i seguenti Ambiti di trasformazione

Parco – Giochi di Quartiere

Vp ① - di Via S. Francesco

Il Parco sarà attrezzato per il gioco ed il tempo libero per l’intero quartiere di sud – ovest di Bregnano e per il centro storico di S. Giorgio a nord.

La sua attuazione è in parte o in toto prevista in riferimento all’Ambito di trasformazione A1.

La sistemazione dovrà privilegiare le aree verdi e piantumate.

Vp ② - di Via Rosorè

Il Parco sarà attrezzato per il gioco ed il tempo libero per l’intero quartiere di nord – ovest di Bregnano.

La sistemazione a verde dovrà essere finalizzata all’educazione ambientale, sia a scopo didattico che in generale

Vp ③ - della nuova strada di P.G.T. in prosecuzione di Via Malpaga

Il Parco sarà attrezzato per il gioco ed il tempo libero per il quartiere nord-est di Bregnano.

La sistemazione a verde sarà coerente con i criteri di salvaguardia delle aree boscate e/o da rimboscare e di quelle agricole circostanti.

Vp ④ - di Via Prealpi (prosecuzione)

Il Parco sarà attrezzato per il gioco ed il tempo libero per il quartiere nord di Bregnano.

La sistemazione a verde sarà complementare ai criteri di formazione del verde di cui all’Ambito di Riqualficazione 5b.

Vp ⑤ - di Viale Kennedy

Il Parco sarà attrezzato per il gioco ed il tempo libero al servizio dei Cittadini di Puginato e verrà sistemato nell’ottica di cui all’Ambito di riqualficazione 5b.

7) SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

L’Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile “Ridurre al minimo l’impiego delle risorse energetiche non rinnovabili” attraverso l’organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppi e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L’Ambito territoriale comprende ambiti con destinazioni in atto e/o future scolastiche e culturali all’interno delle A, B/SU, C/S.

I singoli ambiti sono comprese in un unico ambito territoriale per l’esigenza di integrazioni delle singole attività e/o infrastrutture nella formazione di servizi pubblici e privati al servizio delle persone e per le attività.

Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e sanitario in modo diffuso sul territorio anche per la formazione di insediamenti sufficientemente

complessi ed in grado di promuovere tipologie capaci di fare sistema con il tessuto urbano circostante: edifici a corte, edifici porticati su piazza.

Per questi aspetti insediativi, l'ambito si ricollega al successivo Ambito di riqualificazione n°. 9).

8) **PARCO TECNOLOGICO**

L'Ambito attua i criteri di sviluppo sostenibile “Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili” e “Uso e gestione corretta, dal punto di vista ambientale, delle risorse e dei rifiuti pericolosi inquinati”.

L'ambito comprende gli ambiti BD produttive esistenti, la zona D① di trasferimento, l'ambito D② di ampliamento e trasferimento, e l'ambito BSU/⑩ per attività compatibili. I subcomparti D① e D② di via per Milano a sud del territorio comunale risultano essere gli unici Ambiti di trasformazione produttiva individuati al P.G.T., essendo l'Ambito D① di solo trasferimento, mentre l'Ambito D② è riservato all'ampliamento delle Aziende esistenti e ad eventuali future localizzazioni di attività produttive irrazionalmente collocate sul territorio comunale, da insediare nell'Ambito , in continuità con gli insediamenti produttivi esistenti.

Indirizzi generali

Gli interventi di ampliamento relativi agli insediamenti produttivi già esistenti e quelli nuovi per il trasferimento delle Aziende del Tessuto Urbano Consolidato , si dovranno proporre l'obiettivo della riqualificazione dell'area interessata e di quella del loro contesto, perseguendo i criteri sintetizzati come di seguito:

- 1) coerenza ecologico-ambientale attraverso opportune compensazioni ambientali quali la formazione o riqualificazione degli spazi verdi (pubblici o privati) esistenti e/o di progetto , attraverso la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate e dotate di infrastrutture e servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente,ecc. (presidi e osservatori ecologico-ambientali);
- 2) compatibilità di tipo edilizio-urbanistico con il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti e la formazione di quelle mancanti e con l'innalzamento della qualità insediativa anche per la promozione di attività di marketing territoriale, ecc.;
- 3) compensazione di tipo tecnologico, attraverso la promozione di forme di risparmio energetico (teleriscaldamento, ecc), la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti,attraverso lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione ed attraverso il sostegno e l'indirizzo dei processi di sviluppo e innovazione delle attività produttive, ecc..

Complessivamente gli interventi nel settore produttivo, dovranno contribuire alla realizzazione oltre che delle opere necessarie per la loro riqualificazione e per quella del loro contesto, anche alla realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi (opere di compensazione ambientale (boschi urbani, ecc.), di risparmio energetico, anche attraverso l'utilizzo di energie alternative).

Gli interventi dovranno complessivamente contribuire alla formazione di un Parco tecnologico di assoluta eccellenza.

Indirizzi specifici

Per l' ambito B/SU ⑩ di cui all'art. 46 delle N.T.A.si confermano i contenuti della convenzione e le modalità di gestione vigenti.

In futuro va ricercata una maggiore compatibilità delle attività produttive e non, in atto:

- prevedendo una fascia di salvaguardia degli ambiti industriali a confine, da piantumare, ed

- arretrando le attività insalubri;
- favorendo la sostituzione delle attività insalubri con attività compatibili e tecnologicamente avanzate e/o con attività direzionale e di ricerca;
- ricercando le migliori condizioni di accessibilità e di parcheggio dell'insediamento;
- favorendo l'insediamento al contorno di attività terziario-direzionali e terziario-commerciali, in sostituzione e/o integrazione delle attività residenziali tuttora insediate;
- avviando la riqualificazione degli insediamenti esistenti attraverso la centralizzazione dei servizi;
- favorendo il risparmio energetico e l'uso di fonti energetiche alternative.

Programmazione negoziata

Alla luce dei sopraesposti criteri generali l'obiettivo finale degli interventi promossi in Ambiti di Trasformazione attraverso il metodo della programmazione negoziata, è la riorganizzazione dei singoli insediamenti produttivi del comparto interessato, risolvendo in particolare il problema delle aree produttive destinate ad attività obsolete o dismesse, e/o irrazionalmente collocate sul territorio comunale e risolvendo più in generale, il problema della compatibilità dei singoli insediamenti e dell'intero comparto industriale con il loro contesto.

La programmazione negoziata dovrà in particolare permettere la realizzazione di

- infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
 - opere di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica
- di cui al precedente art. 27 ed agli indirizzi generali.

Standard

Lo standard qualitativo specifico per il subcomparto D② è stato individuato prioritariamente dal Piano dei Servizi nell'ambito F① di cui al precedente art.27 mentre gli eventuali altri standards qualitativi sostitutivi e/o aggiuntivi all'F① sono da individuare a livello di:

- 1) qualità di servizi per le attività
- 2) qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico – costruttivo, di risparmio energetico e di utilizzo di fonti di energia alternativa)
- 3) opere di urbanizzazione primaria (viabilità autonoma) e secondaria (bosco urbano: presidi o osservatorio ecologico – ambientale, ecc.)

N.T.A.

Gli interventi di ampliamento delle Aziende già insediate dovranno innanzitutto esaurire gli indici degli ambiti già edificabili (BD). Gli insediamenti quindi potranno essere estesi ai nuovi ambiti da edificare per lotti funzionali oltre che alle attività anche alle singole opere di compensazione ambientale previste.

Azzonamento

Gli ampliamenti delle singole Aziende e l'ambito da convenzionare per i trasferimenti delle Aziende irrazionalmente ubicate nel tessuto urbano consolidato, saranno condizionate

- al rispetto degli adempimenti normativi
- all'uso diretto delle aree e degli immobili da parte dei Soggetti proponenti o assegnatari
- al trasferimento di Aziende da altri ambiti del tessuto urbano consolidato.

Tempi

L'edificazione degli Ambiti di trasformazione deve essere programmata nel tempo ed in funzione dei precedenti punti, anche delle esigenze effettive dell'Azienda.

Perequazione

Le Aziende dovranno concorrere nella formazione e completamento delle opere di urbanizzazione primarie e nel soddisfacimento del fabbisogno di attrezzature socio – economiche (Centro servizi alle Imprese di cui Ambiti di trasformazione C/S^① (art. 27) e di cui all'art. 33.5) ed ambientali al servizio del comparto produttivo nello schema dello standard qualitativo e secondo le modalità definite dalle presenti norme e dal Piano dei Servizi.

Mitigazione ambientale

Lungo i confini degli Ambiti di trasformazione produttiva e lungo il confine degli insediamenti produttivi del Parco Tecnologico con le zone tampone di secondo livello (BZS) della rete ecologica andranno realizzate e/o potenziate le fasce di salvaguardia ambientale previste dal P.G.T. nello schema delle quinte di separazione di cui al punto h del precedente Ambito di Riqualficazione 6 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Compensazione ambientale e paesaggistica

Gli interventi compresi all'interno del perimetro del Parco Tecnologico dovranno promuovere una qualche azione di compensazione ambientale e fra queste,

- la formazione delle fasce di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente,
- interventi di risparmio energetico anche attraverso l'utilizzo di fonti energetiche alternative e/o attraverso particolari soluzioni costruttive (copertura a/con pannelli solari, ecc.)
- la formazione di presidi o osservatori ecologico – ambientali.

Qualità urbanistica, ambientale ed edilizia

I nuovi interventi obbligatoriamente e gli interventi sugli insediamenti esistenti per quanto possibile, dovranno caratterizzarsi per le loro azioni di riqualficazione urbanistica, ambientale ed edilizia di cui ai capoversi precedenti.

In particolare per le prestazioni energetiche degli edifici occorrerà privilegiare i seguenti elementi fondamentali:

1 - Edificio - involucro

- l'orientamento
- la forma geometrica dell'edificio e la limitazione degli sprechi di volumetrie in funzione delle effettive esigenze degli utilizzatori
- il controllo invernale ed estivo dei guadagni solari
- l'elevato isolamento delle parti opache dell'involucro
- la riduzione dei ponti termici

2 - Impianti

- i controlli dei ricambi d'aria e la creazione di bussole esterne alle porte di accesso
- il recupero termico (scambiatori di calore a flussi d'aria incrociati)
- l'adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia
- la limitazione del condizionamento estivo

- l'adozione in generale del concetto di modularità (più caldaie di potenza contenute) per il riscaldamento / raffrescamento
- l'adozione di sistemi di illuminazione con alimentatori con installazione dei sensori di presenza
- l'integrazione con la luce naturale nella struttura in modo da far riflettere su parte del soffitto la luce solare incidente
- la possibilità di aperture dei lucernari per far defluire in estate l'aria più calda.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione che documenti l'applicazione di alcuni o di tutti gli elementi fondamentali di cui sopra, ed eventualmente di altri elementi al fine di realizzare una buona prestazione energetica degli edifici produttivi.

Corridoio tecnologico

Lungo la strada di disimpegno degli insediamenti produttivi esistenti e previsti si propone la formazione di un corridoio tecnologico di cui all'art. 6a Via per Milano, ecc.) predisposto per la pianificazione, progettazione ed esecuzione di nuove linee tecnologiche al servizio delle Aziende e del Comune (risparmio energetico, cablaggio, ecc.)

9) NUOVI CENTRI URBANI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale".

Descrizione

L'ambito territoriale è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro Storico ed in cui sono comprese gli ambiti B/SU e C/S.

I singoli ambiti sono compresi in un unico Ambito per promuovere l'organizzazione urbana a comprendere tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere di appartenenza dei singoli Ambiti di Trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Bregnano, così come definiti dal Piano dei Servizi e dal precedente Ambito n°. 7 e secondo le procedure di cui al precedente art.25.

Le soluzioni di cui sopra, potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopeditoni, fra di loro e con i Centri Storici per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascun ambito.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

10) RIQUALIFICAZIONE S.P. N°. 32

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Protezione dell'atmosfera"

L'Ambito comprende le zone che si collocano lungo la S.P. n°. 32 a livello comunale ed intercomunale.

Il Documento di Inquadramento sarà promosso dal Comune di Bregnano ed esteso ai Comuni eventualmente interessati per il coordinamento tipo - morfologico delle attività insediate e/o da insediare al livello commerciale e terziario di tempo libero e/o sportive, espositivo e/o produttivo,

agricole di interesse ambientale e paesaggistico per la formazione di un asse attrezzato di eccellenza a livello provinciale e/o regionale.

Ai fini della sua definitiva riqualificazione, il P.G.T. propone lungo questo asse attrezzato da sistemare nel suo tratto urbano, nello schema della tipologia stradale “D” con banchina centrale, del regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada, la formazione del Parco Agricolo di cui al successivo Ambito n°. 12, in connessione con le analoghe attrezzature di agriturismo e sportive e di tempo libero dislocate a sud lungo la nuova S.P. n°. 133 in Provincia di Milano.

11) BOSCHI URBANI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale”.

Il P.G.T. individua dei boschi urbani di nuova formazione in alcuni ambiti di trasformazione F1De, C2, Campus Sportivo.

Gli Ambiti corrispondono agli ambiti F4 da riqualificare attraverso attività di rimboschimento di cui al successivo 32 B e di cui all' art.54 delle N.T.A. - P.d.R.,

I Boschi urbani saranno progettati nello schema del Parco/giardino urbano di cui al precedente punto 6.c e saranno accessibili in tutto o in parte al pubblico.

Per le aree boscate già esistenti e da considerare a norma di legge “bosco”, prevale la normativa forestale di cui alla L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007.

12) PARCHI URBANI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile “Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente locale”.

a – Parco agricolo

L'ambito di riqualificazione denominato Parco Agricolo comprende le zone:

- Zona tampone di secondo livello B2S
- percorsi di interesse paesistico, percorsi ciclabili e rurali
- gli ambiti E1 e F3

per le quali valgono le rispettive prescrizioni.

I singoli ambiti sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale e delle attività connesse se compatibili.

L'ambito del Parco Agricolo si connette con il precedente Ambito di riqualificazione n°. 10 della S.P. n°. 32.

Descrizione

L'ambito territoriale del Parco Agricolo comprende la parte del territorio di Bregnano a sud del tessuto urbano consolidato, in connessione con il Bosco della Batù e con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura.

Obiettivo

La formazione del Parco Agricolo si propone di:

- Salvaguardare le aree agricole per il riequilibrio storico ed ambientale.
- Salvaguardare le zone di maggior valore ambientale.
- Preservare le condizioni ambientali più favorevoli allo sviluppo di attività agricole nel rispetto delle valenze ambientali esistenti.
- Realizzare "passaggi ecologici" da impostare con il criterio delle "siepi arborate" e delle "macchie di campo" quale ideale raccordo con il sistema dell'aggregato urbano (Regolamento CEE 2080/92) e con le infrastrutture viarie.

- Impedire qualsiasi tipo di nuova costruzione e/o ampliamento: sono invece ammesse opere di manutenzione ordinaria e/o straordinaria degli edifici e gli insediamenti al servizio dell'agricoltura.
- Vietare tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico.
- Incentivare l'agricoltura biologica e le colture agroalimentari compatibili e promuovere nuove attività quali l'agriturismo connesso con il recupero del patrimonio edilizio esistente, soprattutto di interesse storico;
- impedire le attività di pascolo.
- Potenziare la fruibilità degli spazi rurali per fini di tempo libero, sociali e culturali compatibili con le specifiche norme di ambiti compresi nell'ambito del Parco.
- Garantire alcuni corridoi ecologici e direttrici di permeabilità tra ambiti naturali diversi, consentendo una loro permeabilità anche visiva
- Impedire le recinzioni dei fondi agricoli ed arretrare di almeno 5 metri dal ciglio dei sentieri esistenti e/o di progetto, le recinzioni eventualmente necessarie e previste dalla specifica normativa di ambito per delimitare attività florovivaistiche od ortofrutticole.

Prescrizioni

Le strade incluse nel perimetro del parco, saranno schermate da alberature stradali o da "siepi arborate" di cui al punto d) del Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

b - Parco didattico

L'Ambito di riqualificazione denominato Parco Didattico comprende le zone libere del Campus Scolastico, per le quali valgono i seguenti indirizzi:

- salvaguardare le aree agricole di valore ambientale
- promuovere forme di sperimentazione di agricoltura biologica e di ingegneria naturalistica.

Il Parco didattico comprende anche la zona per parco urbano e territoriale di cui all'art. 21 delle N.T.A. del P.P.A. del P.L.I.S. del Lura.

Per questo ambito valgono le prescrizioni di cui al sopracitato articolo.

c - Parco naturale

L'Ambito di riqualificazione denominato Parco naturale comprende le zone libere del Campus Scolastico in ampliamento della zona tampone di secondo livello (BZS).

Esse svolgono quindi la funzione di cerniera ecologica e paesaggistica tra il territorio agricolo ed i contesti insediativi di cui all'art. 11b delle N.T.A. del P.T.C.P.

13) SISTEMA CULTURALE

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile "Ridurre al minimo l'impiego delle risorse energetiche non rinnovabili" attraverso l'organizzazione a sistema delle attrezzature pubbliche e private, evitando doppioni e sovrapposizioni e quindi in definitiva anche sprechi di risorse energetiche.

L'ambito comprende i poli culturali pubblici e privati presenti o in via di formazione, sul territorio comunale: dal Museo delle Arti e Mestieri alle emergenze paesistico – ambientali, dal Campus Scolastico al Centro Polifunzionale Comunale; dal patrimonio storico (Centri storici) a quello architettonico (Chiese Provinciali; archeologia industriale).

In quest'Ambito sono pure compresi le aree e i punti di interesse storico, ambientale e paesistico interni al P.L.I.S. del Lura.

I singoli poli sono compresi in un unico ambito territoriale, per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture e per la costruzione di un'unità funzionale dell'intero ambito.

14) CONI OTTICI

L'Ambito attua il criterio di sviluppo sostenibile “Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali, sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale”.

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme degli ambiti ricompresi, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

Art. 28 BIS - AREE DI LAMINAZIONE TORRENTE LURA F5

Con apposito perimetro e campitura sono individuate sugli elaborati del Documento di Piano le aree interessate dalle opere per la riduzione del rischio idraulico, la laminazione controllata delle piene e la riqualificazione ambientale del Torrente Lura previste:

- a. nell'Accordo di Programma per la salvaguardia idraulica e la riqualificazione dei corsi d'acqua dell'area metropolitana milanese (19 giugno 2009);
- b. nell'Accordo di Programma tra Regione Lombardia e Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare finalizzato alla programmazione e al finanziamento di interventi urgenti e prioritari per la mitigazione del rischio idrogeologico (4 novembre 2010);
- c. nel Piano Territoriale Regionale (D.C.R. 8 novembre 2011 n. IX/276).

Le previsioni relative alla riduzione del rischio idraulico, la laminazione delle piene e la riqualificazione del Torrente Lura si attuano sulla base di specifici progetti di opere pubbliche.

Il progetto di cui agli accordi di programma e piani sovraordinati sopra citati si sviluppa a cavallo del Torrente Lura nei comuni di Bregnano e Lomazzo.

Le disposizioni relative alle presenti aree sono immediatamente cogenti e sono da integrare con le norme specifiche dettate dal Piano dei Servizi (doc.2) e Piano delle Regole (doc.3).

Il presente ambito rientra nelle aree destinate all'attività agricola di interesse strategico di cui all'art. 15 delle NTA PTCP e ha i disposti dell'art. 11 delle NTA del PTCP riguardanti la Rete Ecologica Provinciale.

Art. 29- PEREQUAZIONE,COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sugli Ambiti di Trasformazione all'esterno ed all'interno del T.U.C..

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme).

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 26.4.

A - Perequazione

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza degli Ambiti di Trasformazione urbanistica interne ed esterne agli ambiti di riqualificazione.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If e Uf) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale di cui al successivo art.30.

- 1) Negli ambiti di trasformazione urbanistica all'interno delle zone di recupero di cui all' art.39 delle N.T.A. del P.d.R. ed in generale su lotti già edificati, i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti: volume per insediamenti residenziali (art.8a delle N.T.A.) e S.I.p. per insediamenti produttivi (art. 8b delle N.T.A.) e di servizi (art. 8c delle N.T.A.), con le integrazioni di cui al successivo art. 30 da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- 2)a) Negli ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali (art. 8a delle N.T.A.) su lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie fondiaria l'indice It di pertinenza di 0,25 mc./mq. per gli A.T. C⑤ e C⑥ e di 0,50 mc./mq. per l'A.T. C①, e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art.30, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- b) Per gli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A.) corrispondenti a lotti non ancora edificati, l'indice di utilizzazione territoriale (UT) sarà definito sulla base di un indice di pertinenza pari a 0,25 mq./mq. e sulla base di una S.I.p. aggiuntiva di cui al successivo art.30, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- c) Negli ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni produttive (art.8b delle N.T.A.) su lotti non ancora edificati, gli indici di utilizzazione territoriale (UT) degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una S.I.p. di pertinenza di 0,50 mq./mq e sulla base di una S.I.p. aggiuntiva di cui al successivo art.30, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - Compensazione

- a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni

- 1) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2) individuate dal P.G.T. e quindi nel Piano dei Servizi (Doc. n° 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a I_f 0,25 mc./mq. per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato e U_f 0,25 mq./mq. per attività produttive.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.I.p., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo degli ambiti a doppio indice o degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art.47.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R..

Lo standard $F_{\textcircled{1}}$ lungo la S.P. n°32 avrà una capacità edificatoria proporzionale alla $S_{I.p.}$ dell'originario P.A. annullato, se ed in quanto da compensare per sentenza del Tribunale passata in giudicato e/o resa esecutiva e se non già compensata come opera connessa di Pedemontana.

- 2) Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato dal Comune il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale individuati nel Piano dei Servizi come strategici in aggiunta al fabbisogno già individuato dal Piano, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1^a e 2^a in ambito A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore della monetizzazione dello standard qualitativo.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art.30 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di S.I.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di

S.l.p. edificabile per 3,00 mq. di S.l.p. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in ambito C/S e B/SU e per gli altri interventi non residenziali.

Negli ambiti B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla S.l.p. destinata alle altre destinazioni ammesse o previste.

- 5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

6) Cessioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedere per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso.

Le cessioni di aree non individuate nella tavola di azionamento, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, sono accettate a mezzo di delibera motivata del Consiglio Comunale, senza che tale individuazione costituisca variante al P.G.T.

In attuazione del precedente paragrafo 29.B.a.2, gli standard di verde pubblico (Vp) di piccola dimensione e di scarsa fruibilità potranno essere acquisiti e/o mantenuti in proprietà attraverso l'assoggettamento all'uso pubblico e la loro sistemazione a verde secondo una delle tipologie di cui all'art. 28.6, previa loro monetizzazione per l'individuazione e l'acquisizione di nuovi standard e/o per la realizzazione di standard qualitativi da parte dell'Amministrazione Comunale, in attuazione del Piano dei Servizi.

- 7) Al fine di promuovere la formazione di nuove attrezzature di interesse pubblico o generale, è possibile dedurre dal volume e/o Slp degli edifici, calcolati come previsto per i singoli ambiti e/o Ambiti di Trasformazione interessati, il volume e/o la Slp delle singole attrezzature se cedute al Comune o gravate di vincolo perpetuo di servitù pubblica.

- b) Ai fini del risanamento urbanistico ed ambientale dell'ambito A, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della Slp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro Slp in altre aree.

Il recupero del Volume e della Slp salvo diversa disposizione delle norme di ambito, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la Slp previsti nell'ambito di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di programma;
- che in ambito A non derivi da altri ambiti;
- che non sia di incremento in ambito E ed F, se non per traslazione interna agli ambiti stessi, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno degli ambiti F3 del Parco del Lura e/o della rete ecologica di cui al precedente art. 28, la traslazione in altro ambito, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la S.l.p. da trasferire dagli ambiti A in conformità a quanto disposto dall'art. 41.7.d, viene calcolato fino al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

C - Incentivazioni urbanistiche

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programma di :

- C1 Riqualificazione urbanistica
- C2 Riqualificazione ambientale
- C3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilit  urbana, ambientale ed edilizia di cui alla normativa vigente ed al Regolamento Edilizio, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalit  del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt.27 e 28 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacit  di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densit  libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressivit , di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libert  dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere sempre possibile in quanto contiene pi  funzioni: comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);

10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:
 - interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 28;
 - riuso del territorio urbanizzato;
 - riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
 - progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
 - tutela degli insediamenti produttivi;
 - promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
 - riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
 - progetti di percorsi di interesse paesistico;
 - formazione di piste ciclopedonali;
 - realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
 - sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
 - progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;
 - progetti finalizzati alla sicurezza stradale;
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.

- C2 Riqualificazione ambientale
 - applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
 - previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
 - interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;

- rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
 - introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
 - connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
 - ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
 - mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
 - creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
 - creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
 - interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
 - potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
 - dotazione di aree verdi piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 6 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei Percorsi ciclopeditoni del P.G.T.;
 - privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
 - recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;
 - inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
 - salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione di corridoi ecologici;
 - introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
 - sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
 - valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
 - attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
 - certificazione ISO 14001
 - registrazione EMAS;
 - interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
 - impianti per la produzione di energia;
 - impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
 - progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
 - permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A.
- | | |
|--|---------------|
| in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie | 45% ≤ O < 50% |
| e per il tempo libero | O ≥ 50% |
| in aree di espansione per funzioni produttive | 20% ≤ O < 25% |
| e commerciali | O ≥ 25% |
| in Ambiti di Trasformazione per funzioni residenziali, terziarie | 35% ≤ O < 40% |
| e per il tempo libero | O ≥ 40% |
| in Ambiti di Trasformazione per funzioni produttive | 15% ≤ O < 20% |
| e commerciali | O ≥ 20% |

- ecc.
- C3 Riqualificazione edilizia
 - sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
 - i consumi energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 - e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006)
 - climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
 - sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
 - riduzione della dispersione termica;
 - riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
 - riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
 - recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
 - recupero per usi compatibili delle acque grigie;
 - controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;
 - progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
 - recupero edifici di valore storico - architettonico di cui all'allegato n°. 2 delle N.T.A.
 - strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
 - sostegno all'edilizia economica e popolare.
 - previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
 - organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
 - organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
 - ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopracitati.

MECCANISMI PREMIALI

a - Anche in attuazione di quanto previsto dall'art. 41 delle N.T.A. del P.T.C.P., gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico, oltre i requisiti minimi di legge, le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.I.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri perimetrali e di separazione tra appartamenti interni allo

stesso edificio per un incremento massimo del 10% del volume per la residenza, del 5% della S.l.p. per il produttivo e per i servizi (art. 47.1.2.3) **nel rispetto della percentuale massima di incentivazione del 15% di cui all'art. 11.5 – L.R. 12/2005 per ogni intervento.**

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall'art.13 delle presenti norme.

- b - Gli interventi in **ambito A** di cui al precedente art.27 ed al successivo art.41, potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art.41-11b.

Art. 30- INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici degli ambiti di cui al Piano delle Regole sono definiti dalle sue N.T.A..

Gli indici di fabbricabilità delle aree di trasformazione esterne ed interne agli Ambiti di Riqualificazione sono definiti sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente articolo 29, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art.8 delle N.T.A.

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 26.4.

1) Residenza

- a - Nell'Ambito di Trasformazione urbanistica C ①, per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (If) da 0,50 fino ad un indice massimo di progetto di 0,75 mc./mq. in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
 - attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di ambito (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso.
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art.29B-a4 delle presenti norme). Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,ecc.), di pari valore.
 - convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - in attuazione dell'art. 41.11.e delle N.T.A.
 - in attuazione dell'art. 53.3 delle N.T.A. attraverso il vincolo di pertinenza di cui all'art.15 delle N.T.A.
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (cap. 10.2), estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
- b - Per gli A.T. C⑤ e C⑥ l'incremento dell'indice di pertinenza (It) da 0,25 mc./mq. fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mc./mq. è obbligatorio attraverso il recepimento dei maggiori volumi previsti negli ambiti B/SU e non collocabili al loro interno o attraverso il recepimento delle compensazioni prodotte da Sentenze dei Tribunali Amministrativi passate in giudicato e/o rese esecutive e/o, in alternativa, attraverso uno dei criteri di cui al precedente comma 1)a.

Per l'A.T. C⑤ l'indice di progetto potrà essere elevato a 0,75 mc./mq. a condizione che vengano eseguite le opere stadali non direttamente di servizio all'insediamento e precisamente la rotonda di Via Kennedy e la strada di disimpegno della Cascina Menegardo.
- c - Per gli A.T. relativi ad insediamenti esistenti in ambiti A di cui all'art. 29 ed all'art. 41.2, l'indice di progetto è pari all'esistente eventualmente incrementato come previsto dall'art. 47.1 – N.T.A. – P.d.R. alle condizioni di cui al precedente capoverso a
- d - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all' ambito B (art. 42) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da $If = It = 1,01$ mc./mq. fino ad un indice massimo di 1,20 mc./mq. o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma "a" precedente alla sola differenza volumetrica risultante dall'applicazione dell'indice $It = 1,00$ mc./mq. e dell'indice $If = 1,20$ mc./mq.
- e - Per gli Ambiti di trasformazione da edificare in regime di convenzionamento ai sensi dell'art.

11.5 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15% da verificare sommando tutte le incentivazioni previste ed usufruite dall'intervento.

- f - All'interno degli A.T.C l'indice di progetto può essere pari all'indice di pertinenza di cui al precedente art. 29 per interventi a soddisfacimento del fabbisogno individuale e/o familiare su lotti individuati dal P.A. di superficie fondiaria massima di 1.000,00 mq. già frazionati o da frazionare all'interno di lotti di superficie maggiore. La volumetria non utilizzata verrà resa disponibile per gli altri operatori degli A.T.C. alle condizioni di cui al precedente comma 1)a.

2) Servizi

a - Negli Ambiti di Trasformazione urbanistica per servizi attraverso uno specifico Piano Attuativo è obbligatorio

- per i lotti già edificati l'incremento dell'UT di pertinenza
 - se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
 - se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

- per i lotti non ancora edificati, l'incremento dell'U.T. di pertinenza di 0,25 mq./mq. fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.

- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della S.I.p.);
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di un metro quadrato di S.I.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico terziario (S.I.p. x 2,70 ml.) (art.29.B delle presenti norme);
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
- in attuazione dell'art. 47.3 delle N.T.A. del P.d.R..
- realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (cap. 10.2), estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualficazione.

b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all'ambito B/SU (art. 46) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di ambito, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di ambito da 0,501 a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente o per l'integrazione della S.I.p. esistente oltre l'indice di ambito di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente.

c - Per l'A.T. B/SU¹⁰ la SIp esistente può essere aumentata fino alla SIp di progetto necessaria per una media struttura di vendita di SV pari o inferiore a 1.500 mq con verifica dello standard di cui all'art. 60 e dei parcheggi privati di cui all'art. 7.

d - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi, la residenza può essere elevata al 70% della S.I.p. ammessa alle condizioni negli Ambiti di cui agli artt. 8c, 27 e 31 e 46 delle N.T.A. Qualora l'operatore non dovesse attuare le destinazioni di servizio di cui all'art. 8c, quando non espressamente consentito dalle norme dei singoli A.T., lo stesso dovrà rinunciare alla SIp o volume corrispondente alla SIp o volume delle destinazioni di servizio non attuate.

e - Negli A.T. già edificati l'indice If o Uf è pari rispettivamente all'indice It e Ut in quanto riferiti

all'originaria Sf.

3) Industria

- a - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica D① e D② a destinazione produttiva, attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (UT) di 0,50 mq./mq. fino ad un indice massimo di progetto di 1 mq./mq. e fino ad un indice minimo di 0,75 mq./mq. nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 45.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in ambito B/SU;
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di S.I.p. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di S.I.p. produttiva;
- Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
- in attuazione dell' art. 47.2 delle N.T.A. del P.d.R.
 - realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi (cap. 10.2), estesi ad uno o più Ambiti di Trasformazione e/o di Riqualificazione.
 - utilizzando la S.I.p. di standard qualitativo di cui al precedente criterio per la realizzazione di uno spazio pluriuso da destinare ad attività di ricerca e formazione e/o di pianificazione di nuove attività o mestieri.
- b - Per i lotti già edificati e/o liberi di cui all' ambito BD (art. 45) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di pertinenza $UT=0,50$ mq/mq fino all'indice di progetto minimo $UF = UT = 0,751$ mq./mq. o fino ad un indice di progetto massimo $UT = 1,00$ mq./mq., si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso “a” precedente.
- c - Per l'A.T. D③ l'incremento dell'indice di pertinenza fino all'indice di progetto è obbligatorio attraverso il recepimento dei maggiori volumi previsti negli ambiti B/SU e non collocabili al loro interno ed attraverso il recepimento delle compensazioni prodotte da Sentenze dei Tribunali Amministrativi passate in giudicato e/o rese esecutive.

Conto energia

In tutti gli Ambiti di Trasformazione, è possibile perequare per l'attuazione degli indici e/o del volume di progetto realizzando interventi in conto energia di cui al Piano dei Servizi, a beneficio anche di altri interventi, esterni e/o interni ai singoli Ambiti di Trasformazione

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.I.p. massimi del 10% di cui al precedente 29.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi

1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria .

Banca Volumetrica Comunale

Per facilitare le demolizioni ed il trasferimento volumetrico di cui all'art.41.7 delle N.T.A. il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, i volumi da trasferire, da cedere poi per l'incremento del volume di pertinenza secondo le procedure di cui al punto 1 del presente articolo.

Art. 31- INDICI URBANISTICI

Gli indici proposti dal presente articolo indicano delle semplici possibilità edificatorie, da confermare o meno nei P.A., così come prescritto dall'art. 26.4.

1 - Ambiti di Trasformazione

a) Ambiti di Trasformazione residenziali (A e C)

1) A di recupero

Per gli Ambiti di Trasformazione urbana in ambito A valgono le prescrizioni di cui all' art.41 delle N.T.A. del P.d.R. e di cui alle presenti norme

2) C di nuova edificazione

Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' art. 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questo ambito sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

It = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle presenti norme.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Sl = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio + 3 mq./ab. di verde.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale.

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre lo standard di P.G.T., concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

b) Ambiti di Trasformazione produttiva (D)

Descrizione

Comprendono le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti produttivi o ad essi compatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi riguardanti funzioni secondarie compatibili in mancanza della funzione principale.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

UT = da definire secondo quanto previsto dagli art.29 e 30 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

SI = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla S.l.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.l.p. di progetto.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici , oltre i parcheggi di cui all'art.7 delle N.T.A. del P.G.T., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

c) Ambiti di trasformazione per servizi privati (SU – S)

1) B/SU di ristrutturazione per servizi urbani B/SU ①, ②, ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧ e ⑨.

2) S di nuova edificazione C/S1

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale inedificate ed edificate sulle quali è previsto il trasferimento di servizi già esistenti in zone improprie o la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

Per gli Ambiti di trasformazione B/SU ①, ②, ③, ⑤, ⑥, la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa alle condizioni di cui all'art. 8-c delle presenti norme mentre per l'Ambito di Trasformazione B/SU⑨ la residenza può essere elevata al 100% della S.l.p. Per l'A.T. B/SU④ è ammessa come attività prevalente l'attività produttiva se ed in quanto autorizzata dall'A.S.L. e come residenza solo la residenza di servizio all'attività.

L'ambito B/SU ⑦ è riservato alle attività artigianali, commerciali e di servizio esistenti ed

eventualmente a nuove attività omogenee, ed alla residenza di solo servizio alle attività.

L'Ambito B/SU ⑧ è riservato alle attività logistiche, di deposito e commerciali e artigianato di servizio ed in generale alle attività di cui alla destinazione principale di cui all'art. 8.c) delle presenti norme.

L'A.T. B/SU⑩ è riservato all'ampliamento della media struttura di vendita esistente.

Per l'Ambito C/S ① valgono le destinazioni di cui al precedente art. 27.

Urbanistica commerciale

Gli ambiti B/SU sono anche destinate all'insediamento delle medie strutture di vendita commerciale di cui agli artt. 59 e 60 delle N.T.A. del P.d.R.

In particolare il D.d.P. prevede l'insediamento "ex novo" di una media struttura di vendita di generi alimentari nell'Ambito di trasformazione C/S ① al verificarsi di tutte le condizioni dei sopracitati articoli del Piano delle Regole.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle presenti norme

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

Sl = permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Per gli indici e le prescrizioni non definite dal presente articolo, vale quanto disposto dall'art. 46 per l'ambito B/SU.

Standard

Nel caso di conferma dell'attività produttiva in atto o di altra attività produttiva se ed in quanto autorizzata dall'A.S.L., lo standard è già verificato per l'attività produttiva dal Piano dei Servizi del P.G.T.

Nel caso di subentro di attività di servizio, lo standard andrà verificato attraverso la maggiore disponibilità di standard dichiarata dal P.G.T. e sarà calcolato come segue.

Lo standard sarà calcolato sulla Slp potenziale del lotto indipendentemente dalla Slp di progetto.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per l'Ambito C/S ① la rimanente quota di standard non ceduta all'interno dell'Ambito verrà ceduta all'interno dell'Ambito F②

d) Ambito di trasformazione per servizi pubblici (Standard)

Per le aree F di trasformazione per servizi pubblici (Standard) valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 50 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

e) Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli di cui al P.T.C.P. corrispondono agli ambiti F3 di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T..

L'ambito F3 svolge il compito di fascia tampone di protezione da influenze esterne, dell'ambito

F4 –Boschivo di cui all' art. 54 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T.

Per la disciplina specifica che regola i due ambiti, si rinvia ai sopracitati articoli delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T.

f) Ambito V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per gli ambiti V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 56 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di riqualificazione

All'interno degli ambiti di riqualificazione, per i singoli ambiti del T.U.C. e per i singoli Ambiti di Trasformazione valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme e da N.T.A. del P.d.R..

TITOLO X – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 32– INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione, all'interno delle R di trasformazione urbanistica e degli Ambiti di riqualificazione, la relazione di cui al precedente capitolo A, deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di Trasformazione e per gli Ambiti di Riqualificazione ricadenti in ambiti soggetti a vincolo condizionato corrispondenti ai vari livelli di grado di sostenibilità di cui al Doc. 1 – c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene Pubblica. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall'art. 21 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.l.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera a) 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per le aree di trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

In riferimento alla bassa capacità protettiva del suolo comunale verso le acque profonde, gli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La realizzazione degli interventi deve proporre la soluzione dei problemi di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente-art. 28.11 e di cui all' art. 22 - N.T.A.- P.G.T..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come **ambito** agricolo E1 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui agli artt. 20 e 21 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n°. 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sugli Ambiti di Trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall'art.20 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 35 del P.P.R., gli interventi all'interno degli ambiti di Trasformazione e degli ambiti di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P. P.R..

E - SALUTE DEI CITTADINI

Gli indici di qualità del suolo, ambientale, urbana e paesaggistica vanno perseguiti ed attuati nell'ottica del miglioramento dello stato di salute della popolazione residente in Bregnano.

Pertanto ogni azione individuata in attuazione degli indici ambientali di cui sopra, va verificata in riferimento alle sue conseguenze sulla salute ed il benessere della popolazione interessata.

Art. 33– PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

A - I Piani Attuativi di aree non edificate, dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;
- b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
 - beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
 - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
 - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
 - l'incremento della qualità e vivibilità dell'ambito.
- c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, con di visuale ecc.).
 Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.
 Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art.30, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.
 Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T..
 I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.
- d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 32-B..
 In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente articolo 32.

e) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n° 6/44161;
- lo schema di convenzione.

f) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto.

Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse

pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

B - I Piani Attuativi in aree edificate:

- 1) Relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento, da cui risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto con le disposizioni dello strumento urbanistico generale vigente, eventualmente corredata da specifiche Norme di Attuazione del Piano Attuativo nonché da schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano.
- 2) Stralcio dell'Azzonamento dello strumento urbanistico generale vigente e delle relative Norme di Attuazione, con l'individuazione delle aree interessate; nonché lo stralcio dell'eventuale strumento in itinere e delle relative Norme di Attuazione.
- 3) Estratto catastale con le indicazioni degli immobili interessati e con l'elenco delle proprietà.
- 4) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.
- 5) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500 estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del Piano Attuativo.
- 6) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, contenente le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione e ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia; detto progetto è previsto nel caso di Piano Attuativo di interesse sovracomunale, in :
 - a) presenza di opere o di impianti di interesse dello Stato o della Regione;
 - b) presenza di complessi storici, monumentali, ambientali od archeologici, qualificati come tali in forza della vigente legislazione;
 - c) previsione di insediamenti che, per localizzazione o dimensioni, comportino la risoluzione di problemi di riassetto delle infrastrutture generali di particolare rilevanza sovracomunale.
- 7) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- 8) Relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del Piano Attuativo.
- 9) Nel caso di Piano di Recupero di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della Legge 1150/42 e successive modifiche.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo idrogeologico deve essere allegata ai Piani Attuativi anche la relazione geologica particolareggiata, comprovante l'ammissibilità dell'intervento e contenente le eventuali condizioni alle quali l'intervento dovrà essere subordinato.

Nel caso di aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 il progetto urbanistico-architettonico di cui al punto 7 deve anche essere definito nelle componenti strutturali, tipologiche e di destinazione d'uso, relative a tutte le opere sia pubbliche, d'uso pubblico, o private, con indicazione delle strade, della pubblica illuminazione, della sistemazione, piantumazione, pavimentazione degli spazi scoperti, degli accessi, degli eventuali parcheggi e relative rampe.

Per gli edifici esistenti, facendo riferimento alle schede di rilevamento per ogni unità immobiliare e sue pertinenze, saranno definite le categorie di intervento.

Detto progetto dovrà comprendere:

- a) Le planimetrie di tutti i piani e delle coperture, ed i prospetti e le sezioni significative, in scala 1:200;
- b) Le Norme di attuazione relative a:
 - Definizione delle categorie di intervento;
 - Destinazioni d'uso compatibili con le tipologie e le strutture originarie e prevalenti;
 - Unità di minimo intervento, finalizzate al recupero dei caratteri strutturali ed architettonici o prevalenti;
 - Qualità e tecnica di impiego dei materiali, degli elementi costruttivi, dei particolari architettonici e dei colori.
- c) Le schede di rilevamento degli edifici compresi nel Piano, illustrate anche da piante schematiche e fotografie a colori con indicazione:
 - della destinazione fissata dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.);
 - dei dati catastali e dimensionali;
 - della dotazione dei singoli edifici o di parti di essi, tradotta in schema grafico;
 - della destinazione d'uso originaria e dello stato di fatto delle singole unità immobiliari;
 - dell'indice di affollamento;
 - dello stato fisico delle strutture e delle finiture delle condizioni igieniche e di efficienza tecnologica.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;
- b) realizzazione sostitutiva di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- reperimento di aree esterne al P.A.: nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione dell'ambito dell'intervento;
- valore della monetizzazione: le aree non reperite all'interno del P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato
 - per aree relative a P.A. in zona di recupero;
 - per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 6 del precedente articolo 28.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento

dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

Ai fini attuativi del Piano di Governo del Territorio ed in particolare del suo Documento di Piano, per standard qualitativo si intende l'onere di negoziazione che le presenti norme prevedono che debba essere definito in sede di pianificazione attuativa in aggiunta agli oneri concessori, per l'utilizzo della volumetria di progetto di cui al precedente art.30 se ed in quanto superiore alla volumetria di pertinenza di cui all'art.29.

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall' art.29 B delle presenti norme, mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo comprende in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione se tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta di opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad una zona di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.

Art. 34 – PIANO DEI SERVIZI

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente articolo 29.

Il Piano dei Servizi privilegerà la realizzazione dello standard qualitativo per quanto riguarda gli Ambiti di Trasformazione di cui all'art. 27 e gli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art.28.

In generale il Piano dei Servizi dovrà individuare e soddisfare i bisogni pregressi e nuovi nel:

- sistema urbano centri storici, nuovi centri urbani, boschi urbani, aree feste (laghetto Rosorè)
- sistema scolastico:
 - ex Scuola Elementare : per biblioteca (3/4 P.T.)
per sei aule a disposizione
 - Scuola Elementare: ampliamento su due piani per scuola media
 - Ex Scuola Media: da alienare
- servizi alle persone (Biblioteca, Municipio, Sede delle Associazioni)
- sistema sportivo (ampliamento del Centro Sportivo con copertura del campo di basket e con la realizzazione di due campi da calcetto)
- sistema della mobilità (rotonde, piste ciclopedonali, parcheggi di corona)
- sistema ambientale (fognature, arredo urbano, parchi gioco)
- sistema insediativo (edilizia convenzionata e sovvenzionata).

Art. 35 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 29 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definiti Ambiti di Trasformazione soggetti alla normativa di cui alle presenti norme.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art. 28 delle presenti norme relativamente agli ambiti del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento negli ambiti A
- 2) il quartiere giardino

- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle fasce fluviali del Torrente Lura.

- 4) Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli esterni agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.

L'insieme degli ambiti E1 ed F3 e le Aree di laminazione Torrente Lura F5 del Piano delle Regole sono ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

- 5) Il Regolamento edilizio dovrà prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon, essendo il Comune di Bregnano classificato tra i Comuni a "media concentrazione".

Art. 36 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:

- monitorare l'allineamento delle scelte pianificatorie locali con le politiche regionali per:
 - il decremento del consumo di suolo storico su base comunale;
 - la promozione di un modello di città compatta (con la diminuzione dei fenomeni sprawl);
 - la diminuzione degli insediamenti in aree libere a vantaggio del recupero di aree già trasformate;
 - la coerenza tra nuove trasformazioni e reali fabbisogni insediativi.
- verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
- indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
- utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
- verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.

L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.

In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale (Allegato 1e - Doc. n°. 1 – C del P.G.T.).

La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.

2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art. 29. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.

**COMUNE DI BREGNANO
(PROVINCIA DI COMO)**



VARIANTE GENERALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO L.R. N°. 12/2005

DOC. n°.1- c- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DOCUMENTO DI PIANO (2014 – 2019)

- ALLEGATO N°. 1 : SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (art. 27)

N.B. Le schede esemplificano l'attuazione del Documento di Piano in riferimento ai singoli Ambiti di Trasformazione.

Le superfici, gli indici ed in generale i riferimenti normativi sono solo indicativi e dovranno essere puntualmente verificati in attuazione del P.G.T. (N.T.A. ed Elaborati Grafici).

**ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE**

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

**IL SINDACO
IL SEGRETARIO
IL PROGETTISTA**

Ambiti di Trasformazione		St	Sf	U1	U2	It	If	Ut	Uf	V1	V2	Sip1	Sip2	n. Abitanti
		mq	mq	mq	mq	mc/mq	mc/mq	mq/mq	mq/mq	mc	mc	mq	mq	120 mc/lab
A①	Volume esistente (presunto)	7.836,00	7.836,00							26632,65*	26632,65*			221,94
B/SU① **	servizi 30% x St x UT = 0,50 residenza 70% x St x UT = 0,50 x H = 2,70	2.162,00	2.162,00					0,25	0,50			540,50	324,30	
											2.043,09			17,03
B/SU②	servizi 30% x St x UT = 0,50 residenza 70% x St x UT = 0,50 x H = 2,70	6.222,00	6.222,00					0,25	0,50			1.555,50	933,30	49,00
											5.879,79			
B/SU③	servizi 30% x St x UT = 0,50 residenza 70% x St x UT = 0,50 x H = 2,70	2.493,00	2.493,00					0,25	0,50			623,25	373,95	19,63
											2.355,89			
B/SU④	riservato alle attività produttive se autorizzate	5.000,00	5.000,00					0,25	0,50			1.250,00	2.500,00	0,00
B/SU⑤	servizi 30% x St x UT = 0,50 F	5.393,00	3.484,00					0,25	0,50			1.348,25	522,60	
					1.909,00									
B/SU⑥	servizi 30% x St x UT = 0,50 residenza 70% x St x UT = 0,50 x H = 2,70	2.619,00	2.619,00					0,25	0,50			654,75	392,85	20,62
											2.474,96			
B/SU⑦	destinato alle attività artigianali, commerciali e di servizio	8.055,00	8.055,00					0,25	0,50			2.013,75	4.027,50	0,00
B/SU⑧	riservato alle attività logistiche, di deposito e commerciali e artigianato di servizio	18.079,00	18.079,00					0,25	0,50			4.519,75	9.039,50	0,00
B/SU⑨	servizi 30% x St x UT = 0,50 residenza 70% x St x UT = 0,50 x H = 2,70	2.965,00	2.965,00					0,25	0,50			741,25	444,75	23,35
											2.801,93			
B/SU⑩	riservato all'ampliamento della media struttura di vendita insediata F	8.270,00	4.134,00		4.136,00			0,25	0,50			1.033,50	2.067,00	0,00

C/S①		9.158,00	8.004,00				0,25			2.289,50		
p				1.154,00			0,50				4.579,00	0,00
C①		34.240,00	17.815,00		0,50				8.907,50			
F				9.625,00	0,75				13.361,25			111,34
C⑤		16.425,00	13.077,00		0,25				4.106,25			54,49
					0,50				6.538,50			
C⑥		5.910,00	2.743,00		0,25				1.477,50			
F				3.167,00	0,50				1.371,50			11,43
D①		23.380,00	12.670,00				0,50			6.335,00		
F				6.480,00			0,75				9.502,50	0,00
D②		40.565,00	40.565,00				0,50			20.282,50		
							0,75				30.423,75	0,00
D③		15.220,00	12.010,00				0,50			6.005,00		
							0,75				9.007,50	0,00
Totale Volumetria residenziale (compreso Volume A.T. A⑦)					mc	66.751,93						
Totale Volumetria residenziale (escluso Volume A.T. A⑦)					mc	38.076,19						
Totale S.l.p. per servizi					mq	22.704,75						
Totale S.l.p. produttivo (compresa Slp dell'A.T. B/SU⑧)					mq	51.433,75						

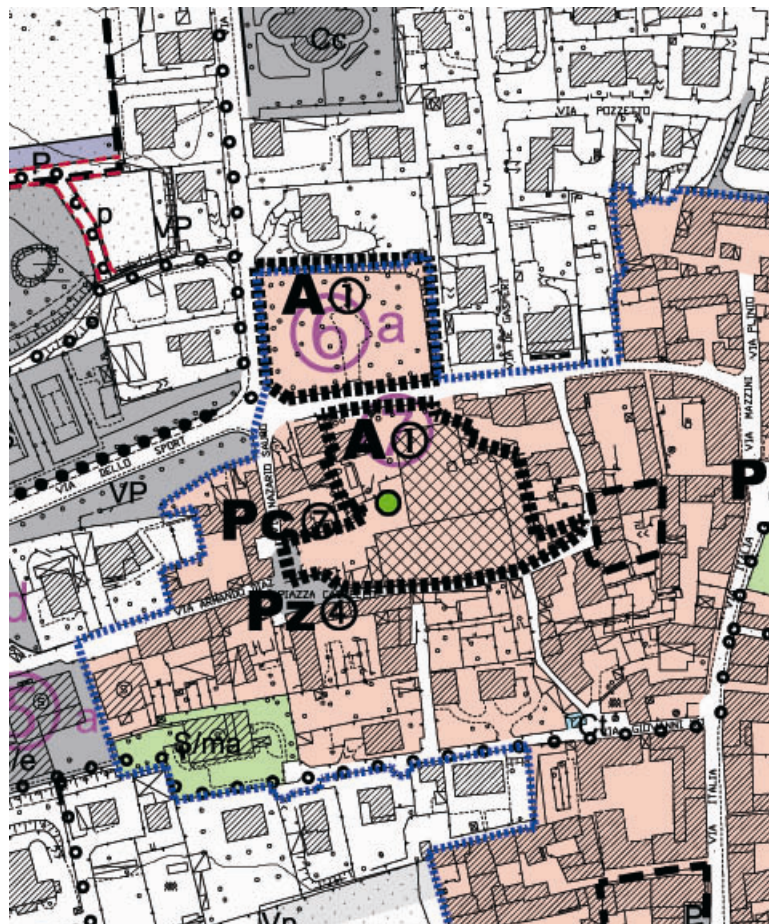
NOTE:

*Volume inserito nel calcolo della capacità insediativa come volume dell'ambito A

** Ai fini del calcolo della capacità insediativa, per gli A.T./B/SU già edificati si sono assunti gli indici di pertinenza e di progetto rispettivamente pari a 0,25 mq/mq ed a 0,50 mq/mq, fermo restando che in sede di attuazione degli A.T. occorrerà calcolare la Sip esistente.

- A① - Intervento di Piazza Castello

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

A① - Intervento di Piazza Castello

Ambito	Superficie (mq)	lt	Volume (mc)
A① (Sf)	7.836,00 mq		
Totale	7.836,00 mq	esistente	26.632,65 +10%

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riquadrificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione A①

- | | |
|------|--|
| n°1 | - Modalità di intervento negli ambiti A |
| n°6a | - Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani e dei percorsi ciclopedonali – Parchi monumentali o giardini storici |
| n°7 | - Sistema dei servizi urbani |
| n°13 | - Sistema culturale |

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

It = esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

Art. 56 **Indice di fabbricabilità**
It = esistente + 10% di cui all'art.47.1

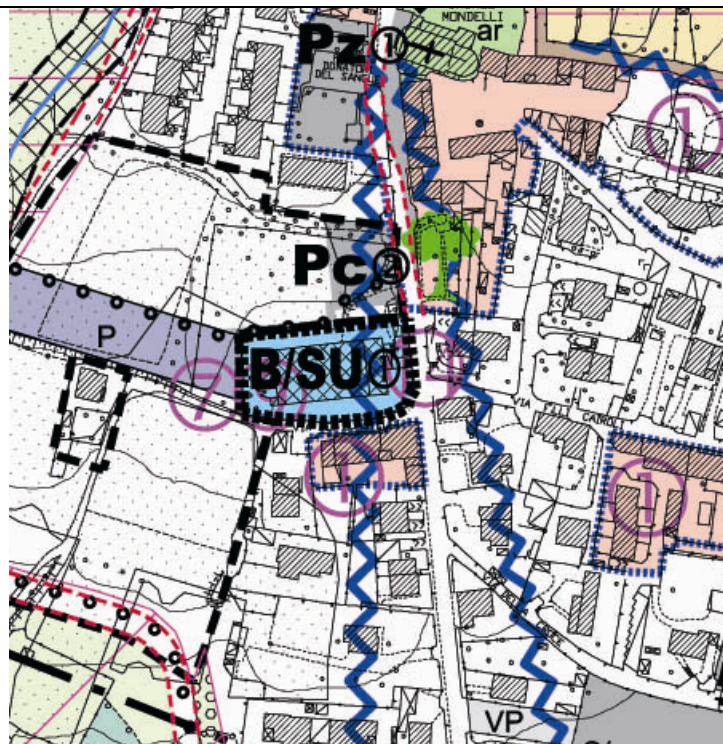
Art. 31 Indici urbanistici

A① It = da definire secondo quanto previsto dall'art. 41 N.T.A. – P.d.R.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 41 N.T.A. – P.d.R.

- B/SU① - Intervento di Via Volta in Puginate

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU① - Intervento di Via Volta in Puginate

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU① (Sf)	2.162,00 mq			
Totale	2.162,00 mq	0,50 mq/mq	2.043,09 mc	324,30 mc

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU①

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

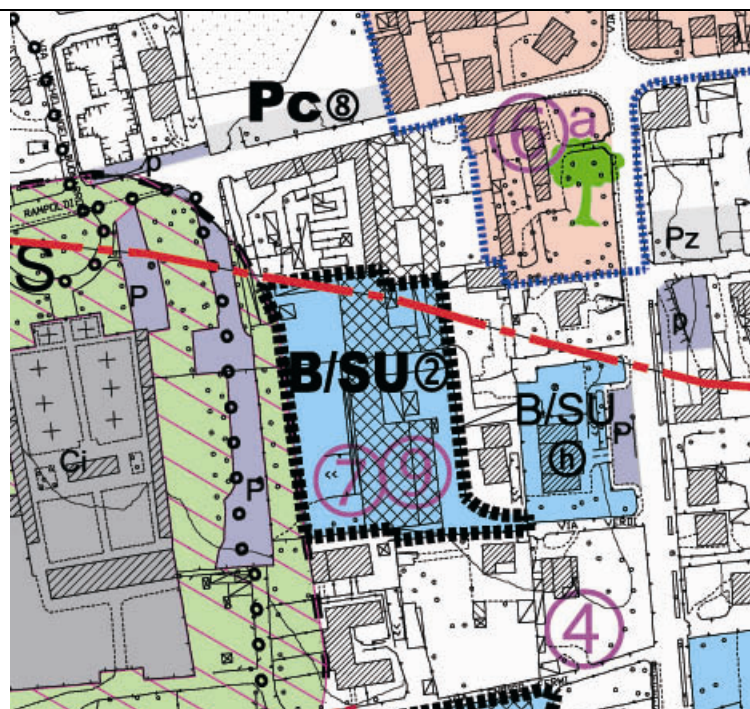
Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione B/SU① la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU① UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- SI = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU② - Intervento di Via Rampoldi in Bregnano

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU② - Intervento di Via Rampoldi in Bregnano

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU② (Sf)	6.222,00 mq			
Totale	6.222,00 mq	0,50 mq/mq	5.879,79 mc	933,30 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU②

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentati fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

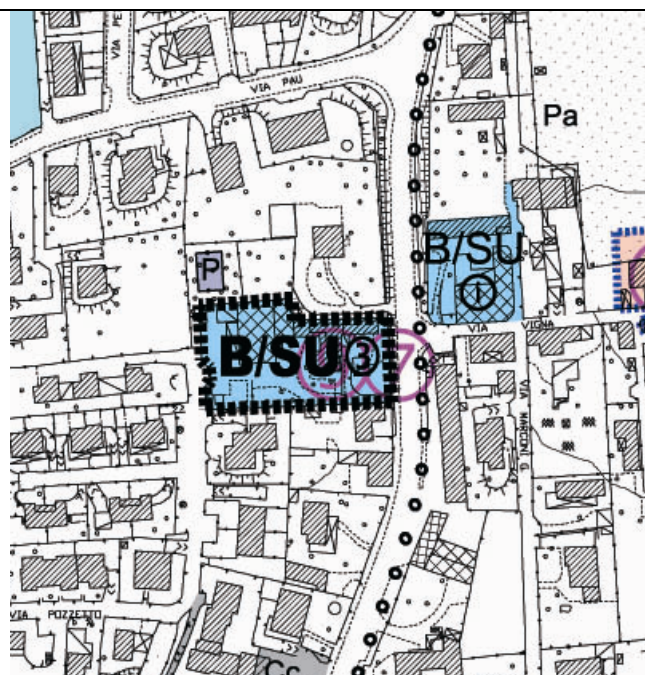
Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione B/SU② la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU② UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU³ - Intervento di Via Roma

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU³ - Intervento di Via Roma

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU ³ (Sf)	2.493,00 mq			
Totale	2.493,00 mq	0,50 mq/mq	2.355,89 mc	373,95 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU³

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq. aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

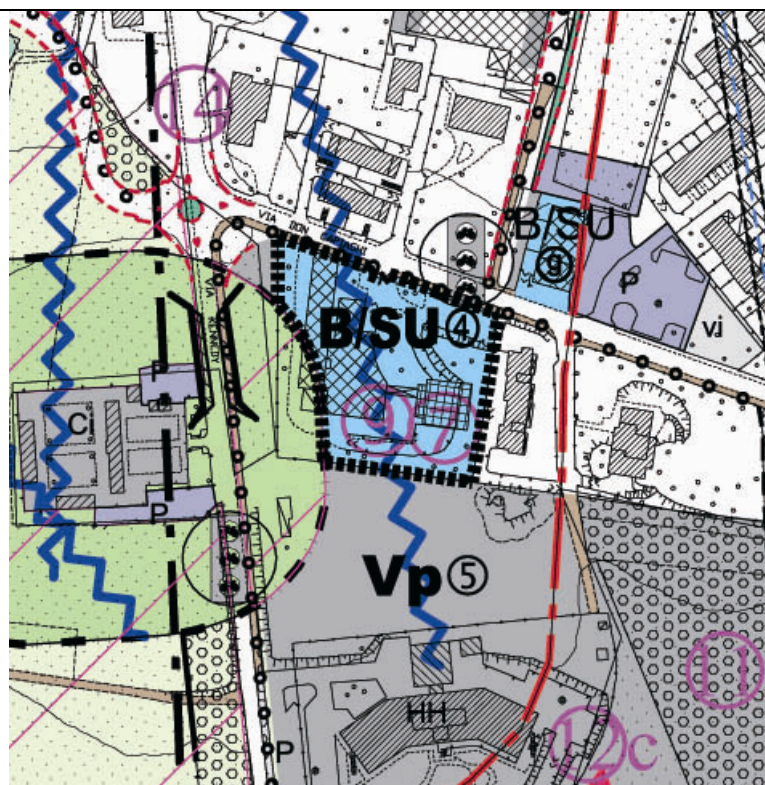
Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione B/SU³ la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU³ UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU④ - Intervento di Via Capiaghi

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU④ - Intervento di Via Capiaghi

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU④ (Sf)	5.000,00 mq			
Totale	5.000,00 mq	0,50 mq/mq	-	2.500,00 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU④

n°8 - Parco Tecnologico

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq. aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

Art. 31 Indici urbanistici

L'Ambito di Trasformazione B/SU④ è riservato all'attività produttiva se autorizzata.

B/SU④ UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

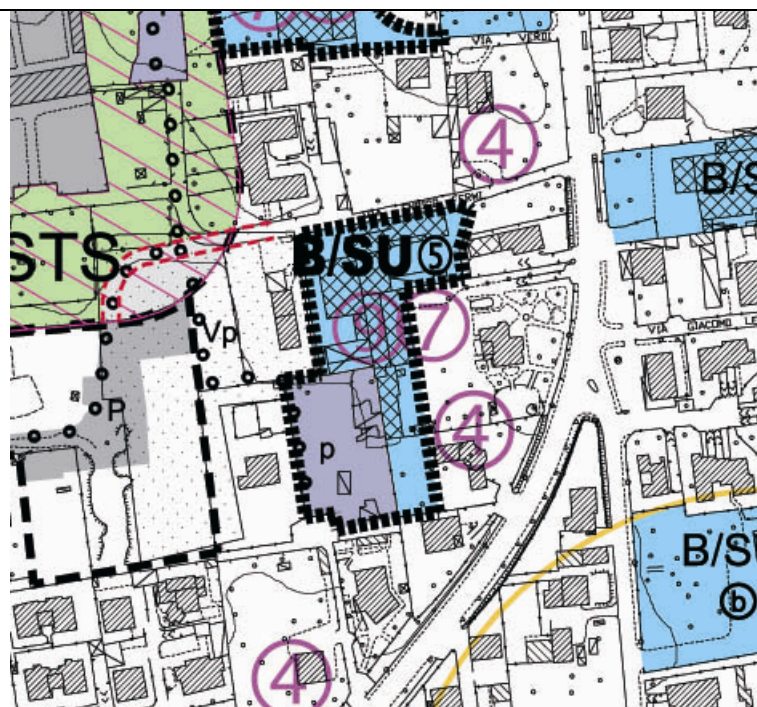
Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

SI = permeabilità del suolo pari al 15%

N.B.: In questo A.T. è possibile il subentro di altre attività produttive diverse da quelle esistenti se ed in quanto autorizzate dalle competenti autorità sanitarie (artt. 9 e 46 N.T.A. – P.G.T.)

- B/SU[Ⓢ] - Intervento di Via Fermi

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU[Ⓢ] - Intervento di Via Fermi

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU [Ⓢ] (Sf)	3.484,00 mq			
Standard	1.909,00 mq			
Totale	5.393,00 mq	0,50 mq/mq	3.292,38 mc	522,60 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU[Ⓢ]

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

- UT di progetto = UT di pertinenza
- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
 - se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

Art. 31 Indici urbanistici

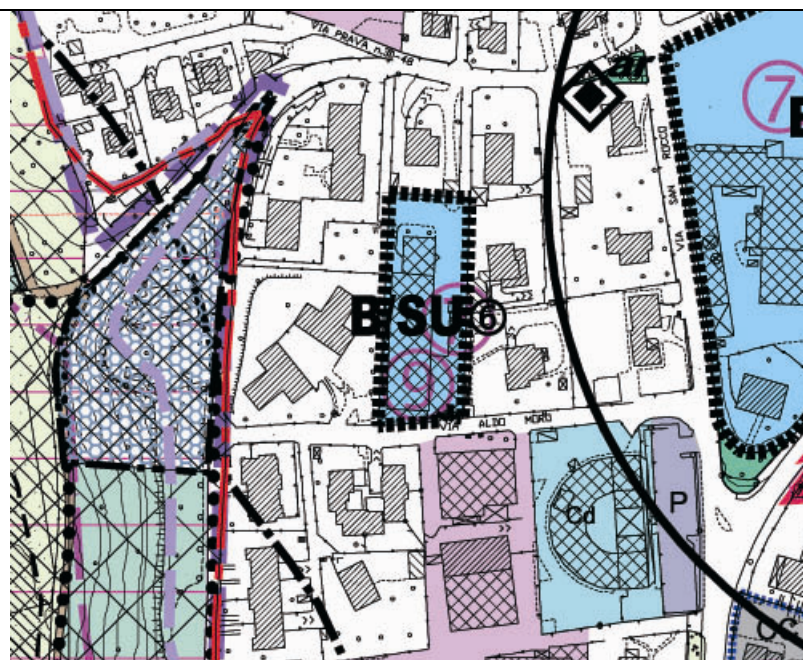
Per l'Ambito di Trasformazione B/SU[Ⓢ] la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU[Ⓢ] UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- SI = permeabilità del suolo pari al 15%

N.B.: Lo standard F è a soddisfacimento dello standard dovuto ed a soddisfacimento totale o parziale della perequazione (art. 30.2) per la parte rimanente.

- B/SU© - Intervento di Via A. Moro – ang. Via S. Rocco

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU© - Intervento di Via A. Moro – ang. Via S. Rocco

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU© (Sf)	2.619,00 mq			
Totale	2.619,00 mq	0,50 mq/mq	2.474,95 mc	392,85 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU©

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente e/o 0,25 mq./mq.

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

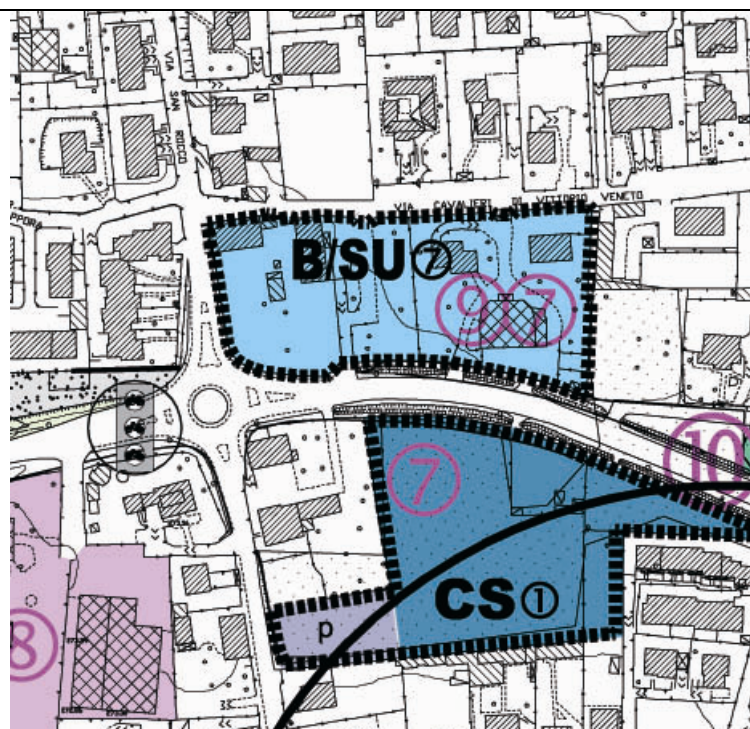
Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione B/SU© la residenza può essere elevata al 70% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU© UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU⑦ - Intervento di Via Beato Michele Carcano (S.P. n°32)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU⑦ - Intervento di Via Beato Michele Carcano (S.P. n°32)

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU⑦ (Sf)	8.055,00 mq			
Totale	8.055,00 mq	0,50 mq/mq	-	4.027,50 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU⑦

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

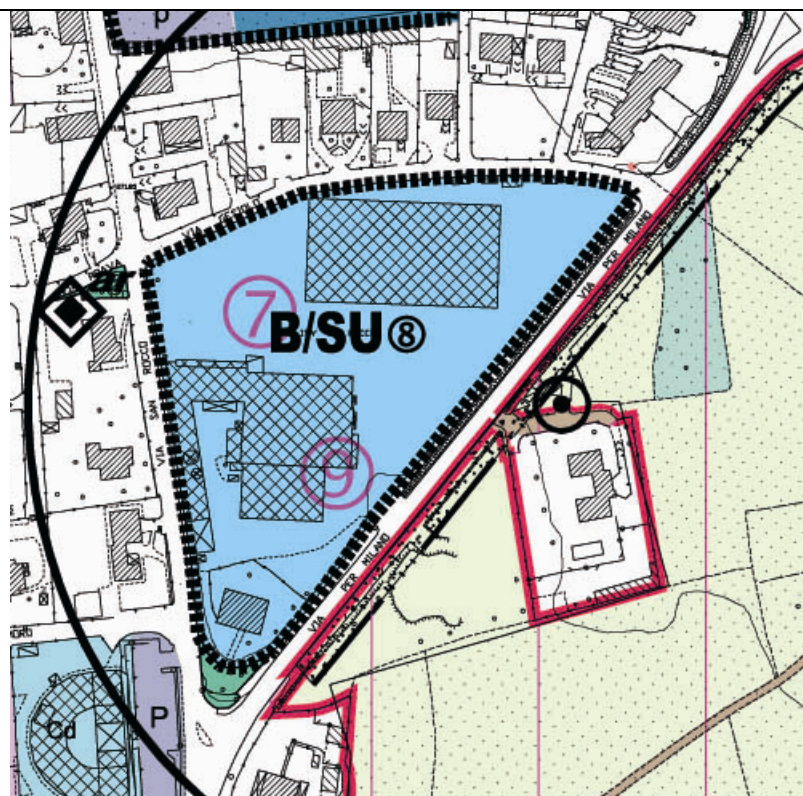
Art. 31 Indici urbanistici

L'Ambito di Trasformazione B/SU⑦ è riservato alle attività artigianali, commerciali e di servizio esistenti ed eventualmente a nuove attività omogenee, ed alla residenza di solo servizio alle attività.

- B/SU⑦ UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU® - Intervento di Via S. Rocco

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU® - Intervento di Via S. Rocco

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU® (Sf)	18.079,00 mq			
Totale	18.079,00 mq	0,50 mq/mq	-	9.039,50 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU®

n°7 - Sistema dei servizi urbani

n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza= Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

Art. 31 Indici urbanistici

L'Ambito di Trasformazione B/SU® è riservato alle attività logistiche, di deposito e commerciali e artigianato di servizio ed in generale alle attività di cui alla destinazione principale di cui all'art. 8.c) delle N.T.A.

B/SU® UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

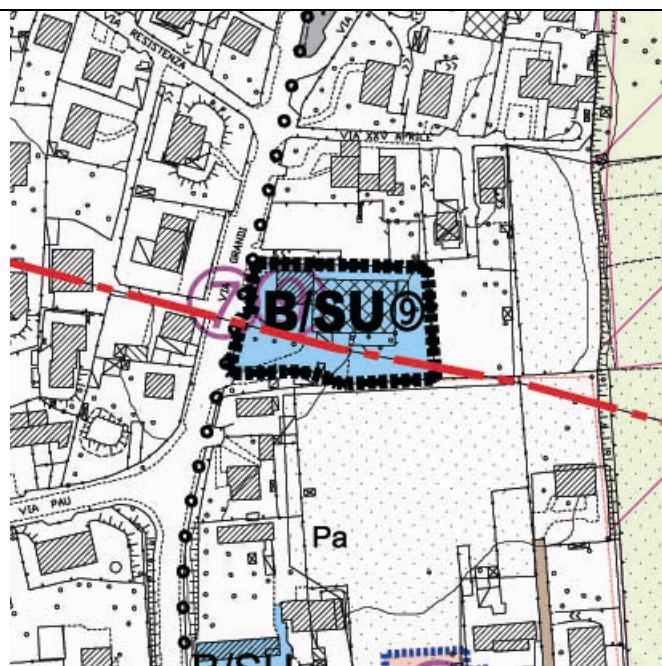
H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

SI = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU® - Intervento di Via Grandi

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

B/SU® - Intervento di Via Grandi

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU® (Sf)	2.965,00 mq			
Totale	2.965,00 mq	0,50 mq/mq	2.801,93 mc	444,75 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU®

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
- n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT di pertinenza = Indice esistente

Art. 30 Indici di fabbricabilità

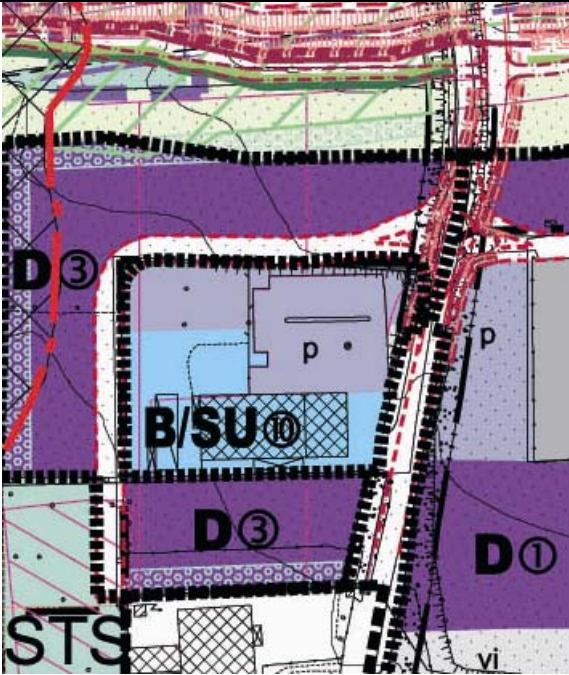
UT di progetto = UT di pertinenza

- se maggiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato in attuazione dell'art. 14 in funzione dell'altezza maggiore di 4,30 mt.;
- se inferiore di 0,35 o 0,50 mq./mq., aumentato fino all'U.T. di progetto di 0,35 mq./mq. (minimo) o di 0,50 mq./mq. (massimo)

Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione B/SU® la residenza può essere elevata al 100% della Slp ammessa, alle condizioni di cui all'art. 8-c

- B/SU® UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
- H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
- Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
- Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

- B/SU® - <u>Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)</u>				
Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano				
 scala 1:3000			Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE B/SU® - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)	
Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
B/SU® (Sf)	4.134,00 mq			
Standard	4.136,00 mq			
Totale	8.270,00 mq	0,50 mq/mq	-	2.067,00 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione B/SU®

- n°7 - Sistema dei servizi urbani
n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT Indice di pertinenza pari alla Slp esistente e/o a 0,25 mq/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT Indice di progetto di 0,50 mq/mq e comunque pari alla Slp necessaria per una media struttura di vendita di $SV \leq 1.500$ mq

Art. 31 Indici urbanistici

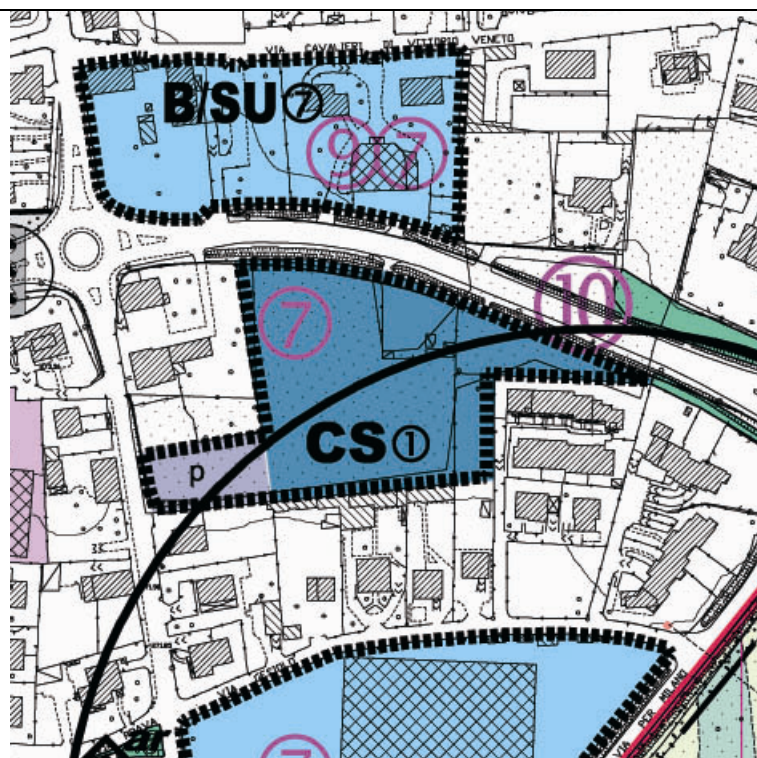
L'A.T. è riservato all'ampliamento della media struttura di vendita insediata.

- B/SU® UF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.
SI = permeabilità del suolo pari al 15%

N.B.: Lo standard F è a soddisfacimento totale e/o parziale dello standard dovuto.

- C/S① - Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C/S① - Intervento S.P. 32 – Via S. Rocco

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Volume (mc)	Slp (mq)
C/S① (Sf)	8.004,00 mq			
p	1.154,00 mq			
Totale	9.158,00 mq	0,50 mq/mq	-	4.579,00 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C/S①

n°7 - Sistema dei servizi urbani

n°9 - Nuovi Centri Urbani

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT Indice di pertinenza pari a 0,25 mq/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT di progetto = da 0,25 mq/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mq/mq o fino ad un indice minimo di 0,35 mq/mq

Art. 31 Indici urbanistici

Per l'Ambito di Trasformazione C/S① valgono le destinazioni di cui all'art. 27 delle N.T.A.

C/S① UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

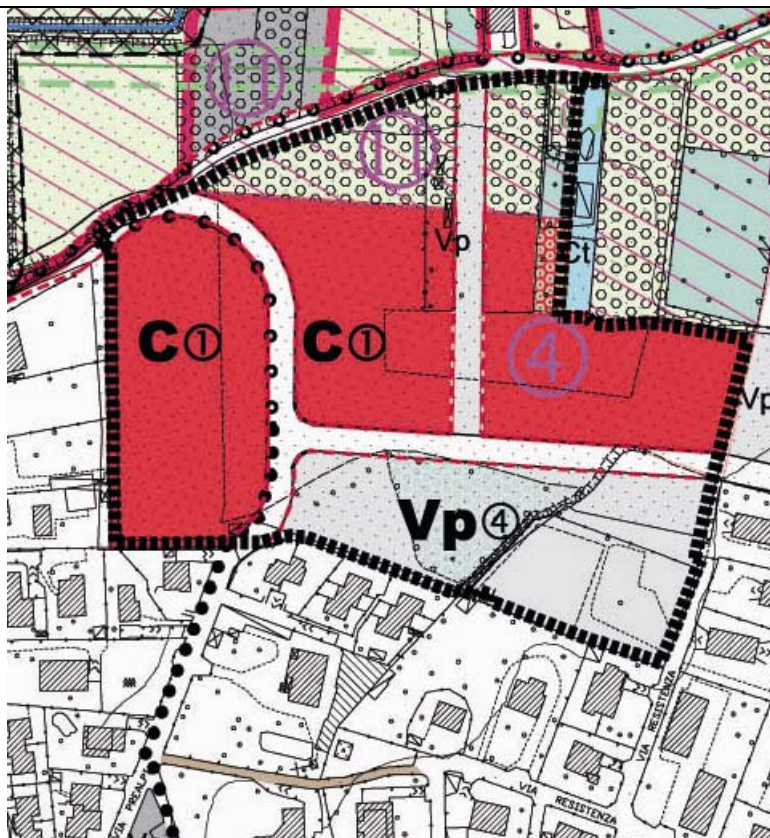
Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

Sl = permeabilità del suolo pari al 15%

N.B.: Lo standard F previsto è a soddisfacimento parziale e/o totale dello standard dovuto.

- C① - Interventi di Via Prealpi – nuova strada di P.G.T.

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C① - Interventi di Via Prealpi – nuova strada di P.G.T.

Ambito	Superficie (mq)	It (mc/mq)	Volume (mc)
C① (Sf)	17.815,00 mq	0,75 mc/mq	13.361,25 mc
Standard	9.625,00 mq		+(40% di 13.361,25)
Ambito F3-F4 di tutela ambientale	4.600,00 mq		
Viabilità	2.200,00 mq		
Totale	34.240,00 mq	0,75 mc/mq	13.361,25 mc

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C①

n°4 - Quartieri Giardino

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

It Indice di pertinenza di 0,50 mc/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

It E' obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza da 0,50 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,75 mc/mq

Art. 31 Indici urbanistici

C① IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

SI = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

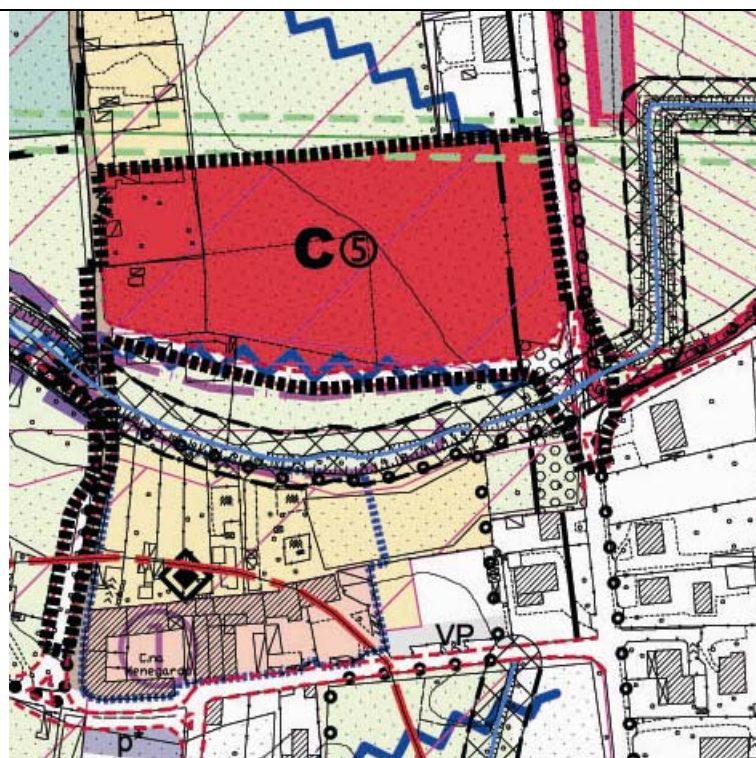
N.B.: L'It si applica alla St=Sf

Lo standard previsto è a soddisfacimento dello standard dovuto per parcheggio e verde di quartiere. Sulla rimanente parte potrà essere proposto un intervento di edilizia sovvenzionata e/o convenzionata pari a (40% di 13.361,25 =) 5.344,40 mc.

Il perimetro dell'A.T. corrisponde al perimetro di compensazione di cui all'art. 5a.

- C⑤ - Intervento di Via Kennedy – nuova strada di P.G.T.

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C⑤ - Intervento di Via Kennedy – nuova strada di P.G.T.

Ambito	Superficie (mq)	It (mc/mq)	Volume (mc)
C⑤ (Sf)	13.077,00 mq		
Viabilità	3.348,00 mq		
Totale	16.425,00 mq	0,50 mc/mq	6.538,50 mc

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione Interessanti l'Ambito di Trasformazione C⑤

n°4 - Quartieri Giardino

n°5c - Percorso ciclopeditonale di viale Kennedy

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

It Indice di pertinenza di 0,25 mc/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

It E' obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza da 0,25 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mc/mq
Per l'A.T. C⑤ l'indice di progetto potrà essere elevato a 0,75 mc./mq. a condizione che vengano eseguite le opere stadali non direttamente di servizio all'insediamento e precisamente la rotonda di Via Kennedy e la strada di disimpegno della Cascina Menegardo.

Art. 31 Indici urbanistici

C⑤ It = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

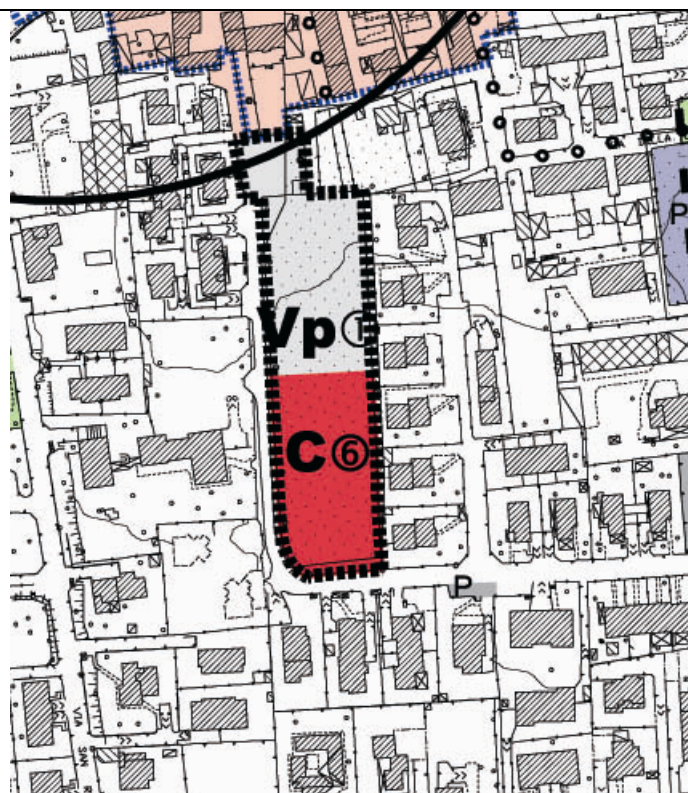
SI = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

N.B.: In sede di pianificazione attuativa la St al fine dell'applicazione dell'indice It, potrà essere estesa a comprendere anche la superficie destinata alla viabilità non ancora di proprietà pubblica.

- C⑥ - Intervento di Via San Francesco

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

C⑥ - Intervento di Via San Francesco

Ambito	Superficie (mq)	It (mc/mq)	Volume (mc)
C⑥ (Sf)	2.743,00 mq		
Standard	3.167,00		
Totale	5.910,00 mq	0,50 mc/mq	1.371,50 mc

Art. 28 **Ambiti di Riqualificazione**

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione C⑥
n°4 - Quartieri Giardino

Art. 29 **Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica**

It Indice di pertinenza di 0,25 mc/mq

Art. 30 **Indici di fabbricabilità**

It E' obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza da 0,25 mc/mq fino ad un indice massimo di progetto di 0,50 mc/mq

Art. 31 **Indici urbanistici**

C⑥ IF = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

H = non superiore all'altezza degli edifici circostanti e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

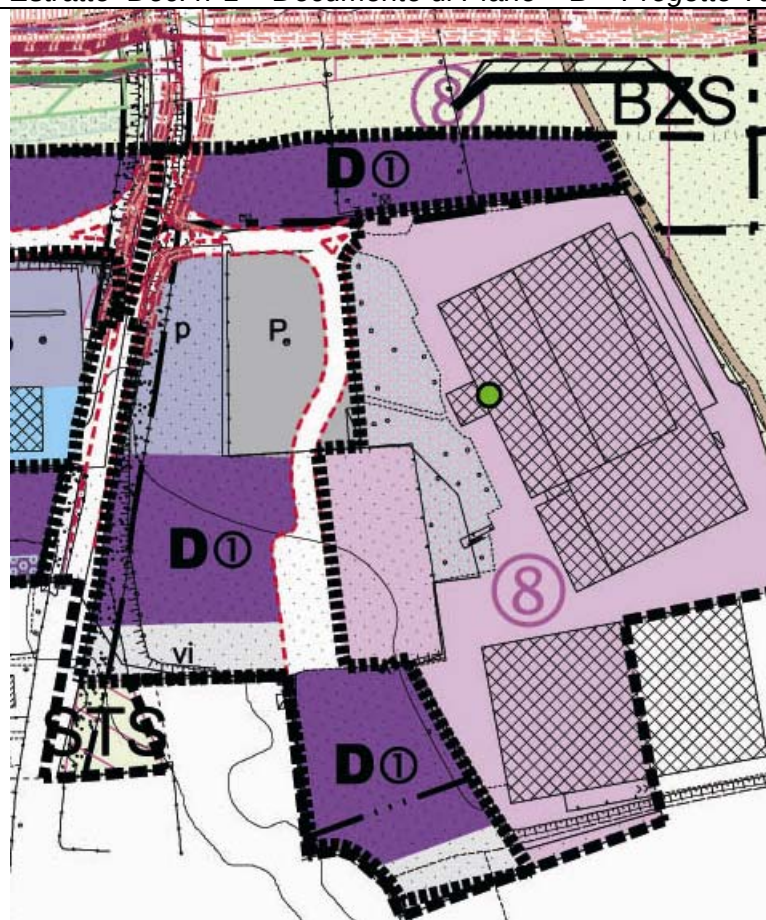
SI = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

N.B.: Lo standard individuato è a soddisfacimento totale e/o parziale dello standard dovuto e per la rimanente parte a soddisfacimento totale o parziale, della perequazione di cui all'art. 30.1.

- D① - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



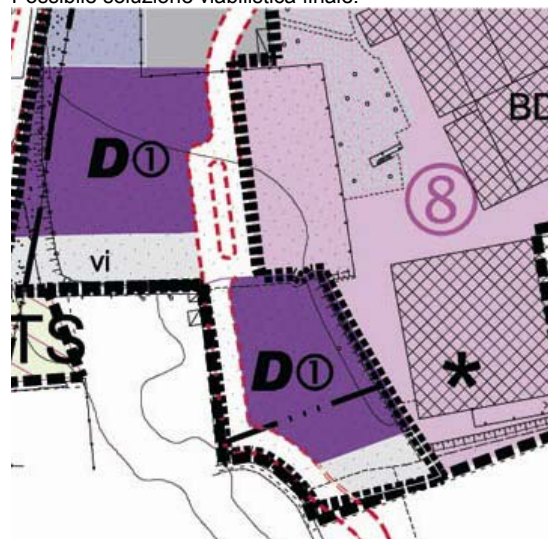
scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

D① - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)

“In sede di pianificazione attuativa, questa strada interna all’insediamento potrà/dovrà proseguire a sud in accordo con il Comune di Rovellasca.”

Possibile soluzione viabilistica finale:



Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Slp (mq)
D① (Sf)	12.670,00 mq		
Standard	7.625,00 mq		
Viabilità	3.685,00 mq		
Totale	23.980,00 mq	0,75 mq/mq	9.502,50 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione D①
n°8 - Parco Tecnologico

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT Indice di pertinenza di 0,50 mq/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT E' possibile l'incremento dell'indice di pertinenza UT di 0,50 mq/mq fino ad un indice massimo di progetto di 1,00 mq/mq o fino ad un indice minimo di 0,75 mq/mq

Art. 31 Indici urbanistici

D① UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.

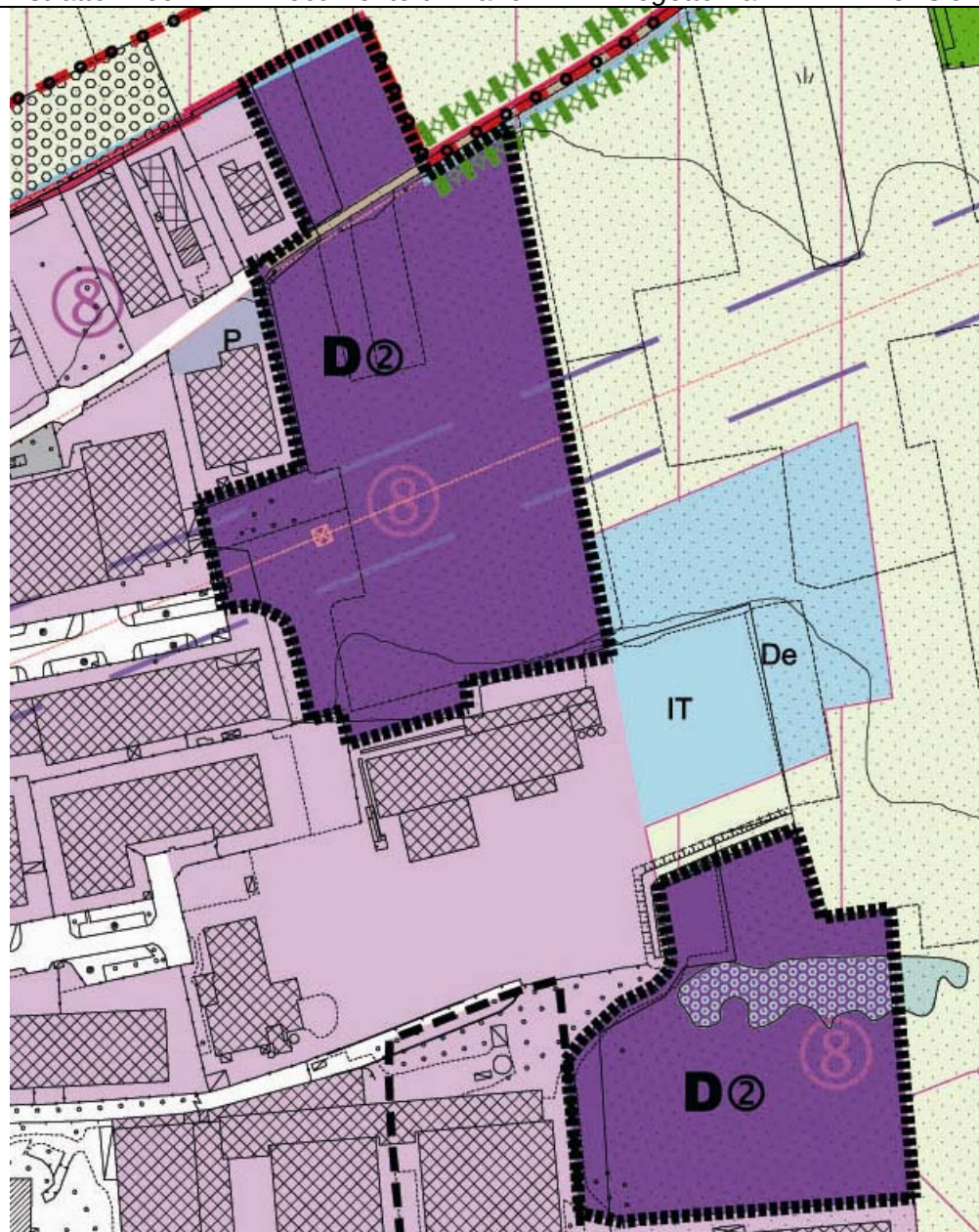
H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.

SI = permeabilità del suolo = 15%

N.B.: Lo standard individuato è a soddisfacimento totale e/o parziale dello standard dovuto e per la rimanente parte parziale e/o totale a soddisfacimento della perequazione di cui all'art. 30.3. La St potrà essere estesa a comprendere la superficie della viabilità non ancora di proprietà pubblica.

- D② - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI
TRASFORMAZIONED② - Intervento lungo la S.P. n°31
(della Pioda)

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Slp (mq)
D② (Sf)	40.565,00 mq		
Totale	40.565,00 mq	0,75 mq/mq	30.423,75

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione D②
n°8 - Parco Tecnologico

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT Indice di pertinenza di 0,50 mq/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

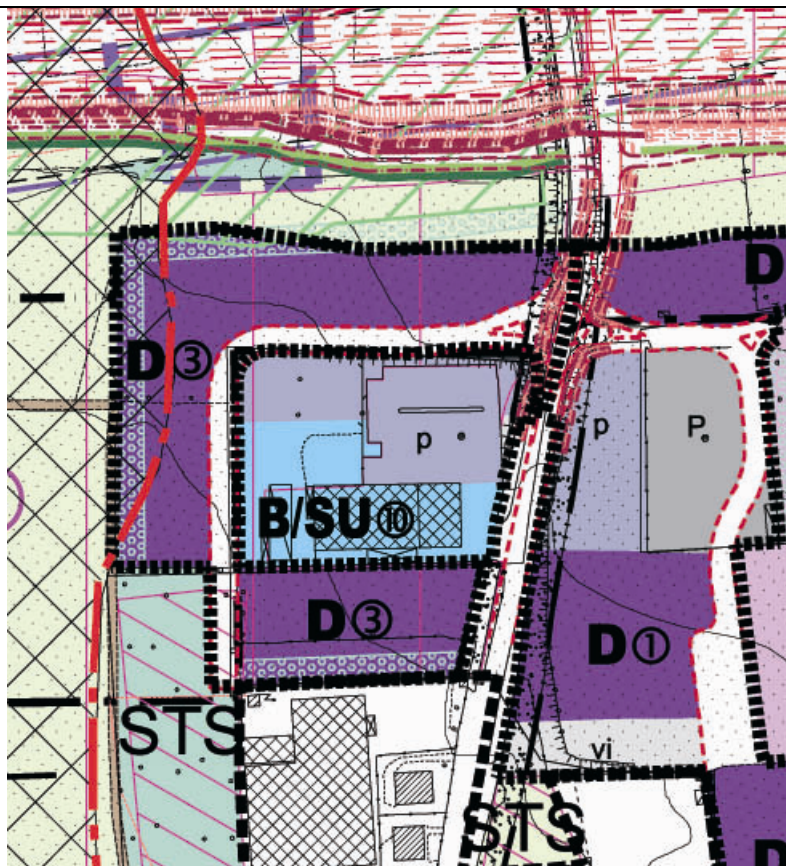
UT E' possibile l'incremento dell'indice di pertinenza UT di 0,50 mq/mq fino ad un indice massimo di progetto di 1,00 mq/mq
o fino ad un indice minimo di 0,75 mq/mq

Art. 31 Indici urbanistici

D② UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
SI = permeabilità del suolo = 15%

- D③ - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)

Estratto Doc. n°1 – Documento di Piano – B – Progetto Tav. n°1 – Previsioni di Piano



scala 1:3000

Art.27-AMBITI DI TRASFORMAZIONE

D③ - Intervento lungo la S.P. n°31 (della Pioda)

Ambito	Superficie (mq)	UT (mq/mq)	Slp (mq)
D③ (Sf)	12.010,00 mq		
Viabilità	3.210,00 mq		
Totale	15.220,00 mq	0,75 mq/mq	9.007,50 mq

Art. 28 Ambiti di Riqualificazione

Ambiti di Riqualificazione interessanti l'Ambito di Trasformazione D③
n°8 - Parco Tecnologico

Art. 29 Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica

UT Indice di pertinenza di 0,50 mq/mq

Art. 30 Indici di fabbricabilità

UT E' possibile l'incremento dell'indice di pertinenza UT di 0,50 mq/mq fino ad un indice massimo di progetto di 1,00 mq/mq e fino ad un indice minimo di 0,75 mq/mq

Art. 31 Indici urbanistici

D③ UT = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 29 e 30 delle N.T.A.
H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b.
SI = permeabilità del suolo = 15%

N.B.: La St potrà essere estesa ai fini dell'applicazione dell'indice UT a comprendere la superficie della viabilità non ancora di proprietà pubblica.