



Provincia di LECCO
COMUNE DI CASSAGO BRIANZA



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PGT
2008

DOCUMENTO DI PIANO

Data:
Settembre 2008

Agg.:
Aprile 2009

Scala:

Elaborato:
DdP R2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Modificate a seguito controdeduzioni alle osservazioni

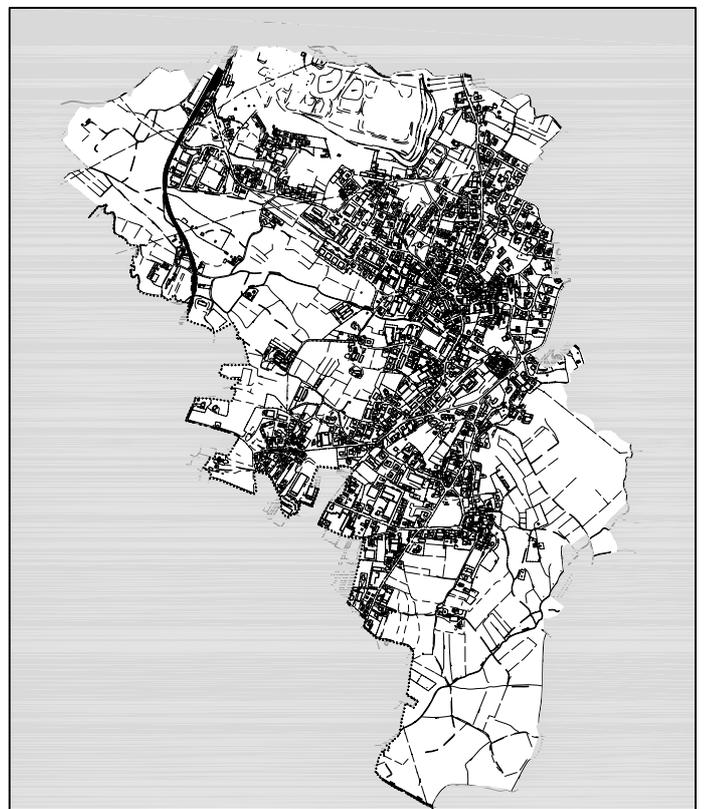
Sindaco:
Dott. Gian Mario FRAGOMELI

Segretario: Dott.ssa Francesca ZOTTI
Gestione del Territorio: Arch. Laura COLOMBO

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

ESTENSORE V.A.S. : Arch. Augusto COLOMBO

Collaboratori: Geom. Luana GUALIVA
Arch. Marco BRAMATI



Adozione: deliberazione C.C. n. 69 del 19.12.2008
Pubblicazione: BURL 14.01.2009

Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco: 02.04.2009
Approvazione:

INDICE

Art.		Pag.
1	GLI ATTI DI UN P.G.T. CONDIVISO	1
2	IL PROGETTO DI PGT (elaborati e prevalenza)	1
3	IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE : PTR E ADEGUAMENTO DEL PTCP PROVINCIALE	3
4	PRINCIPI	3
5	AMBITO DI APPLICAZIONE	4
6	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	5
7	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	8
8	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	9
9	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	10
10	OBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.	11
11	OBIETTIVI PROGETTUALI	13
12	SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	15
13	RISPARMIO ENERGETICO	15
14	PEREQUAZIONE	16
15	COMPENSAZIONE	18
16	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI	19
17	DEFINIZIONI	26
18	DESTINAZIONI D'USO	28
19	PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	34
20	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	37
21	PIANO DEI SERVIZI	41
22	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	41
23	IL PIANO DELLE REGOLE	42
24	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	42
25	CONSERVAZIONE DEL VERDE	43
26	ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE	43
27	PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO	43

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

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

Collaborazione che i Comuni di Cassago Brianza, Cremella, Monticello di Brianza e Nibionno sanciscono nel giugno del 2006, con specifica convenzione, per la redazione di un Piano di Governo del Territorio condiviso con la finalità di promuovere il coordinamento e la progressiva uniformità dei contenuti dei documenti pianificatori dei comuni aderenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T.

Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della definizione progettuale definitiva che deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione e lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi di pianificazione prefigurati.

Deve pertanto essere prodotta una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione nelle aree interessate da tali indirizzi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

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

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

I Documento di Piano anche attraverso il Quadro ricognitivo e conoscitivo inquadra la realtà comunale nel contesto territoriale di appartenenza nonché rispetto ai sistemi territoriali finitimi in riferimento all'assetto insediativo e infrastrutturale, alle dinamiche socio-economiche, ai sistemi ambientali, rurali e paesaggistici, alla configurazione ed all'assetto idro-geologico del territorio, e tiene delle indicazioni provenienti dalla pianificazione sovraordinata in particolare del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sia vigente che adottato in adeguamento alla L.R. 12/2005.

Art. 4.PRINCIPI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Cassago Brianza nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Cassago Brianza è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che ha come principi fondamentali quanto contenuto in premessa e nell'allegato "Linee di indirizzo, aspetti e scelte per una pianificazione condivisa" ed in particolare:

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

Gli obiettivi del PGT sono perseguiti anche nel rispetto della partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni; dell'attenzione alla pluralità delle esigenze sociali, culturali e delle differenti fasce di età della popolazione; della sostenibilità dello sviluppo.

Il PGT si ispira a criteri di imparzialità; economicità; efficacia dell'azione amministrativa; semplificazione delle procedure; ottimizzazione delle risorse naturali; miglioramento dei servizi pubblici.

Il Piano di Governo del territorio, ai sensi della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole

Art. 5 AMBITO DI APPLICAZIONE

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

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

Esplica la propria efficacia, disciplinando, anche con le norme di Piani Settoriali allegati, interventi di completamento, trasformazione urbanistica ed edilizia e vincoli sia di natura strategica, a carattere paesistico, sia operativa a breve e medio termine;

individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, le destinazioni private del suolo e degli edifici, le modalità di intervento sulle parti edificate non assoggettate a pianificazione attuativa e le aree a destinazione agricola;

Individua e norma, attraverso il Piano dei Servizi le destinazioni pubbliche per programmare la dotazione di aree e opere per servizi pubblici e di interesse pubblico, locale, urbano e territoriale. Tra esse sono comprese le aree a agricolo di valore naturalistico che costituiscono corridoi ecologici di valore paesistico, per la fruizione da parte della popolazione e per la tutela della presenza di specie vegetali ed animali.

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

All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è

giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

Art. 6 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

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

Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tutte le previsioni relative ad aree private in esso contenute acquistano efficacia, sotto il profilo del consolidamento di diritti privati, o nelle previsioni del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole, ovvero nei contenuti degli Strumenti attuativi del PGT, una volta approvati ai sensi di legge.

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

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

- a) destinazioni residenziali 20.800 mq slp;
- b) destinazioni terziarie e commerciali 2.736 mq slp;
- c) destinazioni produttive 6.519 mq slp;

Nel limite della quota produttiva non sono considerate quantità di Slp derivata da interventi di ristrutturazione urbanistica di aree dismesse purché mantenute alla funzione e destinazione produttiva.

Annualmente il Comune, tenuto conto delle previsioni di bilancio e della programmazione delle Opere Pubbliche, promuove con apposito avviso pubblico la presentazione da parte degli interessati di proposte per la realizzazione della quota annuale di edificazione di cui al comma precedente.

Per il raggiungimento di obiettivi di risposta a fabbisogni abitativi, il PGT individua in Ambiti di trasformazione previsioni di edilizia residenziale convenzionata. L'Amministrazione Comunale, con specifica deliberazione, approva indirizzi e criteri per la localizzazione, la promozione la gestione e il controllo di detti interventi residenziali convenzionati, di eventuali Piani di Zona e dei relativi criteri di assegnazione delle aree, nonché di interventi residenziali pubblici o per finalità sociali.

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

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

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

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

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

La normativa del DDP si articola, in coerenza con il punto 2 delle “PREMESSE” in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche, in particolare per quanto concerne servizi ed opere di compensazione e mitigazione ambientale, cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.

Indirizzi: Insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.

Gli indirizzi forniscono inoltre ai piani attuativi ed ai Piani di Settore una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dal successivo art. 5, comma 21.

Art. 8 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata

- QC 01 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Valori Paesistici e Ambientali – 1 : 10.000
- QC 02 – Estratto PTCP : Quadro strutturale – Assetto Insediativo – 1 : 10.000
- QC 03 – Quadro Ambientale – 1 : 10.000
- QC 04 – PLIS : Parco Agricolo della Valletta : Ambiti Territoriali – 1 : 10.000

Atti comuni di condivisione

- QC 05 – Mobilità – 1 : 10.000
- QC 06 – Sistema Ambientale – 1 : 10.000
- QC 07 – Vincoli – 1 : 10.000
- QC 08 – Servizi – 1 : 10.000

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- QC 09 – Inquadramento territoriale su ortofoto – 1 : 5.000
- QC 10 – Classi altimetriche – 1 : 3.000
- QC 11 – Classi di Pendenza – 1 : 3.000
- QC 12 – Sintesi della destinazione d'uso dei comuni contermini – 1 : 10.000
- QC 13 – Stato di attuazione PRG vigente – 1 : 3.000
- QC 14 – Stato di attuazione PRG vigente : Centro Storico – 1 : 1.000
- QC 15 – Stato di attuazione PRG vigente : Nuclei originari – 1 : 1.000
- QC 16a -Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini – 1 : 2.000
- QC 16b -Individuazione delle proposte e delle aspettative dei cittadini - 1 – 2.000
- QC 17 – Carta del rischio archeologico, della tutela storica e architettonica – 1 : 3.000
- QC 18 – Vincoli Paesaggistici – 1 : 3.000
- QC 19 – Vincoli Amministrativi – 1 : 3.000
- QC 20 – Sistema ambientale e tutela vegetazionale – 1 : 3.000
- QC 21 – Percezione del territorio – 1 : 3.000
- QC 22a -Ricognizione del sistema edificato – 1 : 2.000
- QC 22b -Ricognizione del sistema edificato – 1 : 2.000

Previsioni di Piano

- R1 - Relazione generale
- R2 - Norme Tecniche
- R3 – Norme Tecniche - Indirizzi, strategie, e strumenti per la qualità paesaggistica del territorio
- R4 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione

- DdP 01 – Quadro Strategico – 1 : 3.000
- DdP 02 – Accessibilità sostenibile e Ambito di concentrazione preferenziale dell'edificazione – 1 : 3.000
- DdP 03 – Sistema della Viabilità e Mobilità – 1 : 3.000
- DdP 04 – Dimensionamento di Piano – 1 : 3.000
- DdP 05 – Individuazione degli incentivi per il sistema commerciale – 1 : 3.000
- DdP 06 – Sistema produttivo: Attività Industriali e Artigianali – 1 : 3.000
- DdP 07 – Carta del giudizio di rilevanza – 1 : 3.000
- DdP 08 – Carta del giudizio di integrità – 1 : 3.000
- DdP 09 – Carta del Paesaggio – Sensibilità paesistica dei luoghi – 1 : 3.000
- DdP 10 – Previsioni di Piano – 1 : 3.000
- DdP 11 – Fattibilità Geologica, Idrogeologica e sismica per le azioni di Piano – 1 : 3.000

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

In caso di incompatibilità le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale. Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.

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

In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza, prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

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

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

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

Il monitoraggio rappresenta un elemento fondamentale del processo di VAS e consente di comprendere il ruolo del Piano nelle tematiche ambientali e di modificare, se necessario, il piano anche in base alle nuove possibilità introdotte dalla L.R. 12/2005.

La funzione essenziale del monitoraggio è di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi previsti dal Piano.

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

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

Di seguito sono riportati gli indicatori per l'avvio del sistema di monitoraggio ambientale del P.G.T. nella fase di gestione e attuazione, previsto dal Rapporto Ambientale per la valutare periodicamente l'attuazione delle azioni di piano, l'incidenza sul sistema ambientale esistente e permettere di individuare misure correttive che eventualmente dovessero rendersi necessarie.

Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due categorie:

- la prima comprende gli indicatori che si configurano come “indici di stato”, parametri che definiscono condizioni del territorio indipendentemente dagli impatti diretti o indiretti del P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi alla qualità delle acque superficiali e sotterranee, che consentiranno di valutare l'evoluzione della situazione ambientale, ma anche le diverse reti di monitoraggio delle varie realtà impattanti presenti sul territorio;

- la seconda comprende gli indicatori relativi allo stato qualitativo delle componenti territoriali prese in esame dalla Valutazione Ambientale, che possono inoltre essere utili per valutare gli effetti degli interventi previsti dal P.G.T.; rientrano tra questi indicatori quelli relativi all'uso del suolo (aree di cava, aree urbanizzate, aree boscate, ecc.) e gli indicatori demografici.

Nella seguente tabella sono riportati gli indicatori, i punti di monitoraggio e la cadenza delle verifiche che sono previsti nel Rapporto Ambientale per il monitoraggio del P.G.T.:

ELENCO INDICATORI	
Indicatore	Descrizione
Acque superficiali	Raccolta dati disponibili presso il sistema di monitoraggio regionale e provinciale relativamente ai diversi corsi d'acqua artificiali. Campionamento annuale del Torrente Gambaione e del Lambro di Molinello. Raccolta dati con cadenza annuale.
Acque sotterranee	Raccolta dati relativamente ai pozzi pubblici di Oriano. Raccolta dati con cadenza annuale.
Suolo e sottosuolo	Caratterizzazione analitica dei terreni, utilizzando i dati raccolti per il P.E. Gambaione e che verranno prodotti nell'ambito di eventuali recuperi residenziali e non di aree industriali dismesse.
Qualità aria	Raccolta dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate nei comuni limitrofi (es. Nibionno, ecc.). Raccolta dati con cadenza annuale. Inoltre verranno raccolti ed analizzati i dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC connessi alle attività produttive e alla gestione della cava mineraria. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Rumore	Raccolta dati delle verifiche periodiche condotte nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC e dell'ambito di cava. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Odore	Raccolta dati provenienti da verifiche periodiche condotte nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC e in caso di segnalazioni di emissioni odorigene moleste. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Crescita demografica	I dati relativi all'andamento demografico verranno raccolti annualmente sulla base dei dati Istat e analizzati sulla base del seguente rapporto. $\frac{(\text{abitanti anno in corso} - \text{n. ab. anno precedente})}{\text{abitanti anno in corso}} * 100$
Rifiuti	Raccolta ed analisi dei dati relativamente alla produzione di rifiuti raccolti annualmente per l'Osservatorio Rifiuti.

	% di raccolta differenziata
Area di cava	La convenzione di escavazione mineraria prevede un limite di escavazione in termini orizzontali di consumo di suolo mediante perimetrazione delle aree. Valutazione dell'andamento di escavazione e verifiche secondo quanto disciplinato dalla convenzione.
Consumo di suolo	Valutazione dell'andamento del consumo di suolo agricolo sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>aree urbanizzate (km2)</u> superficie comunale (km2)
Qualità vegetazionale	Valutazione dell'andamento delle aree boscate sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>superficie boscata e arbustiva (Km2)</u> superficie totale (Km2)
Aree a verde	Valutazione della fruizione di aree a verde sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>superficie aree a verde (Km2)</u> superficie totale (Km2)
Dotazione piste ciclabili	Per valutare l'espansione della rete ciclopedonale, verrà analizzato il seguente indicatore, ogni 5 anni. Percorsi attrezzati (km)

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti. L'aggiornamento delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione agli ambiti delle unità di paesaggio individuati, costituisce lo strumento di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano in riferimento agli obiettivi del P.G.T..

Art. 11 OBIETTIVI PROGETTUALI

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

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	AZIONI	STRUMENTI
A - MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO		
1	Riduzione del consumo di suolo	Documento di Piano

2	Riuso del patrimonio edilizio	Documento di Piano Piani attuativi Pano delle Regole
3	Potenziamento della aree verdi e fruibilità dei servizi	Piano dei Servizi
4	Riqualificazione e potenziamento della dotazione di servizi	Piano dei Servizi
5	Potenziamento dei servizi connessi al trasporto pubblico locale	Documento di Piano Piani Attuativi
6	Potenziamento della mobilità “dolce” a carattere ciclopedonale	Documento di Piano Piani attuativi Piano dei Servizi
7	Compensazioni e mitigazioni ambientali	Documento di piano Piani attuativi
B - POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'		
1	Ampliare il sistema regionale delle aree protette – Ampliamento PLIS della Valletta – Proposta ampliamento Parco regionale Valle Lambro	Documento di Piano Piano dei servizi Piano delle Regole
2	Aumentare la connettività ambientale	Documento di Piano
3	Potenziare la biodiversità	Documento di Piano Piano delle Regole
C - COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON L'AMBIENTE URBANO ED I SISTEMI SOCIO-ECONOMICO ED AMBIENTALE		
1	Favorire la riqualificazione degli insediamenti produttivi	Documento di Piano Piani attuativi
2	Favorire la ricollocazione di attività artigiane non compatibili	Documento di Piano Piani attuativi
3	Favorire la riconversione di attività artigiane e industriali non compatibili con il contesto	Documento di Piano Piano delle Regole

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

Tutti gli interventi disciplinati dal PGT determinanti ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica.

Ampia e dettagliata relazione atta ad illustrare le soluzioni adottate dovrà essere inoltrata contestualmente agli atti abilitativi disciplinati dalle vigenti norme in materia. Per i Piani Attuativi costituirà parte della relazione di conformità di cui al punto delle presenti norme.

Il Piano dei servizi, il Piano delle regole ed il Regolamento edilizio definiscono le modalità e le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni di cui al primo comma.

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

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

Art. 13 RISPARMIO ENERGETICO

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico.

Tutti gli interventi residenziali comportanti ristrutturazioni con demolizione e nuova edificazione dovranno rientrare in classe B ed attuare interventi in conformità alle prescrizioni per il contenimento energetico dettate dall'Addendum al Regolamento Edilizio vigente.

Il Regolamento edilizio detta strumenti operativi efficaci che prevedono la realizzazione di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle facciate, l'introduzione di collettori solari per la produzione di acqua calda, il controllo delle temperature interne installando sistemi di termoregolazione locale che agiscano sui singoli elementi scaldanti, la realizzazione di strutture di tamponamento con livelli di isolamento termico superiore a quelli previsti dal regolamento nazionale, la contabilizzazione del calore individuale e dell'acqua calda, l'installazione di caldaie a condensazione, l'impiego di dispositivi di controllo e regolazione dei consumi elettrici, la realizzazione di serre bioclimatiche e logge, muri ad accumulo.

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

Art. 14 PEREQUAZIONE

Il fondamento della perequazione è che non si debba realizzare alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità, e più in generale della qualità ambientale degli insediamenti stessi. Tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di tali aree partecipano pro - quota, senza una disparità di trattamento, agli “onori” del piano (quote di edificabilità), nonché agli “oneri” (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

In ottemperanza a quanto previsto l.r. 11 marzo 2005, n. 12, art. 11, sono definiti i seguenti criteri.

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- le aree relative agli ambiti di trasformazione strategici,
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.

La perequazione si articola come segue:

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

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

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

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

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

La capacità teorica di cui al comma precedente si traduce in diritti volumetrici che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

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

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, gli Ambiti di Trasformazione sono disciplinati da due distinti indici:

l'indice di zona e l'indice minimo di edificazione:

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

l'indice minimo di edificazione (Utm) degli Ambiti, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) minima che deve essere obbligatoriamente prevista nella perimetrazione da parte dello strumento attuativo.

La differenza tra indice minimo di edificazione e indice di zona definisce la superficie lorda di pavimento necessaria per la realizzazione delle previsioni dello strumento attuativo, che deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne ai comparti ovvero delle aree destinate alla viabilità di nuova previsione.

Tale capacità edificatoria teorica si traduce in diritti volumetrici, espressi in Slp, che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

L'utilizzo di un'area a fini perequativi è alternativo alla realizzazione diretta dei servizi su di essa previsti da parte del privato

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

Art. 15 COMPENSAZIONE

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

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

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

Pertanto in sede di redazione dei Piani Attuativi una quota non superiore al 20% di dette aree potrà essere diversamente localizzata per la costituzione di viali alberati, filari con funzione di barriera al rumore, esedre naturali.

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

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

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

INDICAZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici devono essere integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole

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

ART.16 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI

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

Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

St –(mq.) Superficie territoriale:

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

In essa non concorrono al calcolo dell'Ut:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le eventuali aree demaniali dei corsi d'acqua

Sf – (mq) Superficie fondiaria:

E' la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori e di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico nonché le aree disciplinate per interventi di mitigazione o recupero ambientale. Negli ambiti di trasformazione è identificata come superficie di concentrazione edificatoria.

Sc – (mq) Superficie coperta:

E' la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le

proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.

Sono esclusi dal computo corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie per il ricovero dei mezzi qualora non superino il valore del 10% della superficie coperta.

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

SIp – (mq) superficie lorda di pavimento :

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

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

Fanno pertanto parte della SIp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e, comunque, le superfici agibili.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- i balconi ed i terrazzi;
- i sottotetti, non accessibili ovvero senza collegamento verticale fisso
- d) i sottotetti, adibiti a soffitta o al servizio di alloggi sottostanti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta, rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e con una pendenza massima del 35%;
- e) le superfici nette di pertinenza di unità immobiliari residenziali, costituite da più di 4 alloggi, destinate a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini, mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite e simili, compresi i relativi spazi di accesso, sino ad un massimo del 3% della SIp del piano terra;
- f) le superfici porticate cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della SIp complessiva del fabbricato, calcolata escludendo tutte le superfici dei portici e delle logge privati, nonché delle altre detrazioni di cui alla presente definizione d'indice;
- g) le superfici delle gallerie aperte al pubblico transito;
- h) le superfici relative a spazi completamente interrati (cioè non emergenti dal piano di campagna naturale esistente) o parzialmente emergenti per una quota non superiore a mt. 1,00 ed aventi un'altezza interna massima di m 2,50 (incrementabile a m 4,00 nei fabbricati a destinazione agricola o produttiva a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone) purché disciplinati all'uso di autorimessa e servizi accessori

pertinenziali al fabbricato principale. Nel caso detti spazi siano realizzati al di sotto del fabbricato principale l'altezza interna è aumentabile sino a mt. 3,00) per ragioni strutturali e impiantistiche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi.

- i) per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, gli spazi destinati a piano di servizio, anche se totalmente o parzialmente emergenti purché realizzati al di sotto del fabbricato principale e di altezza interna non superiore a m 2,50;
- j) volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di captazione dell'energia solare, di sollevamento, elettrici, telefonici, televisivi, di parafulmine, fognari, del gas, di raccolta e sgombero dei rifiuti e simili.), sia interni che esterni al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio, e comunque per una slp complessiva non eccedente i 30 mq.
- k) i vani per gli ascensori (realizzati in adempimento delle norme vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche), i "cappotti" termici fino ad un massimo di cm 10 di spessore su pareti esterne di edifici esistenti;
- l) i muri perimetrali portanti e di tamponamento nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni o ristrutturazioni rientranti nei limiti di cui all'art. 12 della L.R. n. 33/2007
- m) soltanto ove specificamente ammessi dalle presenti norme, i pergolati (consistenti in grigliati di legno o acciaio, poggianti su esili pilastri in muratura, legno o acciaio) a sostegno di rampicanti, solo se privi di copertura fissa impermeabile, per una superficie massima in pianta di mq. 30, nel rispetto delle distanze stabilite dal Codice Civile.
- n) negli insediamenti industriali, i vani occupati da impianti tecnologici non attinenti la produzione (quali, ad esempio, cabine enel, cabine gas metano e simili purché richieste dagli enti gestori del servizio)

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, mall, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili.

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

SV – (mq) Superficie di vendita

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scafalature, vetrine contenenti

prodotti esposti al pubblico e altre attrezzature con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazioni, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura del 10% della SIp se questa è inferiore a mq. 2500 e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite sino ad un massimo di mq. 800

Qz - Quota zero:

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

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

V – (mc) Volume:

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

Nei soli casi di interventi di recupero nel Centro Storico e nei Nuclei Originari individuati nella cartografia del Piano delle Regole per volume esistente si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante.

In questo caso per altezza di interpiano si intende la distanza compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo.

In presenza di aree già edificate, per le quali il volume ammissibile è riferito al volume preesistente, tale volume è calcolato computando, ai fini delle destinazioni abitabili, anche rustici, androni e porticati di cui si preveda la demolizione

Demolizioni operate al fine di realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate, potranno essere riutilizzate in ampliamento dell'edificio esistente indipendentemente dagli indici di zona

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

H1 – (mt) Altezza massima degli edifici:

E' determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz.

Negli edifici residenziali per imposta della copertura si intende l'intradosso dello sporto esterno di gronda o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile, in caso di tetto piano; negli edifici a destinazione diversa da quella residenziale per imposta della copertura si intende il piano di imposta della struttura principale di copertura (travi trasversali al solaio o capriate;

Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere.

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

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

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

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

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

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

In sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni nelle parti cieche, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).

Non sono ammesse recinzioni stabili dei campi e delle coltivazioni se non in stretta prossimità degli edifici e così come disciplinato nelle specifiche norme di zona.

Le recinzioni eventuali e provvisorie dovranno essere comunque compatibili con l'ambiente.

Sono consentiti muretti di sostegno per una altezza non superiore a mt. 1,50, ripetibili ma solo con arretramento di mt. 1,00.

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

Sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).

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

E' il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$), rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale

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

E' il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$); rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

L'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.

Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo:

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

Utp - diritto edificatorio in perequazione

E' l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

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

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

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

Af – (%) Area filtrante:

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

In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.

Dovrà essere piantumata con essenze arboree ad alto fusto (autoctone o naturalizzate) almeno per il 50% della superficie stessa.

Np - Indice di piantumazione di aree scoperte:

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

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

Parcheggi Pertinenziali:

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

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

Tali spazi a parcheggio sono da ricavarsi nella aree di pertinenza dei rispettivi insediamenti. Quota parte di detti spazi, secondo quanto disciplinato alle schede progettuali degli Ambiti di

Trasformazione, dovranno essere localizzati all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni della sicurezza, dell'igiene e della tutela ambientale.

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

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

Solo nel caso di dimostrata impossibilità al reperimento esterno alle recinzioni potranno essere localizzati in spazi interrati ma direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Art. 17 DEFINIZIONI

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

Androni e vestiboli

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

Ballatoio

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

Delimitazioni perimetrali esterne

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

Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

Linea di colmo

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

Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata

dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

Loggia

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

Piano di campagna o quota zero

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

Piano interrato

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

Piano seminterrato

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

Piano sottotetto

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

Piano terra o terreno

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

Portico

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

Soppalco

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

Spazi residenziali accessori

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

Spazi residenziali primari e di servizio

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

Sporti aggettanti aperti

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

Superficie non residenziale (Snr)

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

Le superfici non residenziali riguardano:

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

Superficie utile abitabile (Su)

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

Tettoia

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

Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

Art 18 DESTINAZIONI D'USO

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

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

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni; detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito il Documento di Piano identifica:

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

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

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

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

- complementari, che costituiscono parte integrante di quella principale, in quanto dipendono da quest'ultima per il loro esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (salvo i casi diversamente specificati);
- compatibili, che assicurano un organico e ordinato uso del territorio, in maniera autonoma dalla destinazione principale, per esercizio e per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

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

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

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

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

A. Destinazione principale: funzione residenziale

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

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita e, ove specificamente previsto nelle norme di zona, le medie strutture fino al livello dimensionale di mq. 300 di superficie di vendita; laboratori tecnoscience, sanitari, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; artigianato di servizio ai centri urbani, non nocivo e non molesto, con SIp fino a mq. 250, compresi gli accessori, limitatamente al piano terra; sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili; attività terziario-direzionali, comprese quelle ricettive, servizi pubblici e di interesse pubblico.

Gli esercizi commerciali, le botteghe artistiche ed artigiane, l'artigianato di servizio, nelle zone A non possono superare i mq. 150 di superficie di vendita o di SIp.

Destinazioni non ammissibili:

I call-center non sono consentiti nelle sole zone A del Centro Storico e dei Nuclei originari. tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

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

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SIp;

- esercizi – commerciali ed equiparati al commercio – di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 251 fino a mq. 500.

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

- Esercizi commerciali di vicinato, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
- Medie strutture di vendita di 1° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 251 ed inferiore o uguale a mq 500.
- Medie strutture di vendita di 2° livello, aventi superficie di vendita superiore a mq 500 ed inferiore o uguale a mq 800.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

C. Destinazione principale: funzioni produttive

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

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato sino a mq. 150 di superficie di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande; attività commerciali e paracommerciali sino a mq. 800, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane;

spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

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

D. Destinazione principale: funzione agricola

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;

- servizi amministrativi

attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;

- servizi per il culto

chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;

- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercati;
- servizi sportivi coperti

palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;

- servizi tecnologici e impiantistici

impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi – commerciali, equiparati al commercio e di somministrazione alimenti e/o bevande – di vicinato fino a mq 150 di superficie di vendita; sedi di associazioni culturali, sociali e simili.

Destinazioni non ammissibili:

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

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

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

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 250 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

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

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

Restano fatti salvi:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nel caso l'AT interessi elementi considerati significativi di tutela storica, archeologica, paesaggistica e ambientale individuate negli elaborati di PGT gli stessi non possono essere alterati e devono essere salvaguardati.

In ragione dei innumerevoli ritrovamenti archeologici avvenuti nel territorio di Cassago Brianza i Piani Attuativi dovranno essere accompagnati da una relazione archeologica e gli interventi comportanti opere di scavo dovranno essere preventivamente assentiti dalla Soprintendenza archeologica.

In relazione al contesto edilizio in cui si colloca l'ambito soggetto a trasformazione urbanistica, l'intervento edilizio si dovrà organizzare morfologicamente e tipologicamente, il più possibile, in accordo con gli aspetti bioclimatici al fine di massimizzare l'apporto dell'energia solare.

Tutti gli interventi edilizi privati dovranno adottare i principi finalizzati a ridurre i consumi energetici nell'edilizia e le emissioni di inquinanti, assumendo come riferimento l'Addendum al Regolamento Edilizio o il nuovo Regolamento Edilizio condiviso che i Comuni del Casatese stanno predisponendo.

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

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

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere

edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

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

- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art. 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98;
- Piano cimiteriale

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

- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.R. 30/03;
- Piano Comunale del Verde;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

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

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

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

Si intendono per ambiti strategici le aree di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente all'allegato DdP R4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
 - la SIp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti convenzionati a condizione che:

- siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
- sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - l'intervento riguardi edifici valore storico-monumentale o ambientale (edifici di tipologia AA e AB); in tal caso l'intervento, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle prescrizioni dettate dal Piano delle Regole
 - il progetto riguardi una singola unità edilizia, identificata come unità minima di intervento e comunque avente una Sf inferiore a mq. 1.500

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

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

La valutazione in riferimento alla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo è formulata positivamente qualora confermi le previsioni di PGT indicate alla scheda di progetto e si faccia promotore di almeno due degli aspetti qualitativi indicati nella tabella e totalizzando un punteggio di almeno 18 punti, secondo i parametri della tabella stessa. Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la valutazione sulla proposta di piano attuativo. I punteggi attribuibili agli aspetti qualitativi sottoelencati potranno essere rivisti dal Consiglio Comunale in sede di predisposizione del bando.

QUALITA' DELL'INTERVENTO		Punteggio attribuibile
1	Certificazione del fabbricato in classe A	7 punti
2	Utilizzo di materiali a bassa emissione di V.O.C.	5 punti

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

Art. 21 IL PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi assume quale finalità quella di assicurare, a supporto delle funzioni insediate e previste, una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale,.

Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

Fermo restando il valore prescrittivo degli obiettivi strategici indicati, il Piano dei Servizi ha piena autonomia di previsione, dovendosi attenere in fase attuativa per quanto riguarda gli aspetti morfologici degli interventi, alle indicazioni normative del Piano delle Regole, salvo che non siano formulate nella presente normativa indicazioni specifiche prevalenti.

Art. 22 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

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

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

Il Piano dei Servizi:

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

Il Piano dei Servizi nel provvedere alla localizzazione di nuovi servizi di progetto procede con il criterio del minor consumo possibile di nuovi suoli. In particolare eviterà di prevedere interventi su aree agricole che svolgono già una loro funzione ecologica con effetti positivi sulla qualità ambientale e conseguentemente della vita dei cittadini.

Per l'acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione dei nuovi servizi il Piano si avvarrà, nella misura massima possibile dei meccanismi di perequazione previsti dalle presenti norme, ricorrendo, ove ciò non fosse possibile per qualunque ragione alle acquisizioni delle aree, a termini di legge, anche attraverso l'istituto dell'esproprio.

Art.. 23 IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, sull'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica:
 1. il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
 2. l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale e agli interventi di trasformazione urbana
- e) individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Art.. 24 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole:

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

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone A), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento

Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

Il Piano delle Regole definisce le attività rientranti nelle destinazioni d'uso commerciali ed in quelle ad esse equiparate (somministrazione di alimenti e bevande e attività paracommerciali), ne individua eventuali categorie o sottocategorie omogenee, recependo le prescrizioni di legge nazionali e regionali sul commercio, ed individua le categorie ammesse o escluse nelle varie zone, salvo indicazioni di maggior dettaglio inserite nelle normative di ambito strategico, nei piani attuativi o nei piani di settore.

Art. 25 CONSERVAZIONE DEL VERDE

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

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

Art. 26 ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE

L'individuazione di aree per ulteriori impianti o per la nuova localizzazione di quelli esistenti sarà effettuata all'interno degli ambiti appositamente individuati dal Piano e nelle zone D2, previa convenzione che indichi tempi di validità dell'autorizzazione, elementi di mitigazione ambientale, modalità di ripristino del sito originario.

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

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

Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole, ai sensi del D.Lgs.32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando strade e una nuova area in cui consentire il trasferimento degli impianti esistenti, limitandone la localizzazione in specifica area e zone di Piano e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

Art. 27 PRESCRIZIONI ARPA E PROVINCIA DI LECCO

1. Tutti gli interventi ricompresi all'art. 3 punto 1 della D.G.R. n. 8/8745 dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dalla DGR stessa.
2. In tutta l'area specificatamente individuata sulla cartografia di piano e ricompresa nel raggio di mt. 200 dall'impianto di telecomunicazione la possibilità di edificare è subordinata alla verifica dei limiti di esposizione, valori di attenzione e obiettivi di qualità, così come previsto dal D.P.C.M. 8 luglio 2003 (limiti di esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici con frequenze comprese tra 100 KHz e 300 GHz). Qualora vengano localizzati nuovi impianti si dovrà provvedere alla identificazione delle aree soggette alla sopraccitata verifica.
3. Per tutti gli edifici specificatamente segnalati dalla tavola dei vincoli della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed in ogni caso ove sia previsto il recupero urbanistico e la riqualificazione urbana delle aree, preliminarmente agli interventi dovrà essere predisposto un Piano di indagine atto ad evidenziare la presenza di potenziali rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo (serbatoi, rifiuti, sostanze nocive ecc) nonché l'eventuale presenza di amianto in coperture o altri materiali.
4. Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23 marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.

5. Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale” del PTCP 2008.
6. Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.
7. Le aree ricadenti nella classe di fattibilità geologica 4 sono inedificabili ed è vietata ogni nuova edificazione. Qualora ricadenti nelle perimetrazioni di Ambiti di trasformazione o in aree edificabili disciplinate dal Piano delle Regole possono essere conteggiate ai soli fini della determinazione delle quantità edificabili e di quelle permeabili. Gli unici interventi ammessi sono quelli definiti dal Regolamento di Polizia Idraulica.