

COMUNE DI ALBIATE

(Provincia di Milano)

Piano di Governo del Territorio l.r. 12 /2005

Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

Variante 2011

Riferimenti adozione: C.C. n. 40 del 20/12/2011

Riferimenti Approvazione: C.C. n. 16 del 20/06/2012

Aggiornamenti PGT: Piano delle Regole		
anno	Redazione	Pubblicazione
2009	Ing. Dario Vanetti – UrbanStudio – San Donato Milanese	BURL Serie Inserzioni e Concorsi n. 16 del 21 aprile 2010
	Revisione Osservazioni: Ing. Giorgio Siani – Sianiprogetti - Lecco	
2011	Arch. Alberto Biraghi – Settore Tecnico – Albate	

Sommario

Articolo		
1	Premesse e riferimenti.....	3
1.1	Articolazione delle norme del Piano delle Regole.....	3
1.2	Elementi costitutivi il Piano delle Regole.....	3
1.3	Rapporto con i piani di settore.....	3
1.4	Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole.....	4
2	Definizione degli indici e parametri edificatori.....	5
3	Operatività del piano.....	11
3.1	Modalità di attuazione.....	11
3.2	Tipi di intervento.....	11
3.3	Edificabilità ed opere di urbanizzazione.....	11
4	Destinazione d'uso.....	13
5	I sistemi funzionali urbanistici.....	14
5.1	Sistema residenziale.....	14
5.2	Sistema secondario della trasformazione.....	15
5.3	Sistema terziario di commistione funzionale;.....	15
5.4	Sistema ambientale - agricolo.....	16
5.5	Sistema dei servizi.....	16
6	Mutamento di destinazione d'uso.....	16
7	Aree per parcheggio privato.....	18
7.1	Equilibrio del carico relazionale.....	18
8	Sistema residenziale.....	21
8.1	Sistema della residenza nei nuclei storici;.....	21
8.2	ambiti consolidati.....	22
8.2.1	Edificabilità di base.....	22
8.2.2	Edificabilità di consolidamento.....	22
8.3	ambiti di riqualificazione morfologica.....	23
8.3.1	Interventi ammessi sull'edificato esistente.....	23
8.3.2	Interventi di riqualificazione morfologica.....	24
8.4	giardini e aree verdi private.....	25
8.5	aree ad incremento volumetrico convenzionato.....	26
9	Sistema secondario della trasformazione.....	27
9.1	ambiti produttivi industriali e artigianali.....	27
9.2	Aree di pertinenza adibite alla sosta e al parcheggio operativo.....	29
10	Sistema terziario di commistione funzionale.....	30
10.1	ambiti di rifunionalizzazione urbana.....	30
10.2	ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario.....	31
11	Sistema ambientale – agricolo.....	33
11.1	Ambiti agricoli di interesse locale.....	33
11.1.1	Ambiti del sistema ambientale agricolo rientranti nel perimetro del PLIS da istituirsi.....	34
11.1.2	Criteri di intervento.....	34
11.1.3	Norme sulle distanze delle costruzioni.....	34
11.1.4	Soggetti aventi titolo ad edificare.....	35
11.1.5	Residenza in ambito agricolo non connessa alla agricoltura:.....	35
11.1.6	Aziende agricole inattive.....	35
11.2	Ambiti agricoli di interesse locale inseriti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro.....	36
11.3	Disciplina dell'agriturismo.....	36
11.3.1	Attività agrituristiche convenzionate.....	36
12	Centro e Nuclei storici.....	38
12.1	Modalità di intervento nel centro e nuclei storici.....	38
12.2	Criteri per l'attuazione degli interventi.....	39
12.2.1	Conservazione.....	39
12.2.2	Integrazione.....	39
12.2.3	Innovazione.....	39
12.3	Modalità di intervento sugli edifici.....	40
12.4	Ambiti di ricomposizione urbana a intervento unitario.....	44
12.5	Interventi organici di valorizzazione dell'impianto storico o di recupero urbano.....	45
13	Edifici di valore storico e documentario esterni al centro e ai nuclei storici.....	48

14	Strade e percorsi, fasce di rispetto.....	49
14.1	Infrastrutture per la viabilità	49
14.2	Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico	49
14.3	Sedimi stradali privati.....	49
15	Decoro ambientale.....	51
15.1	Recinzione delle aree	51
15.2	Costruzioni accessorie in zone residenziali	51
16	Aree di pregio ambientale.....	52
16.1	Parco Regionale della Valle del Lambro.....	52
16.2	Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.....	52
16.3	Ambiti di compensazione	52
16.4	Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione.....	52
17	– Disposizioni per i sottotetti	54
18	Disposizioni per i distributori di carburante	55
19	Vincoli specifici e fasce di rispetto.....	57
19.1.1	Altri vincoli:.....	58
20	Norme finali e transitorie.....	59
20.1	Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.....	59
20.2	Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.....	59
20.3	Deroghe	59
20.4	Norme Finali	60
21	Ambito di applicazione e definizioni	61
21.1	Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	61
21.2	Settori merceologici	63
21.3	Vendita di merci ingombranti.....	63
21.4	Correlazione dei procedimenti	63
22	Previsioni per le attività commerciali	63
22.1	Esercizi di vicinato – pubblici esercizi – attività sinergiche	63
22.2	Medie strutture di vendita	64
22.3	Principi localizzativi.....	65
22.4	Medie strutture di vendita già insediate.....	65
22.5	Programmazione delle medie strutture di vendita.....	66
22.6	Grandi strutture di vendita	66
22.7	Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale	66
22.8	Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	67
23	Norme geologiche di Piano.....	68
23.1	Azzonamento del territorio in classi di fattibilità geologica e norme tecniche	68
23.1.1	Classe 2a – Aree pianeggianti	68
23.1.2	Classe 2b – Aree pianeggianti di interesse idrogeologico	68
23.1.3	Classe 3a – Aree del pianalto ferrettizzato	69
23.1.4	Classe 3b – Aree di attenzione a contorno delle scarpate.....	69
23.1.5	Classe 3c – Aree di versante con pendenze blande.....	70
23.1.6	Classe 3d – Aree di piana alluvionale con moderato rischio di esondazione	70
23.1.7	Classe 3e – Aree di raccordo tra i terrazzi	71
23.1.8	Classe 4a – Aree di versante con pendenze acclivi	71
23.1.9	Classe 4b – Aree di piana alluvionale con elevato rischio di esondazione	72
23.2	Altri elementi condizionanti le trasformazioni d'uso del suolo.....	73
23.2.1	Aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (assimilate a classe 4 e 3 di fattibilità):	73
23.2.2	Altri vincoli:.....	73
24	Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi	74
24.1	Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico	74
24.2	Requisiti di prestazione energetico-ambientali	74
24.3	Sostenibilità degli interventi ed incentivi	76
24.4	Determinazione dell'incentivo	76
1.1	Calcolo degli incentivi	79

Capo I Aspetti generali

1 Premesse e riferimenti

1.1 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Centro Storico.

Capo VI Norme speciali.

Capo VII Aspetti commerciali.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo IX Sostenibilità.

1.2 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

B1.1 Carta della disciplina del territorio

B1.2 applicazione della regola morfologica

B1.3 Uso del suolo Aree agricole

B2 Nuclei storici: grado di intervento

B3 Disciplina dei nuclei storici –

Relazione Illustrativa - testo

Norme tecniche di attuazione (Nta) - testo

B4 Elaborati relativi alla componente geologica, idrogeologica e sismica.

1.3 Rapporto con i piani di settore

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati, anche se non iniziati alla data di Adozione del PGT, mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

St – Superficie territoriale: (mq)

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle aree di rispetto, sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscano ad un piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

Sf – Superficie fondiaria: (mq)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sulla Sf quale si applicano gli indici If e Uf.

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

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St)

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

rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf)

If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mq):

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

(Sc) – Superficie coperta (mq)

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio.

Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,20 dalle facciate. La parte eccedente i m. 1,20 verrà computata nella superficie coperta. Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Sono escluse le parti di costruzioni interrato munite di giardino pensile calcolabile ai fini della determinazione della superficie drenante ai sensi del R.L.I..

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di Stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

(R_c) – Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($R = S_c / S_f \times 100$), con esclusione degli edifici destinati ad autorimessa pertinenziale.

(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è intesa quale somma delle superficie di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni)

La Slp è comprensiva delle murature di delimitazione di detti spazi, calcolate secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente ai fini dell'isolamento termoacustico.

Sono comprese nella slp le superfici destinate a fienile, ricovero mezzi, legnaia o deposito attrezzi per i fabbricati inseriti negli ambiti di centro e nuclei storici. Per tutti gli edifici esistenti rientrano nella Slp tutti i vani che presentano condizioni di agibilità/abitabilità ai sensi dei vigenti R.L.I e R.E. e regolarmente assentiti.

I vani non rientranti nel calcolo della Slp potranno usufruire di superficie di aeroilluminazione non superiore ad 1/30 o nella quota minima per la ventilazione di locali tecnici.

Sono escluse dal computo della Slp:

- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione del Regolamento Edilizio.
- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticati che consentano il pubblico passaggio; le superfici di logge rientranti, balconi, pilotis, tettoie a sbalzo.
- la superficie dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale non superiore a 1,80 e con le caratteristiche dei locali sottotetto indicate dal Regolamento Edilizio.
- la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate fino ad un massimo di 1mq/10 mc destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.
- le superficie di spazi completamente interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.40 elevabile a 3.00 m. per la porzione corrispondente alla superficie coperta, purché destinati a parcheggio, spazi comuni, cantine o vani tecnologici, tutti senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità: RAI = 1/30 o minimo rapporto di ventilazione. Valgono altri requisiti del Regolamento Edilizio;
- I locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale e privo di requisiti di abitabilità/agibilità;
- I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi nel sistema produttivo e nel sistema terziario di commistione urbana:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in

materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;

- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.
- al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

Incentivi per la realizzazione di tipologie edilizie innovative

Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie edilizie innovative, nel caso di realizzazione di un progetto integrato e coordinato, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salute del PGT non vengono conteggiati nella slp:

- i vani scale, i vani ascensore e gli androni condominiali, nelle tipologie a condominio. A tal fine, nelle nuove costruzioni, il blocco ascensori deve essere collocato in posizione separata dal vano scale o non direttamente accessibile dall'androne di ingresso;
- gli spazi collettivi finalizzati all'uso indiviso e a tale fine asserviti destinati a spazi gioco condominiale, riunioni, attività sportive indoor di uso condominiale, portineria, lavanderia/stireria/stenditoio collocati al piano terreno, seminterrato o sottotetto, per una superficie massima complessiva pari a 5 mq per unità immobiliare e comunque non superiore al 50% della superficie coperta,
- i sistemi solari passivi addossati o integrati alle costruzioni;
- le superfici dei locali comuni connessi all'androne d'ingresso destinati al ricovero di carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, nei limiti di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 10.
- i locali per biciclette richiesti dal Regolamento Edilizio;

Con riferimento alle attività lavorative per favorire la qualità degli spazi di lavoro, la riduzione dei viaggi casa lavoro, la mobilità alternativa

- gli spazi adibiti ed asserviti con apposite impegnative a mensa per i dipendenti (esclusi gli spazi di cucina) o a nido aziendale;
- gli spazi di spogliatoio (divisi per sessi) se direttamente accessibili dall'esterno e/o attraverso il locale di registrazione presenze costituito da: locale spogliatoio 1,5 mq/addetto, corridoio accesso unità produttiva; servizi igienici dedicati esclusivamente all'uso dello spogliatoio, docce 1,3mq (1/3addetti);
- locali di guardaroba (divisi per sessi) per le aree ufficio muniti di armadi personali di deposito vestiario, servizi igienici e doccia 1,3 mq (1/10addetti).

(V) – Volume degli edifici (mc):

Il volume edificato al fine delle verifiche di norma o per l'applicazione dei contributi di costruzione è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale calcolata all'estradosso della soletta di copertura. L'altezza virtuale è fissata pari a 3.00 mt.

(H) – Altezza degli edifici (m)

L'altezza è la distanza misurata dal piano stradale esistente a cui sono aggiunte le quote dei marciapiedi pubblici e privati interni sino ad un massimo di venti centimetri ciascuno, fino alla linea di

gronda.

Qualora si tratti di terreno in pendenza, l'altezza viene misurata dalla quota di spiccato che rappresenta la media ponderale tra la quota più alta e la quota più bassa.

Nel caso di edifici contigui, l'altezza va verificata per ogni singolo edificio.

Nel caso di edifici a gradoni, l'altezza va verificata per ciascun corpo di fabbricato.

Nel computo dell'altezza massima debbono essere compresi tutti i piani abitabili, escluso i sottotetti ed i soppalchi non agibili.

Norme particolari per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole:

a) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;

b) per un edificio con tetto a volta: la quota d'intradosso misurata a 1/3 dall'imposta;

Non vengono considerate le altezze di serbatoi, silos, ciminiere e volumi tecnici in genere, .

(Dc) – Distanza dai confini (m)

E' la distanza minima (m), misurata ortogonalmente, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,20 (esclusi i canali di gronda).

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

(De) – Distanza tra edifici (m)

E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata ortogonalmente tra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti:

Centro Storico

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Nel caso di intervento di sopralzo, la distanza è quella preesistente, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile.

Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Ambiti di Trasformazione

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

(Ds) – Distanza dalle strade (m)

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La misura della distanza si calcola sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano (escluse le parti aggettanti aperte sino alla sporgenza massima di m 1,20) e si verifica con il segmento della lunghezza pari alla distanza minima stabilita, disposto perpendicolarmente alla proiezione sul piano orizzontale del fronte del fabbricato.

Per confine stradale si deve intendere il limite della proprietà stradale, costituito dal ciglio esterno della cunetta o dal piede della scarpata o dal ciglio superiore della scarpata, a seconda delle diverse condizioni della strada.

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

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di derogare alle norme relative alle distanze minime delle costruzioni dagli spazi pubblici per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

E' ammesso il soprizzo di edifici preesistenti a distanza inferiore a quella prescritta, conservando gli arretramenti in essere.

Rimane fermo l'obbligo di rispettare le specifiche prescrizioni in materia dettate dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione e successive modificazioni ed integrazioni, nonché dal Piano

Generale del Traffico Urbano in vigore.

Af – Area filtrante: (mq)

Porzione della superficie del lotto che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso.

Superficie minima

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT, in assenza di diverse prescrizioni nel Regolamento Edilizio, la superficie minima delle unità immobiliari ad uso residenziale non potrà essere inferiore ad una superficie utile netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 35 mq riferita agli spazi agibili.

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità alle prescrizioni del Piano delle Regole. I parametri stabiliti dal piano operano dalla data di adozione delle presenti norme.

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole viene considerata asservita alla edificazione esistente un'area corrispondente alla maggiore tra quelle di seguito indicate, fatto salvo quanto stabilito al successivo articolo 3.3.:

- quella necessaria a raggiungere gli indici di densità fondiaria indicati nelle norme di zona;
- la superficie dell'Unità Organica Urbanistica, intesa come complesso di particelle funzionalmente connesso con l'edificio principale, in quanto inserito, alla data di adozione del Piano delle Regole, in una unica recinzione e avente un unico accesso carraio o pedonale o contrassegnato da un unico numero civico.

Area libera

Si considera libera un'area inedificata che non risulti asservita o vincolata dopo la data di adozione del Piano delle Regole ad aree contigue edificate e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.

Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purchè con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.

Non è considerata libera un'area facente parte di una Unità Organica Urbanistica che, considerata nel suo complesso, presenti indici e rapporti di copertura superiori a quelli indicati al comma precedente.

(ICA) Indice di riferimento di compensazione ambientale (mq/mq)

Quota di compensazione ambientale da calcolarsi in mq per ogni mq di slp da edificarsi in progetto ove stabilito nelle norme di ambito finalizzata alla formazione e al mantenimento di ambiti di valore ecologico ambientale e del verde urbano e territoriale, a cura della Amministrazione Comunale.

L'importo unitario, espresso in Euro per metro quadrato, dovrà essere previsto con apposita deliberazione comunale dell'organo preposto, da aggiornarsi unitamente alla deliberazione di determinazione degli importi relativi agli oneri di urbanizzazione.

3 Operatività del piano

3.1 Modalità di attuazione

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

E' comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05.

Le aree ricomprese, con apposita delimitazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

3.2 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 del la L.R n. 12/2005.

Il piano prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico -architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al capo V, delle presenti Nta.

3.3 Edificabilità ed opere di urbanizzazione

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di

competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

La verifica degli indici edificatori, in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti, non può prescindere dal computo di quanto già esiste sul lotto, considerando la possibilità edificatoria eventualmente ceduta ad altri proprietari a mezzo di apposite convenzioni costitutive di servitus non aedificandi, appositamente trascritte nei pubblici registri immobiliari.

In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

Negli interventi edilizi si dovrà prevedere una "impegnativa volumetrica", da trascrivere a totale carico del proprietario prima dell'ottenimento della agibilità, avente lo scopo di evitare che una stessa area, mediante successivi frazionamenti, venga più volte utilizzata per la verifica degli indici di edificazione. Qualora l'immobile sia oggetto di vendita prima del suo completamento, tale impegnativa deve essere trascritta con tale atto di cessione.

Le superfici coperte ed i volumi edificabili, secondo le quantità ammesse dal Piano delle Regole nei singoli ambiti, resteranno vincolati alle aree di pertinenza che sono servite per le valutazioni ed i conteggi di edificabilità; pertanto le stesse dovranno ritenersi soggette a servitù "non aedificandi", revocabili o modificabili solo in caso di demolizione della slp realizzata o di aumento degli indici di piano. Per gli edifici esistenti, nel caso frazionamento del lotto asservito intervenuto in attuazione del previgente PRG, dovrà essere considerata come asservita la superficie ottenuta applicando gli indici del suddetto PRG.

Per gli edifici esistenti ove non sia intervenuto frazionamento ai sensi del comma precedente, si considera vincolata come area di pertinenza quella necessaria, secondo gli indici edificatori dell'ambito territoriale definiti dal presente PGT, alla realizzazione dei fabbricati stessi, con le caratteristiche dimensionali in essere.

Ai fini della determinazione dei calcoli di cui ai commi precedenti rilevano gli elementi desumibili dalla conservatoria dei registri immobiliari e non quelli catastali. Per frazionamento si intende la suddivisione dell'area, originariamente appartenente allo stesso proprietario, in distinte parti, appartenenti a soggetti diversi, per effetto di atti o fatti previsti dal Codice Civile.

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le aree ricomprese, con apposita notazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione o altri atti autorizzativi sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi atti; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione degli oneri di costruzione qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % della SIp complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

Il cambio di destinazione d'uso, con o senza opere, a favore delle funzioni ammesse, è assentibile con compensazione delle aree a standard secondo specifica tabella di compensazione, come indicata in modo specifico all'art.3.2 delle norme allegate al piano dei servizi, per quanto attiene gli ambiti soggetti a piano attuativo, all'art.3.3 delle suindicate norme, per quanto attiene, invece, tutte le aree esterne ai piano attuativi.

5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema residenziale;
- Sistema secondario della trasformazione;
- Sistema terziario di commistione funzionale;
- Sistema ambientale-agricolo;
- Sistema dei servizi.

In ogni Sistema sopra definito è sempre ammesso insediare attività complementari o secondarie alla destinazione principale purché non espressamente escluse nella specifica descrizione di ogni sistema individuato e sempre fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole

5.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Sono escluse le seguenti attività, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- attività svolte in forma artigianale di produzione di un bene, non nocive e non moleste con superficie lorda di pavimento superiore a mq 250. Sono fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- medie superfici di vendita commerciali eccedenti limiti e condizioni di ammissibilità definite dalle norme commerciali del Piano delle Regole
- esercizi commerciali di grande superficie di vendita;
- depositi anche a cielo aperto e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- commercio all'ingrosso;
- attività agricole e di allevamento degli animali;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli
- attività principali di pubblico spettacolo e trattenimento in riferimento all'articolo 68, 69 e 80 del R.D n° 773/1931 TULPS ;
- sale giochi di cui all'art. 86 R.D n° 773/1931, sale scommesse di cui all'art. 88 R.D n° 773/1931, ambienti dedicati di cui al decreto direttoriale AAMS 22/01/2010
- attività ricettive all'aria aperta, alberghi superiori a 10 camere, Motel, Villaggi Albergo, Residenze della Salute, Beauty-Farm ed altre denominazioni in riferimento al D.lgs n° 79/2011 Codice nazionale del Turismo
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste sulla base di valutazione dell'insalubrità del ciclo produttivo o dei materiali utilizzati, numero di addetti, valutazione di impatto acustico, impatto sulla viabilità.

5.2 Sistema secondario della trasformazione

Destinazione d'uso principale:

produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazione residenziale fatti salvi i limiti per la residenza pertinenziale all'unità produttiva definita nelle norme d'ambito;
- esercizi commerciali di vicinato
- medie superfici di vendita commerciali eccedenti limiti e condizioni di ammissibilità definite dalle norme commerciali del Piano delle Regole
- esercizi commerciali di grande superficie di vendita;
- aziende agricole e di allevamento degli animali
- All'interno del perimetro del centro edificato: industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

5.3 Sistema terziario di commistione funzionale;

Destinazione d'uso principale:

- attività terziarie, direzionali, professionali ;
- le attività del sistema residenziale
- attività artigianali e industriali di produzione e di servizio, organizzati in piccole unità locali, aventi slp, riferita alla singola unità locale, minore di 1.500 mq. dotate di certificazione UNI EN ISO 14001:2004 e registrazione EMAS.
- laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.

Sono escluse le seguenti attività, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- attività di produzione tradizionale in grandi unità locali (con slp maggiore o uguale a 1.500 mq);
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le
- industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- esercizi commerciali di grande superficie di vendita;
- medie superfici di vendita commerciali eccedenti limiti e condizioni di ammissibilità definite dalle norme commerciali del Piano delle Regole;
- depositi a cielo aperto e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- commercio all'ingrosso con occupazione di aree oltre 1500 mq (quale sommatoria interno-esterno) e/o in strutture non compatibili con la commistione funzionale della zona
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

- attività di pubblico spettacolo e trattenimento di cui agli articoli 68,69 e 80 del R.D n° 773/1931 TULPS;

5.4 Sistema ambientale - agricolo

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature;
- l'esercizio dell'attività di agriturismo nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi insediamenti residenziali non connessi alla attività agricola;
- destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi.
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

attività turistico-ricettive diverse dall'agriturismo;

5.5 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio di medie e grandi superfici di vendita commerciali;
- commercio all'ingrosso .
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

6 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente articolo.

I beni culturali non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio, è quella risultante dal titolo abilitativo relativo, alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla documentazione esistente agli atti o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere comporti un aumento del carico relazionale ai sensi dell'articolo 7.1 delle presenti norme, esso è altresì subordinato al reperimento di parcheggi privati aperti al pubblico stabiliti dallo specifico articolo delle presenti norme, riferito alla nuova destinazione.

7 Aree per parcheggio privato

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ad autorimessa a norma dell' art. 41 sexies della Legge 1150/42, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

In caso le abitazioni esistenti ne siano prive, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra con una superficie massima pari a 1/10 del volume, comprensivo delle aree di accesso e manovra.

La realizzazione di autorimesse fuori terra nelle aree già edificate, è subordinata alla demolizione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.

Le nuove autorimesse dovranno rispettare le specifiche norme del Regolamento Edilizio vigente.

Al fine dell'applicazione del presente articolo si considera un edificio privo di parcheggio quando:

- siano assenti vani, anche se non censiti separatamente, ai quali è possibile accedere con autovetture mediante percorsi di manovra aventi pendenze superiori al 25%. La predetta condizione deve essere verificata anche in relazione alle pratiche edilizie regolarmente assentite;
- quando la superficie dei vani all'uso esistenti siano inferiori ad 1/20 del volume esistente.

7.1 Equilibrio del carico relazionale.

Si considerano come parcheggi privati:

- gli spazi privati di sosta interni alle proprietà (parcheggi interni) che soddisfano la dotazione minima prescritta dalla Legge 122/1989;
- gli spazi privati di sosta esterni alla recinzione (parcheggi esterni), aperti al pubblico e vincolati funzionalmente a servizio della proprietà, che soddisfano la dotazione prescritta dal comma successivo, per una migliore organizzazione e funzionalità del tessuto urbano, commisurati al carico relazionale proprio di ogni destinazione d'uso.

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi pertinenziali, è dovuta una dotazione integrativa di parcheggi privati aperti all'uso pubblico, aggiuntiva rispetto a quanto già stabilito con la legge 122/89, in presenza di incremento del carico relazionale nei seguenti casi:

- incremento del numero di unità immobiliari;
- apertura o trasferimento di attività commerciali/produttive o di servizio;
- mutamento di destinazione d'uso tra categorie con carico relazionale differenziato

destinazioni	carico relazionale
residenza	1 posto auto / 3 unità imm. (min. 1 posto)
bar/ristoranti/pubblici esercizi di somministrazione	
Somm. < 100 mq	1 posto auto / 25mq di sup. somministrazione
intermedio	ad interpolazione
Somm. > 200 mq	1 posto auto / 15mq di sup. somministrazione
terziario direzionale/uffici	1 posto auto / 100mq di Slp

commerciale	
<i>vicinato < 150mq</i>	nessun incremento
<i>media alimentare < 400mq</i>	1 posto auto / 80mq di sup. vendita
<i>media alimentare > 400mq</i>	1 posto auto / 40mq di sup. vendita
<i>media alimentare > 800mq</i>	1 posto auto / 15mq di sup. vendita
<i>media < 400mq</i>	1 posto auto / 160mq di sup. vendita
<i>media > 400mq</i>	1 posto auto / 80mq di sup. vendita
<i>media > 800mq</i>	1 posto auto / 30mq di sup. vendita
alberghi/turistico/ricettivo	
<i>in riferimento ai n. camere/alloggi</i>	1 posto auto / n. 3 camera/alloggio
palestre/discoteche/sale gioco/sale scommesse	1 posto auto / 12mq di SIp
teatri/cinema/auditorium/locali di trattenimento/pubblico spettacolo	
<i>in riferimento ai n. posti a sedere</i>	1 posto auto / n. 20 posti a sedere
servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100mq di SIp
artigianato di servizio	1 posto auto / 250mq di SIp
artigianato alimentare	
<i>d'asporto/consumazione</i>	1 posto auto / 75mq di SIp
<i>solo vendita</i>	1 posto auto / 250mq di SIp
produttivo tradizionale	1 posto auto / 300mq di SIp (con esclusione delle aree di magazzino)

Nel caso di incremento di unità immobiliari anche senza opere, dovrà essere verificato il carico relazionale per ogni nuova unità immobiliare (oltre al necessario rispetto del dimensionamento degli spazi di parcheggio pertinenziale, stabilito per legge, e di dotazione di servizi regolato dal piano dei servizi)

Nel caso di interventi inseriti in Piano Attuativo, soggetti a PdC convenzionato o P.A. per i quali si prevede la cessione obbligatoria di servizi, il carico relazionale è assolto nell'ambito della convenzione all'interno delle aree in cessione per attrezzature pubbliche unitamente agli spazi privati con l'obiettivo di raggiungere i parametri ottimali indicati in tabella.

Negli edifici di uso misto, il carico relazionale e la conseguente dotazione di parcheggi privati esterni deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Il carico relazionale deve essere verificato anche per locali, ancorché interrati, destinati ad attrezzature private di interesse collettivo per attività di: istruzione, cultura, spettacolo, congressi, sport, salute e religione sulla base dell'effettiva dimensione, in termini di capienza di posti, di questi locali.

Per le attività produttive (attività produttive di beni o servizi svolte in forma artigianale, commerciali, pubblici esercizi di somministrazione, locali di trattenimento ecc.) l'assolvimento del carico relazionale può essere dimostrato anche attraverso la verifica della dotazione di spazi, in unica area direttamente accessibile dalla viabilità pubblica, da destinare a parcheggi in proprietà o in uso esclusivo del titolare, al chiuso o all'aperto, entro un raggio massimo di 100 metri dall'unità produttiva. Tale disponibilità può essere conseguita mediante accordi con i proprietari di altre aree che garantiscano l'uso delle stesse nelle ore di apertura dell'esercizio.

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati esterni compete ai relativi proprietari.

I parcheggi privati esterni debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con l'apposita segnaletica stradale a norma del Codice della Strada

Dietro espresso interesse dell'Amministrazione Comunale e in caso di cessione gratuita al Comune delle aree su cui insistono i parcheggi relazionali i costi per la realizzazione dei parcheggi privati esterni realizzati ai sensi del comma 2, previa approvazione del Comune, saranno scomputati dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento cui afferiscono.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati esterni, oppure qualora la loro realizzazione non venga reputata utile dall'Amministrazione Comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, può essere autorizzata la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati esterni mancanti mediante il versamento di una somma determinata dall'Amministrazione Comunale stessa unitamente agli aggiornamenti dei Contributi di Costruzione, che verrà utilizzata per realizzare parcheggi aperti al pubblico utilizzo.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

8 Sistema residenziale

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in quattro specifici ambiti:

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;
- Ambiti consolidati;
- ambiti di riqualificazione morfologica.
- giardini e aree verdi privato

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Non è ammessa la costruzione di baracche, tettoie, pollai, ricoveri attrezzi o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso non compatibili con il sistema residenziale, nelle more della trasformazione sono comunque ammessi interventi di manutenzione, ordinaria e di adeguamento tecnologico.

8.1 Sistema della residenza nei nuclei storici;

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico e dei nuclei storici così come individuato negli elaborati di PGT.

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti al Capo V delle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con Slp superiore a 150 m², fatte salve le attività già regolarmente insediate al momento della adozione del Piano delle Regole.

Sono inoltre escluse discoteche, locali notturni e sale da gioco con Slp superiore a 150 mq.

L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota, può avvenire con intervento edilizio diretto purchè convenzionato in caso di cessione di aree per urbanizzazione.

Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% della slp complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di servizi, attrezzature private di interesse collettivo o di servizi privati

può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

8.2 ambiti consolidati

8.2.1 Edificabilità di base

Negli ambiti consolidati si applica una condizione di edificabilità di base così determinata:

Rc desunto per interpolazione dalla seguente tabella:

dimensione Sf (mq)	Rc (in %)
Inferiore a 400	20%
400	20%
1000	15%
2000	10%
Oltre 2000	10%

Per dimensioni di Sf intermedie tra 400 e 1000 si applica una interpolazione lineare secondo la formula:

$$Rc = (0,05/600) \cdot (1000 - Sf) + 0,15$$

Per dimensioni di Sf intermedie tra 1000 e 2000 si applica una interpolazione lineare secondo la formula:

$$Rc = (0,05/1000) \cdot (2000 - Sf) + 0,10$$

Dc, De, Ds v. art. 2

Af = 10 %

Altezza massima H = 5,00 m

Per gli edifici esistenti è ammesso l'ampliamento sino al raggiungimento dei rapporti Rc indicati e alla altezza massima di 5,00 m.

L'intervento si attua tramite permesso di costruire semplice o Dia.

Dove negli elaborati del Piano delle Regole sono previste opere di urbanizzazione per strade e servizi l'intervento è subordinato alla contestuale cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione attraverso atto registrato e trascritto a cura del cedente.

Nell'intervento devono comunque essere rispettati gli allineamenti stradali esistenti, e il rispetto delle norme per il carico relazionale cui all'art. 7.1.

8.2.2 Edificabilità di consolidamento

Negli ambiti di consolidamento tramite permesso di costruzione convenzionato, o piano attuativo in caso di St superiore a 2.000 mq, l'applicazione dei parametri di seguito indicati.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla applicazione del principio di compensazione ambientale finalizzato alla formazione e al mantenimento di ambiti di valore ecologico ambientale e del verde urbano e territoriale, a cura della Amministrazione Comunale.

Uf 0,50 mq/mq

Rc 30 %

Af	10 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	come da tavole del Piano delle Regole
Indice di riferimento di compensazione ambientale (ICA)	3mq/mq di slp

L'intervento è subordinato alla monetizzazione del valore delle aree ricavato dalla applicazione dell'indice di riferimento di compensazione ambientale.

Il valore unitario di riferimento è determinato dalla Amministrazione Comunale contestualmente all'aggiornamento dei contributi di costruzione.

La slp da assoggettare alla applicazione dell'ICA è da computare sull'incremento previsto rispetto alla slp esistente o, qualora maggiore, alla edificabilità di base.

L'ICA potrà essere ridotto in ordine a quanto previsto al capo IX delle presenti nta.

Per gli edifici esistenti, in assenza di piano attuativo e/o permesso di costruzione convenzionato, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione o l'applicazione della edificabilità di base.

Sono escluse dalla applicazione del presente articolo 8.2.2. relativo alla edificabilità di consolidamento i lotti contigui al perimetro del confine del Parco Regionale della Valle del Lambro; per tali lotti si applica esclusivamente la norma relativa alla edificabilità di base.

L'ottenimento della edificabilità di consolidamento con l'applicazione degli indici indicati è subordinato alla individuazione della dotazione di aree per servizi come stabilito nel Piano dei Servizi.

L'indice Uf si applica al lotto come campito negli elaborati del Piano delle Regole, al lordo delle aree di cessione di cui al comma precedente. Sono escluse dalla applicazione dell'indice Uf le aree del Sistema dei Servizi direttamente individuate negli elaborati del Piano delle Regole che comunque contribuiscono a soddisfare la dotazione di aree per servizi richiesta dal richiamato Piano dei Servizi.

E' ammessa, in luogo della cessione delle aree per servizi, la monetizzazione o la realizzazione di un equivalente standard qualitativo (secondo le norme del Piano dei Servizi).

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

8.3 ambiti di riqualificazione morfologica

8.3.1 Interventi ammessi sull'edificato esistente

Sono ammessi su tutti gli immobili esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la sostituzione degli edifici in tutto residenziali, con un nuovo organismo edilizio di s.l.p. esistente, incrementata sino 30%, subordinatamente ad una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dai provvedimenti regionali vigenti.

Sono confermate le destinazioni esistenti secondo quanto regolarmente assentito anche se difformi dalle presenti norme.

Nelle aree di pertinenza sono ammessi solo gli interventi edilizi di seguito elencati, previa la rimozione di eventuali manufatti e superfetazioni esistenti quali baracche o altri fabbricati anche autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area:

- spazi di servizio interrati H minore di 2.50 per adeguamenti impiantistici o di risparmio energetico;
- formazione di autorimesse interrate o se esterne con tettoie aperte nei limiti dimensionali di cui all'art. 7.

8.3.2 Interventi di riqualificazione morfologica

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione devono conformarsi ai contenuti dell' art. 8.2.2 con le seguenti ulteriori indicazioni:

H max	8 m
Dc, De,	v. art. 2

L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati.

8.4 giardini e aree verdi private

Le tavole del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che, pur non essendo soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una importante dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Nelle aree esterne al perimetro del Centro e dei nuclei storici con esclusione delle unità di verde storico testimoniale e relativo parco, sono ammessi interventi da attuarsi con le modalità di cui all'articolo 8.2, con le seguenti limitazioni riferite alla edificabilità di consolidamento (art. 8.2.2.)

Uf	0,40 mq/mq
Rc	30 %
Af	30 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max	= come da tavole del Piano delle Regole

Tutti gli interventi sull' area libera devono essere preventivamente comunicati alla Amministrazione Comunale ed, in caso di necessità di abbattimento delle alberature (diametro tronco > 15 cm), si dovrà accompagnare la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento, ovvero indicazioni relative al nuovo impianto arboreo.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

Per il ruolo ambientale e paesaggistico rivestito direttamente da tali ambiti non è richiesta l'applicazione dell' ICA.

8.5 aree ad incremento volumetrico convenzionato

Per le aree specificatamente individuate dal Piano delle Regole in luogo della cessione gratuita in proprietà al Comune di aree finalizzate alla realizzazione di passaggi pedonali specificamente individuate di ampiezza minima pari a mt. 2,00 è concesso un diritto edificatorio in termini di SIp da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano del Regole, o essere ceduta a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale pari a:

Uf 1,20 mq/mq.

9 Sistema secondario della trasformazione

9.1 ambiti produttivi industriali e artigianali

Sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

I limiti massimi di edificazione sono:

Uf	0,80 mq/mq inclusa la quota di residenza connessa
Rc	60 %
Af	10 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	m. 10 (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste).

Indice di riferimento di compensazione ambientale (ICA) 5mq/mq di slp

Per le aree ricadenti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro devono essere rispettate le norme previste del PTC del Parco in quanto prevalenti sulle presenti Nta.

Per quanto riguarda le destinazioni d'uso non compatibili, nelle more della trasformazione sono comunque ammessi interventi di manutenzione, ordinaria e di adeguamento tecnologico.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi.

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della Slp disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla Slp esistente e regolarmente assentita, senza incremento di Sc, subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.

I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo di nuova previsione individuato dal Piano delle Regole o su proposta dei privati, con esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti strategici per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge.

Le ditte artigiane negli ambiti produttivi e artigianali possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente afferenti all'attività artigianale

principale (spacci, outlet ecc...), con un massimo di 150 mq.

Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate precedentemente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, in caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale è ammesso, fatti salvi i restanti parametri, il raggiungimento dei seguenti parametri premiali:

Uf = 1 m²/m² inclusa la quota di residenza connessa

Rc = 65 %

Indice di riferimento di compensazione ambientale (ICA) 5mq/mq di slp

Valgono gli altri indici di zona indicati in precedenza

Nel rispetto delle seguenti condizioni :

- sia reperita la quota di parcheggi riferita all'intero lotto e alla relativa Slp;
- la convenzione preveda la realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale, attraverso interventi diretti sugli elementi fisici del lotto o delle aree circostanti e/o sui processi produttivi dell'insediamento, miranti alla riduzione delle emissioni inquinanti, al contenimento dei consumi energetici e all'inserimento paesaggistico, con raggiungimento di parametri migliorativi rispetto ai minimi di legge, il cui costo documentato sia commisurato al valore dell'incremento di SLP eccedente i limiti consentiti degli indici ordinari;
- sia registrato e trascritto sull'intero complesso un vincolo di destinazione industriale o artigianale della durata minima di 10 anni.

L'attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo potrà essere sostituita da un permesso di costruzione convenzionato corredato di tutti i contenuti e la dotazione di servizi indicati per il Piano Attuativo.

Sono ammessi in deroga all'indice fondiario (Uf) soppalchi realizzati internamente ai fabbricati con strutture metalliche che non alterino i rapporti di aeroilluminazione esistenti e siano destinati unicamente come spazi di deposito/magazzino senza attività produttiva.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

Nel caso in cui vi sia contiguità con lotti a destinazione residenziale o direttamente adiacenti ad aree facenti parte del sistema ambientale-agricolo o del previsto PLIS è richiesto:

- la realizzazione di fascia boschiva non inferiore a mt 10,00 piantumata da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente;

- l'elaborazione di soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto;

E' ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la realizzazione di spazi per la residenza, come destinazione connessa secondo la definizione e i limiti di cui all'articolo 4, esclusivamente per l'alloggio del titolare delle aziende artigiane ovvero del custode. In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SIp superiore a mq. 150.

In caso di interventi produttivi unitari con tipologie tipo "unità a schiera" è ammissibile destinare alla residenza, nelle forme di pertinenzialità come sopra, una SIp utile alla formazione di un alloggio per unità produttiva con Superficie Utile max di mq 95.

La residenza deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo contestualmente o successivamente ad esso.

All'esterno del perimetro del centro edificato, così come indicato in apposita tavola grafica, sono comunque ammesse attività insalubri di prima classe, previo rilascio dei titoli autorizzatori degli enti preposti.

9.2 Aree di pertinenza adibite alla sosta e al parcheggio operativo

Il Piano delle Regole individua aree di pertinenza adibite alla sosta e al parcheggio operativo a servizio delle attività produttive costituite da spazi privati adibiti a parcheggio, eventualmente aperti al pubblico, e allo stazionamento di mezzi d'opera o di mezzi di servizio.

Tal superfici, salvo dove diversamente indicato nel documento di piano, non concorrono alla edificabilità dei lotti e, quindi, sono privi di potenzialità edificatoria diretta e non concorrono al calcolo di parametri urbanistici dell'ambito, sono fatti salvi i volumi esistenti regolarmente assentiti.

Tali aree possono essere computate per l'assolvimento del fabbisogno di parcheggio pertinenziale, nonché relativamente al carico relazionale ove accessibili pubblicamente.

In tali aree possono essere collocati piccoli fabbricati di servizio, quali portinerie, guardiole, servizi igienici, locali tecnici ecc... con una slp non superiore a 50 mq

Le aree di pertinenza adibite alla sosta e al parcheggio operativo, ancorché aperte al pubblico, non concorrono direttamente alla computazione dei servizi per le attività insediate.

Nella realizzazione degli spazi relativi ai parcheggi aperti al pubblico debbono essere messe a dimora essenze arboree in quantità adeguata (almeno 1 ogni 5 posti auto). I parcheggi privati esterni alle recinzioni debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con illuminazione e idonea segnaletica stradale, approvata dal Comune.

10 Sistema terziario di commistione funzionale

La destinazione d'uso principale e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.3 delle presenti NTA.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla applicazione del principio di compensazione ambientale finalizzato alla formazione e al mantenimento di ambiti di valore ecologico ambientale e del verde urbano e territoriale, a cura della Amministrazione Comunale.

Indice di riferimento di compensazione ambientale (ICA) 3mq/mq di slp

Gli interventi sono subordinati alla monetizzazione del valore delle aree ricavato dalla applicazione dell'indice di riferimento di compensazione ambientale.

Il valore unitario di riferimento è determinato dalla Amministrazione Comunale contestualmente all'aggiornamento dei contributi di costruzione.

L'ICA potrà essere ridotto in ordine a quanto previsto al capo IX delle presenti nta.

10.1 ambiti di rifunzionalizzazione urbana.

Il Piano delle Regole individua ambiti urbani caratterizzati da una elevata presenza di funzioni diverse, prevalentemente produttive, inserite in un contesto prevalentemente residenziale da assoggettare a rinnovamento e rifunzionalizzazione.

Per tali ambiti gli indici di riferimento sono i seguenti

Uf	0,8 mq/mq
Rc	50 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	4 piani fuori terra + sottotetto abitabile

Per gli ambiti di rifunzionalizzazione urbana compresi tra viale Lombardia e via Bosco dei Pascoli, l'altezza massima degli edifici è subordinata ad una accurata valutazione dei rapporti visuali con la dorsale boscata da salvaguardare e comunque non potrà superare i 10 metri.

Per gli ambiti di rifunzionalizzazione contigui al perimetro del confine del Parco Regionale della Valle del Lambro l'altezza massima non potrà superare i 7 metri.

Nel caso di interventi di trasformazione di edifici produttivi alla data di adozione del PGT l'edificabilità ammessa è la maggiore tra quella ottenuta applicando l'indice di cui al presente articolo e quella derivante dal recupero della slp esistente.

L'attuazione avviene tramite Programma Integrato di Intervento, da approvare secondo le procedure stabilite dagli art. 91 e 92 della Legge Regionale 12/05.

Ai fini dell'adozione da parte del comune il Programma Integrato di Intervento deve obbligatoriamente essere corredato con la documentazione elencata nella circolare esplicativa della Legge Regionale emanata dalla Giunta Regionale il 9.07.1999 n. 6/44161 punto_8.

Per gli edifici esistenti, in assenza di PII; sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione.

Il PII dovrà prevedere una adeguata quota di edilizia convenzionata, da stabilirsi in convenzione entro il limite massimo del 20% della slp residenziale prevista, con un minimo di una unità immobiliare.

La dotazione di servizi è stabilita nel Piano dei Servizi.

Le proposte di Programma Integrato di Intervento dovranno essere corredate della seguente documentazione minima:

- planimetria di inquadramento territoriale (scala 1:10.000) con l'individuazione del comparto oggetto dell'intervento;
- schema planivolumetrico almeno in scala 1:1000 e schema azzonativo con individuazione delle aree per attrezzature pubbliche;
- viste o simulazioni dell'inserimento nel contesto dell'intervento previsto, finalizzate a consentire la valutazione della compatibilità, dei caratteri edilizi e della qualità degli spazi pubblici dell'intervento proposto;
- relazione tecnica contenente la descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi fissati dalla amministrazione comunale nel documento di inquadramento;
- la descrizione degli effetti dell'intervento sul sistema di mobilità e di accessibilità trasportistica, sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici con l'individuazione delle misure adottate al fine di garantire un adeguato livello di servizio dei sistemi;
- specifica relazione sui provvedimenti assunti al fine di massimizzare gli aspetti di sostenibilità, di utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, di riduzione dei consumi nella definizione degli interventi previsti;
- relazione economico-finanziaria di massima con riferimento in particolare alla necessità di realizzazione e conseguente gestione delle opere o interventi di interesse pubblico. La relazione economica deve individuare oltre ai costi presunti delle opere anche i ritorni economici previsti e il quadro finanziario complessivo dell'intervento;
- l'individuazione delle aree di cessione, delle opere di urbanizzazione esterne al comparto previste gli interventi di "standard qualitativo";
- uno schema di convenzione con l'individuazione degli impegni assunti degli operatori.

10.2 ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario

Il Piano delle Regole individua con apposito perimetro negli ambiti territoriali di rifunzionalizzazione urbana aree di ricomposizione urbana soggetto ad intervento unitario.

Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato esteso all'intero perimetro dell'ambito; lo strumento di attuazione deve prevedere la dotazione di aree per servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e i parcheggi conseguenti alle norme relative al carico relazionale.

Ambito 1:

St = 3302 mq

Slp = pari alla esistente

H 4 piani + sottotetto abitabile

L'intervento, al fine della sostenibilità ambientale, è vincolato al raggiungimento di almeno 50 punti così come stabiliti al capitolo IX delle presenti norme, da ottenere in tutte le categorie previste, sentita la Commissione per il Paesaggio.

La dotazione di servizi è stabilita nel Piano dei Servizi con l'obbligo di riqualificare gli spazi di libero accesso pubblico compresi nell'ambito mediante apposito convenzionamento.

L'intervento dovrà prevedere una adeguata quota di edilizia convenzionata, da stabilirsi in convenzione

entro il limite massimo del 20% della slp residenziale prevista, con un minimo di una unità immobiliare.

11 Sistema ambientale – agricolo

11.1 Ambiti agricoli di interesse locale

In questo ambito gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R 12/2005:

Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo delle attività agricole e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche compatibili con il contesto insediativo della Brianza.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali, nonché per la realizzazione di strade previste dal PGT e per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Nelle zone destinate alla agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

Per le aree ricadenti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro devono essere rispettate le norme previste del PTC del Parco in quanto prevalenti sulle presenti Nta.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 4,00 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata, sino ad un massimo di 150 mq;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Le attività florovivaistiche sono consentite in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento.

La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie della serra non potrà comunque superare i mq 1.050.

Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

11.1.1 Ambiti del sistema ambientale agricolo rientranti nel perimetro del PLIS da istituirsi

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti percorsi rurali e frange boscate, vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e particolarmente dell'impianto vegetazionale e colturale. In tale ambito non è ammessa la costruzione di nuovi edifici o di nuove attrezzature funzionali all'esercizio della attività agricola, anche se la superficie territoriale è computabile ai fini volumetrici per edifici con destinazione agricola da costruirsi negli ambiti ambientali-agricoli esterni al PLIS, da parte dei soggetti aventi titolo ai sensi della LR n. 12/05, a decorrere dalla deliberazione di istituzione funzionale del PLIS stesso ai sensi del D.G.R. 21.05.99, VI/43150.

Gli edifici esistenti connessi con l'attività agricola e i fabbricati strumentali alla attività agricola esistenti alla data di adozione del PGT sono confermati e sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ampliamento nei limiti del 20% della slp esistente.

11.1.2 Criteri di intervento

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

E' ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopeditoni per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti sciolti compattati.

11.1.3 Norme sulle distanze delle costruzioni

Agli edifici residenziali e produttivi, nonché per gli edifici appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le sole norme generali indicate al precedente articolo 11.1.1.

Stalle e fabbricati per allevamenti devono essere posti alla distanza minima di m. 300 dalle zone esistenti o di prevista edificazione dal PGT, aventi destinazione residenziale e per servizi alla persona, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse. Tale prescrizione deve essere osservata anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Le stalle per allevamenti suinicoli devono rispettare le predette distanze incrementate di 1/3; quanto

sopra sentito l'ASL, con riguardo alle condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti e delle condizioni geomorfologiche.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale. La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo di PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

Gli allevamenti di tipo familiare saranno soggetti alle prescrizioni dell'ASL.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

11.1.4 Soggetti aventi titolo ad edificare.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05

11.1.5 Residenza in ambito agricolo non connessa alla agricoltura:

Per gli edifici identificati nel Piano delle Regole come Residenza in ambito agricolo non connessa alla agricoltura sono consentite le destinazioni previste per il sistema residenziale.

Per tali edifici, ad esclusione di quelli eventualmente identificati come edificio di pregio documentale, è consentita la ristrutturazione degli immobili nei limiti di copertura, di slp, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Tali interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela dello stretto ambito di pertinenza delle costruzioni.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali.

11.1.6 Aziende agricole inattive.

Per i fabbricati individuati dal Piano delle Regole come aziende agricole inattive è ammessa la

rifunzionalizzazione della attività agricola nel rispetto delle norme dell'articolo 11.1.3.

Tali fabbricati potranno essere altresì destinati ad altri usi purchè tra quelli ammessi nel sistema funzionale ambientale-agricolo.

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Tali interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (di paesaggio e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

11.2 Ambiti agricoli di interesse locale inseriti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro

Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli di interesse locale inseriti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro, tali ambiti sono sottoposti alla normativa specifica del PTC del Parco.

11.3 Disciplina dell'agriturismo

Nell'ambito ambientale agricolo è ammessa l'attività agrituristica, in caso di dismissione della attività agricola (nel rispetto delle norme del PTC del Parco Regionale del Lambro).

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il recupero degli edifici esistenti .

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti, inferiori al 20% della slp esistente, finalizzati al recupero ai fini igienico-sanitari.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

11.3.1 Attività agrituristiche convenzionate

Il Piano delle Regole individua ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di una attività agrituristica e/o ricettiva convenzionata da attivarsi nel rispetto delle norme del PTC del Parco Regionale del Lambro.

In tal caso l'attività potrà essere equipaggiata da servizi privati per lo sport e il tempo libero compatibili con il contesto ambientale.

In questi ambiti l'esercizio dell'attività agrituristica/ricettiva è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione con la quale si stabiliscano:

- le modalità e tariffe per la fruizione delle strutture per lo sport e il tempo libero da parte dei residenti di Albate;
- la riqualificazione delle vie di accesso dal centro albatese e dalla S.P.6 lungo i tracciati vicinali

esistenti;

- la partecipazione alla manutenzione dei percorsi viari, ciclabili e/ vicinali presenti.

Si confermano le SLP esistenti e o catastalmente documentabili insistenti ai mappali 11, 12, 13 del Fg. 1 con la possibilità di un incremento pari al 20% da realizzarsi in integrazione al sedime attualmente occupato. La tipologia edilizia dovrà recuperare le forme tipologiche della cascina esistenti ed eventuali corpi aggiunti non dovranno superare le altezze in gronda dell'edificio di cui al mapp.12.

Capo V Centro e Nuclei storici

12 Centro e Nuclei storici

12.1 Modalità di intervento nel centro e nuclei storici

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, determina il perimetro del centro storico del Comune di Albiate.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione con trasformazione per adeguamento ambientale, ove previsti, possono essere attivati con Permesso di Costruire Convenzionato o DIA con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate possono essere realizzati tramite Permesso di Costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità.

Negli interventi subordinati al criterio della conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture o lo spostamento delle quote di gronda.

Negli edifici soggetti al criterio della innovazione è consentita la nuova formazione di sottotetti purchè senza interventi di modificazione della quota di gronda attuale.

Nel centro e nuclei storici, con esclusione degli edifici soggetti a restauro, è ammessa, mediante permesso di costruire soggetto a parere obbligatorio della commissione per il paesaggio, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove compatibili con l'altezza esistente nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purchè l'involucro originario dell'edificio lo consenta e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso o dia inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati.

La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della slp (da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo 2 delle presenti norme).

Con esclusione degli spazi aperti soggetti a conservazione è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati, nelle aree a giardino e verde privato esistenti gli interventi sono subordinati alle prescrizioni di cui all'art.8.4 delle presenti norme.

Per gli edifici formanti il centro e i nuclei storici ricadenti nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro devono essere rispettate le norme previste del PTC del Parco in quanto prevalenti sulle presenti Nta.

12.2 Criteri per l'attuazione degli interventi

Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici e sugli spazi aperti della zona di tutela sono governati dai criteri di cui ai commi successivi.

12.2.1 Conservazione.

Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale sia delle parti edificate sia degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.

Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

Le modalità di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono le seguenti:

- Restauro;
- Risanamento conservativo;

12.2.2 Integrazione.

Il Criterio dell'Integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali, sia edilizie che ambientali, in rapporto ai caratteri del quadro urbano complessivo. La categoria di intervento congruente con il Criterio dell'Integrazione è la seguente:

Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate;

12.2.3 Innovazione.

Il Criterio dell'Innovazione è inteso al rafforzamento dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale mirato a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica. Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso piani di recupero o permesso di costruire convenzionato.

Le categorie di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono le seguenti:

- Ristrutturazione edilizia con trasformazione ai fini dell'inserimento ambientale;
- Demolizione senza ricostruzione

12.3 Modalità di intervento sugli edifici

Le modalità d'intervento edilizio su ogni edificio classificato dal Piano delle Regole in centro storico sono individuate ai capoversi successivi.

La classificazione individuata nelle tavole del Piano delle Regole potrà essere variata, anche su istanza del proponente l'intervento, nella fase del procedimento di valutazione da parte degli enti preposti, in quanto procedura di maggiore definizione e dettaglio rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Le variazioni all'interno dello stesso criterio urbanistico possono essere consentite con intervento edilizio diretto. Inoltre con intervento diretto possono essere consentite le variazioni che comportano modalità di intervento più restrittive.

Modalità di intervento meno restrittive, approvate dall'ufficio competente durante la fase dialogica del procedimento, possono essere adottate esclusivamente subordinatamente alla redazione di un Piano di Recupero.

Sono fatte salve le norme vigenti riguardanti beni culturali ed ambientali (DLgs 42/2004)

Criterio della conservazione: RESTAURO

Il restauro prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.

Si applica agli edifici aventi significativo pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia, dell'architettura e dei valori culturali che contraddistinguono il Comune di Albiate; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione compatibile con i caratteri dell'edificio.

Riguarda gli edifici e strutture vincolati o meno dalla Soprintendenza ai monumenti o dalla Regione, da conservare integralmente.

E' ammessa l'installazione di servizi igienici che non comportino aumenti di slp, nonché la eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche ed ambientali.

Finalità:

interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze tenendo conto delle stratificazioni che hanno interessato l'edificio e il sito.

Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.

Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di sagome o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

E' obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali assimilabili a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

Criterio della conservazione: RISANAMENTO CONSERVATIVO

Per gli edifici classificati in risanamento conservativo dal Piano delle Regole, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in risanamento conservativo dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.

E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- sagoma volumetrica dell'edificio;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, comignoli di pregio, ecc.);
- composizione e decorazione della facciata
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale, anche qualora avessero subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Sono stati classificati in risanamento conservativo anche interventi di recente realizzazione che hanno

condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia del valore immobiliare nel tempo degli stessi.

Interventi di conservazione sugli spazi aperti

Per gli spazi aperti e di relazione connessi o pertinenti di fabbricati classificati secondo il criterio della conservazione, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino e salvaguardia dell'esistente.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.

Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.

Criterio dell'integrazione: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CONSERVAZIONE DEL TIPO o di parti individuate

Per gli edifici classificati in ristrutturazione edilizia con conservazione del tipo o di parti individuate, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti o componenti individuati negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Non è ammessa la completa demolizione e ricostruzione dell'immobile.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni del Piano delle Regole possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi, dei colori e per continuità del disegno di facciata.

E' consentito la chiusura per la climatizzazione di portici, con esclusione dei passaggi di uso pubblico o sottoposti a servitù di passo, e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.

Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, gli arretramenti dal filo stradale attuale.

L'intervento di ristrutturazione edilizia con conservazione del tipo o di parti individuate ammette le seguenti

operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, comignoli, ecc.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio connessi o pertinenziali di fabbricati classificati secondo il criterio della integrazione dal Piano delle Regole, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

Criterio dell'innovazione: RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA ABBINATA ALLA TRASFORMAZIONE PARZIALE O TOTALE delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale.

Per gli edifici classificati come ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale dal Piano delle Regole, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la modalità d'intervento definita ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale o totale, a parità di slp esistente, delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti e, ove precisato negli elaborati del Piano delle Regole, attenendosi in termini di indirizzo alle schede relative al centro storico, formanti parte integrante del presente Piano delle Regole.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'innovazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici alla completa demolizione e ricostruzione dell'edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio recente, inserito nei tessuti dei vecchi nuclei.

E' auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.

E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'ideale filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tale grado di intervento si applica inoltre ad edifici singoli privi di valore storico o ambientale, quali gli edifici classificati come accessori nel Piano delle Regole; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la limitazione della slp nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni, dei fabbricati in precario e di quelli abusivi non oggetto di condono.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici interessati dalla indicazione di mantenimento della cortina è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione plano-altimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Sono consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, eventualmente con trasferimento a lotti contigui, previa approvazione di un Permesso di costruire convenzionato, fermo restando il limite massimo della slp preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza massima di 9.00 metri o uguale a quella preesistente nel lotto, se superiore.

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio connessi o pertinenziali di fabbricati classificati secondo il criterio soggetti al criterio della innovazione gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tal spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto, eventualmente anche attraverso la nuova edificazione conseguente alla operazione di ridislocazione volumetrica di cui al comma precedente. Tali interventi, da subordinare prioritariamente alle autorità competenti, hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

Criterio dell'innovazione: DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Riguarda aree su cui insistono edifici o parti di essi per i quali risulta opportuna la demolizione senza ricostruzione per un recupero dei relativi spazi ad altre funzioni (aree per la viabilità, piazze, parcheggi, verde pubblico o privato, spazi a cortile, passaggi, ecc.) o perché la presenza di tali volumi è intollerabile sotto il profilo estetico, storico, ambientale o igienico sanitario.

La demolizione può essere effettuata:

- su richiesta dell'Amministrazione Comunale, quando il proprietario intervenga nel lotto interessato anche su altri edifici;
- a seguito di piani esecutivi interessanti l'unità urbanistica in oggetto;
- a seguito di specifico progetto esecutivo dell'Amministrazione Comunale.

12.4 Ambiti di ricomposizione urbana a intervento unitario

Il Piano delle Regole individua nel centro e nei nuclei storici ambiti di ricomposizione urbana a intervento unitaria.

Gli interventi in tali ambiti sono soggetti alle destinazioni previste per il sistema residenziale nel centro storico e devono rispettare i criteri di intervento stabiliti negli elaborati del Piano delle Regole.

Gli interventi si attuano tramite Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato estesi all'intero

perimetro dell'ambito; lo strumento di attuazione deve prevedere la dotazione di aree per servizi secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi e i parcheggi conseguenti alle norme relative al carico relazionale. Ove indicato negli elaborati del Piano delle Regole devono essere realizzati i servizi esplicitamente previsti.

L'edificabilità ammessa è la maggiore tra quella ottenuta applicando l'indice di riferimento e quella derivante dal recupero della slp esistente .

Uf di riferimento	1 mq/mq
Rc	50 %

Gli interventi previsti potranno distribuire la slp così ottenuta in fabbricati della altezza massima di 10 metri e comunque non superiore a quella degli edifici contigui lungo gli spazi pubblici.

12.5 Interventi organici di valorizzazione dell'impianto storico o di recupero urbano

Al fine di valorizzare all'interno del Nucleo Storico impianti a corte, percorsi pedonali, cortine edilizie ed elementi architettonici esistenti, mediante l'elaborazione di interventi organici estesi a parti funzionali, è possibile attivare Programmi di Recupero Urbano (PRU) – art. 11 D.L. 398/93 - secondo le modalità di seguito indicate.

A tal fine si definiscono le seguenti condizioni per la presentazione di proposte di PRU:

Obiettivi, standard, interessi pubblici

Gli obiettivi di valorizzazione e recupero fanno riferimento prioritario alle regole d'impianto e agli elementi da valorizzare indicati alla tavola 10 del Piano delle Regole;

- recupero delle aree a corte attraverso l'adeguamento tecnologico dei sottoservizi, rinnovo delle pavimentazioni, fruizione pubblico/privato;
- elaborazioni di soluzioni per il soddisfacimento del bisogno di parcheggi pubblici o privati anche mediante il coinvolgimento di aree pubbliche;
- valorizzazione, creazione, recupero di percorsi pedonali ad uso pubblico e degli elementi di relazione tradizionalmente presenti nei contesti storici: aree di sosta, fontanelle, giardini, ecc...;
- recupero conservativo di elementi architettonici, monumentali e ambientali;
- valorizzazione e insediamento di attività economiche e ricettive compatibili;
- realizzazione di standard qualitativo per l'integrazione, l'innovazione e il collegamento funzionale alle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti. Sono da applicarsi le previsioni dell'art. 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi in funzione di nuove Slp o nuove destinazioni d'uso fatti salvi nel PRU accordi circa la monetizzazione a fronte di standard qualitativi aggiuntivi;
- valorizzazione delle facciate e delle cortine edilizie

Definizione imiti del PRU

- il perimetro dell'intervento deve consentire il recupero funzionale dell'ambito considerato (corte, funzionalità dei percorsi e/o continuità, porzione significativa di cortine edilizie);
- l'intervento deve comprendere il recupero delle aree cortilizie, giardino o comunque libere.

Parametri edificatori

- sono confermate le Slp esistenti e, gli edifici classificati come accessori, sono riutilizzabili nella Slp preesistente il tutto al netto delle superfetazioni, dei fabbricati in precario e di quelli abusivi non oggetto di condono;
- con riferimento alla situazione catastale alla data di adozione del PGT, in presenza di lotti liberi non costituenti parti comuni o pertinenze o Area di pertinenza (rif. art. 2) è possibile incrementare la Slp esistente nel perimetro del PRU utilizzando una $Uf = 1,00$ mq/mq sul lotto libero. È ammesso considerare detto parametro anche nel caso di lotti resi liberi dalla demolizione di soli edifici accessori o di fabbricati in precario o superfetazioni;

- è ammesso l'incremento di SIp mediante l'inserimento di solai intermedi senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna;
- realizzazione di spazi di parcheggio (sp) e/o autorimessa come segue:
- $sp (mq) = (SIp \text{ in incremento} + SIp \text{ ed. accessori} + SIp \text{ ricostruita-sostituita} + SIp \text{ da variazione d'uso}) * 3 * 1/10$
- H altezza massima di 9.00 metri o uguale a quella preesistente nel perimetro del PRU, se superiore;
- Ds come da allineamenti storici preesistenti e in caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, sostituzioni, fatti salvi nuovi allineamenti e arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano;
- De secondo il PRU e comunque con min. di 10 mt verso edifici esterni al PRU
- Dc secondo il PRU e comunque con min. di 5 mt lungo il perimetro del PRU

Incentivi energetici e riduzione oneri di urbanizzazione

- per significativi interventi che unitamente alla valorizzazione dell'ambito considerato sviluppano progettazioni di qualità energetica e sostenibile, anche mediante interventi di sostituzione e ricostruzione, l'Amministrazione con la proposta preliminare potrà acconsentire a sua discrezione incentivi di incremento della SIp come segue:

riduzione percentuale del fabbisogno di energia primaria	Incremento SIp assegnabile
oltre 30%	8% + max 5% per la qualità progettuale
dal 20% al 30%	4% +max 5% per la qualità progettuale
dal 10% al 20%	0% +max 5% per la qualità progettuale

- la quota di incentivo sulla qualità progettuale verrà assegnata in relazione alle indicazioni del Regolamento Edilizio e a studi di qualità come il "protocollo ITACA" con maggiore attenzione a: impianti di riscaldamento centralizzati, uso di materiali ecosostenibili, utilizzo degli apporti gratuiti, soluzioni strutturali di contenimento del surriscaldamento estivo, recupero/riuso acque piovane, laminazione in loco acque di pioggia, qualità progettuale aree libere;
- in fase di progettazione sono altresì riconosciute riduzioni degli oneri di urbanizzazione in funzione della riduzione del fabbisogno di energia primaria di progetto come segue:

descrizione	Nuove Costruzioni	Ristrutturazioni
Riduzione EPh progetto oltre 10% EPh limite	riduzione di 1 punto percentuale di oneri in relazione al miglioramento % dell'EPh oltre il 10%. Riduzione max 30 %	
Riduzione % EPh progetto rispetto EPh limite		riduzione degli oneri pari alla differenza percentuale tra EPh progetto e EPh limite. Riduzione max 30 %

Prescrizioni particolari

- avendo il Piano delle Regole classificato gli edifici nel rispetto dei criteri di conservazione, innovazione, integrazione le proposte di PRU dovranno elaborare soluzioni progettuali consone e di seguito indicate:

critero della conservazione

recuperare – conservare i caratteri tipologici dell'edificio sulla base di un'analisi storica delle stratificazioni documentali e testimoniali. In particolare dovranno essere salvaguardati o recuperati anche in termine materico i loggiati i porticati e/o passaggi comuni, androni, ballatoi a volte oggetto di interventi di chiusura abusiva, nonché valorizzati elementi architettonici tipici del territorio. Quando l'edificio per grado di conservazione debba essere sostituito dovranno essere reinterpretati i caratteri suddetti secondo criteri di ecosostenibilità.

criterio dell'integrazione

gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi, dei colori e per continuità del disegno di facciata.

criterio dell'innovazione

è auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.

Presentazione proposte di PRU

Al fine di attivare un PRU ai sensi dell'art 11 D.L. 398/93 deve essere depositata una proposta preliminare finalizzata a valutare i contenuti del presente articolo. A tal fine i documenti minimi richiesti sono di seguito indicati:

- Relazione tecnica a descrizione dei contenuti progettuali e di specificazione dei contenuti del presente articolato;
- Indagine storica documentale di evoluzione ed uso dell'edificato – valutazione conformità degli interventi;
- Planivolumetrico e perimetrazione del PRU - scala 1:500;
- Progetto edilizio di massima - scala 1:200;
- Progetto delle opere di standard qualitativo - scala 1:200;
- Schema di accordo di programma di esplicitazione degli impegni a carico degli attuatori del PRU;
- documentazione e proposta tecnica di eventuale applicazione degli incentivi energetici

Sulla base della proposta preliminare l'Amministrazione verranno stabiliti i limiti degli incentivi ammissibili nonché eventuali integrazioni e requisiti necessari all'accoglimento della proposta.

L'attuazione del PRU avverrà mediante l'approvazione di Accordo di Programma in applicazione all'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

13 Edifici di valore storico e documentario esterni al centro e ai nuclei storici

Il Piano delle Regole individua gli edifici singoli di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni al centro e i nuclei storici.

Per tali immobili gli interventi ammessi sono quelli afferenti al risanamento conservativo. Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate dall'art. 12.5 delle presenti norme.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche ne dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

Capo VI Norme specifiche

14 Strade e percorsi, fasce di rispetto

14.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare, anche attraverso gli abachi allegati alle presenti Nta.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale e dell'Ente gestore, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

14.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il Piano delle Regole individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Le caratteristiche di tali tracciati sono delineate negli abachi allegati alle presenti Nta.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta migliorativa dall'Amministrazione Comunale.

14.3 Sedimi stradali privati

Il Piano delle Regole individua i sedimi stradali privati a servizio di più lotti.

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio di sosta esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme,

come se fossero in presenza di una strada pubblica.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale, saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

In difetto di accordo, il comune potrà provvedere direttamente, ripartendo le spese in base agli indici di edificabilità per ciascuna delle proprietà interessate.

15 Decoro ambientale

15.1 Recinzione delle aree

Le recinzioni esistenti di antica formazione, anche al di fuori del centro e dei nuclei storici, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni devono rispettare il limite in altezza di mt 1.80 tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche.

In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni fisse devono essere opportunamente smussate in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'area esterna dovrà essere ceduta gratuitamente quale opera di urbanizzazione primaria a completamento stradale.

Nel Centro Storico la possibilità e le modalità di recinzione sono definite all'apposito capo V.

Per le recinzioni delle aree inserite nel sistema ambientale-agricolo si rinvia alle norme del Regolamento Edilizio.

Con riferimento agli Ambiti di Trasformazione, disciplinati dal Documento di Piano, gli interventi nel sistema residenziale non potranno essere recintati lungo i fronti che si affacciano sulla pubblica via esistente o di progetto; le recinzioni interne saranno previste sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Per altezze differenti da quelle ordinarie, si fa espresso rimando alle valutazioni, anche derogatorie e motivate, della Commissione per il Paesaggio.

15.2 Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione del Centro e dei nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e di slp, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);
- distino almeno m. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq. 30.

16 Aree di pregio ambientale

16.1 Parco Regionale della Valle del Lambro

Il Piano delle Regole disciplina la porzione del territorio comunale ricompresa nel perimetro del Parco Regionale della Valle del Lambro in coerenza con le disposizioni contenute nella relativa legge istitutiva e con le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco.

Per tali aree, ogni intervento edilizio e di trasformazione territoriale deve risultare conforme alla disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro, al quale le presenti norme fanno espresso riferimento.

All'interno del perimetro del Parco della Valle del Lambro si applica ed è prevalente, il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, nonché i relativi piani di settore, fatta salva la possibilità per il Piano delle Regole di introdurre disposizioni più rigorose a tutela del paesaggio e dell'ambiente.

16.2 Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

Il PGT individua negli elaborati con apposito segno grafico il perimetro delle aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) denominato ALMA.SOLIS da istituirsi ai sensi dell'art. 34 della Legge regionale 30 novembre 1983, n. 86.

Il riconoscimento dell'area a PLIS permetterà alle Amministrazioni interessate dal Parco di gestire e pianificare, con la partecipazione anche di soggetti privati o altri Enti, gli interventi di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e antropiche.

Sino alla data di istituzione del PLIS le norme di compensazione sono da intendersi non applicabili.

16.3 Ambiti di compensazione

Gli elaborati di PGT individuano all'interno del perimetro del PLIS da istituirsi ambiti soggetti alla applicazione del principio della compensazione da attuarsi secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi.

In tali ambiti si applicano le norme che regolano le aree inserite nel PLIS di cui al precedente art. 11.4.2.

16.4 Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione

Gli elaborati di PGT individuano le aree soggette a corridoio ecologico per i quali sono previsti interventi di rinaturalizzazione e di riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente. In tali fasce non sono ammesse recinzioni.

Negli ambiti soggetti individuati negli elaborati di PGT come corridoi ecologici non sono ammesse recinzioni e nuove serre.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammesso il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri.

Nel caso in cui interventi edilizi incidano su filari, siepi e aree cespugliate riconosciuti come tali dal Piano di Indirizzo Forestale vigente alla data di adozione del Piano delle Regole, dovranno essere messi in atto idonei interventi di compensazione rivolti alla formazione di nuovi corridoi ecologici di funzionalità analoghe a quelli eventualmente interrotti o coinvolti.

Il PGT individua le aree di corridoio ecologico soggette a compensazione secondo le modalità stabilite nel Piano dei Servizi.

17 – Disposizioni per i sottotetti

Ai sensi dell'articolo 65 1.quinques della l.r. 12/2005 il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni contenute al Titolo IV Capo I (art. 63, 64, 65) della L.R. 11.3.2005 n. 12 come modificata dalla L.R. 27.12.2005 n. 20.

Il recupero dei sottotetti è consentito esclusivamente per quelli esistenti che alla data di adozione del PGT presentavano le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite alle modalità di intervento, con esclusione per quelli individuati quali oggetto ad intervento di restauro.

La realizzazione di nuove unità immobiliari mediante interventi di recupero dei sottotetti, su tutto il territorio comunale ove tali interventi sono consentiti, è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.64, comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m..

18 Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti territoriali del sistema urbanistico residenziale e del sistema misto di commistione urbana, così come nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale o inserite nel Parco Regionale della Valle del Lambro o di istituzione del PLIS.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito negli altri sistemi funzionali urbanistici così come definiti nelle presenti norme.

Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale e nelle aree del sistema dei servizi dovranno essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$
- $H_e = m 4,00$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i $m 7,00$
- $A_f = 10\%$, da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = $\text{mq } 2.000$

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = $m 10.00$
- per le pensiline = $m 5.00$
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = $m 2.00$

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Dette impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovrà essere effettuata la contestuale presentazione del progetto di rimozione, il piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo e i criteri di intervento per la riqualificazione urbana dell'area originariamente interessata dalla presenza dell'impianto.

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al

pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

19 Vincoli specifici e fasce di rispetto

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fasce di tutela dei corsi d'acqua
- beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- rispetti stradali e arretramenti
- rispetti ferroviari
- rispetti degli elettrodotti
- rispetti cimiteriali
- limitazioni geologiche

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali e negli allineamenti di arretramento individuati nel Piano delle Regole è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammessa il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Nelle aree comprese nei rispetti ferroviari è istituito il vincolo di inedificabilità, con le seguenti precisazioni:

- è ammessa deroga in quanto assentita dall'azienda competente
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'amministrazione ferroviaria, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore (quali magazzini, depositi, impianti, ecc.) è prescritta una distanza minima di 10 m.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, percorsi ciclopedonali, attrezzature di carattere leggero e rimovibili. E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali. Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

19.1.1 Altri vincoli:

- Fasce di rispetto dagli elettrodotti, in funzione delle caratteristiche specifiche degli stessi, in ottemperanza del D.M. Ambiente del 29.05.2008;
- Gli impianti per la telecomunicazione e radiotelevisione possono essere insediati in ottemperanza dalle limitazioni previste dalla L.R. n. 11/01 e D.G.R. n. 7351/2001.

19.1.2 Villa Caprotti

Per quanto riguarda il fabbricato denominato “ Villa Caprotti ” e zone contermini, si fa espresso rimando all'apposito vincolo di cui alla Delibera della Commissione Provinciale per l'individuazione dei Beni Paesaggistici di Milano, allegato I (esatta delimitazione vincolo), allegato II (Disciplina di tutela e prescrizioni d'uso).

19.1.3 Cascina Canzi

In ottemperanza dell'art. 12.3, criterio della conservazione, risanamento conservativo, per l'intervento ristrutturatorio di “ Cascina Canzi “ è prescritta la predisposizione di un progetto tipologico di massima sull'intera cascina, da ratificarsi dalla Commissione per il Paesaggio prima del rilascio del titolo autorizzatorio del primo intervento.

19.1.4. Parco Regionale Valle del Lambro

In tutte le aree comprese nel perimetro individuato nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale della Valle del Lambro deve essere fatto espresso riferimento alle norme tecniche di attuazione del piano territoriale stesso.

20 Norme finali e transitorie

20.1 Piani attuativi ed interventi convenzionati vigenti.

Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione e interventi convenzionati sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi (PdC o DIA), sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Alla scadenza della convenzione urbanistica e una volta conclusi i collaudi delle opere di urbanizzazione connesse, le aree soggette a piani attuativi sono subordinati alle norme del Piano delle Regole.

Di seguito si riporta l'elenco dei piani attuativi e degli interventi edilizi convenzionati attivi alla data di adozione del Piano delle Regole.

definizione comparto	notaio	data sottoscrizione	num di repertorio	durata conv	termine conv
Comparto A (nuovo)	Giovanni Picone	2-lug-2008	57921/21544	10 anni	2-lug-2018
C2 via Sabotino	Giovanni Picone	6-nov-2002	47749/13472	10 anni	6-nov-2012
B3 ex Fina	Giovanni Picone	6-lug-2004	50654/15706		20-feb-2012
C2 via Piave via Gorizia	Elisa Leggio	9-nov-2001	57866/14333	10 anni	9-nov-2011
C2 via Adige via Piave	Elisa Leggio	21-set-2001	57615/14187	10 anni	21-set-2011
C2 via F. Filzi	Elisa Leggio	22-feb-2001	56635/13593	10 anni	22-feb-2011
BP via Prealpi via Fermi	Cinzia Cardinali	10-nov-2000	401/235	10 anni	10-nov-2010
BP via Trieste ang vicolo Trieste	Giuseppe Bellucci	7-nov-2007	257438/28765		7-nov-2010
H-Est	Cinzia Cardinali	20-giu-2002	2159/1318	8 anni	20-giu-2010
PR Il Castello	Alberto Paleari	17-mag-2000	33031/7842		1-nov-2009
Comparto D2 via San Carlo	Antonio Testa	7-ott-1999	30706/625	10 anni	7-ott-2009
C2 via Sauro	Maria Teresa Schettino	26-mar-1999	59199/8191	10 anni	26-mar-2009

20.2 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona.

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

20.3 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

20.4 Norme Finali

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

In applicazione all'Art. 58 della L. n. 133/2008 il Comune di Albate ha adottato variante urbanistica con deliberazione C.C. n. 10 del 12/3/2009 di attribuzione di specifica volumetria costruibile. I lotti appositamente individuati nelle tavole del Piano delle regole sono edificabili sulla base delle norme stabilite nella deliberazione consigliere di riferimento e seguono i parametri edificatori previgenti.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M. 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A – Centro e nuclei storici;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale: ambiti consolidati, ambiti di riqualificazione morfologica, giardini e aree verdi private; Ambiti territoriali del sistema terziario di commistione funzionale: ambiti di rifunzionalizzazione urbana, ambiti di ricomposizione urbana soggetti ad intervento unitario;

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali produttivi e artigianali;

Zona Omogenea E – Aree del sistema ambientale/agricolo;

Zona Omogenea F – Ambiti territoriali del sistema dei servizi.

Capo VII DISPOSIZIONI PER IL COMMERCIO

21 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Definizioni di commercio

- per COMMERCIO ALL'INGROSSO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- per COMMERCIO AL DETTAGLIO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 19.4 delle presenti norme. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.
- per SUPERFICI ACCESSORIE di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

21.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 150mq e fino a 1.500mq, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita, articolati così come indicato dalla seguente tabella 1;
- STRUTTURE DI VENDITA ORGANIZZATE IN FORMA UNITARIA

Ai sensi della DGR 4 luglio 2007 n° 8/5054 , per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

- a) il CENTRO COMMERCIALE costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni.
- b) il PARCO COMMERCIALE, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul

medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

Nella definizione di centro commerciale di cui alla precedente lettera a) devono ritenersi compresi anche:

- a1) il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- a2) il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- a3) il *Factory Outlet Centre*, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

Il ricorrere degli elementi che possono costituire una struttura unitaria ai sensi del presente articolo sarà verificato dall'amministrazione comunale in ogni caso quale che sia la formula o la dizione commerciale adottata.

Per superficie di vendita di una struttura di vendita in forma unitaria si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali" compresi i mercati su aree pubbliche.

- SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

I punti di vendita sono distinti secondo le tipologie distributive indicate nella tabella seguente riferite al territorio di Albiate:

Tabella 1 – Tipologie unità di vendita

TIPO DI UNITÀ DI VENDITA	LIVELLO DISTRIBUTIVO	SUPERFICIE DI VENDITA
VIC	Esercizi di vicinato	fino a 150 mq
MSA1°	Media struttura alimentare di 1° livello	tra 151 e 400 mq
MSA2°	Media struttura alimentare di 2° livello	tra 401 e 800 mq
MSA3°	Media struttura alimentare di 3° livello	tra 801 e 1500 mq
MSE1°	Media struttura extralimentare di 1° livello	tra 151 e 400 mq
MSE2°	Media struttura extralimentare di 2° livello	tra 401 e 800 mq
MSE3°	Media struttura extralimentare di 3° livello	tra 801 e 1500 mq
GSS	Grande struttura sovracomunale	tra 1.501 e 5.000 mq
GSAE	Grande struttura area estesa	oltre 5.000 mq

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

21.2 Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

21.3 Vendita di merci ingombranti

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

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

21.4 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento amministrativo per l'apertura e la modificazione di esercizi del commercio è unico ai sensi dell'art. 25 Capo IV del Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112. A tal fine si applicano le procedure amministrative di cui al D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 e s.m.i. in materia di Sportello Unico per le Attività Produttive.

L'istruttoria ha per oggetto in particolare i profili urbanistici, sanitari, della tutela ambientale e della sicurezza. Nel rispetto di quanto indicato alle presenti norme del PdR in caso di:

- incremento del numero di unità immobiliari;
- apertura o trasferimento di attività commerciali/produttive o di servizio;
- mutamento di destinazione d'uso tra categorie con carico relazionale differenziato

il procedimento finalizzato all'avvio dell'attività deve essere corredato da un procedimento edilizio-urbanistico di verifica della compatibilità urbanistica in esecuzione agli articoli 22.3, 22.5, 22.7, 7.1 delle presenti norme.

In caso la previsione dell'insediamento commerciale sia contestuale alla presentazione di piani attuativi, programmi di intervento o comunque a carattere negoziale o subordinati a convenzionamento i contenuti sopra citati verranno assolti nell'ambito della specifica convenzione di attuazione del piano urbanistico di riferimento.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC), se non già diversamente disciplinato, è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

22 Previsioni per le attività commerciali

22.1 Esercizi di vicinato – pubblici esercizi – attività sinergiche

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme dei singoli ambiti

territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

Parimenti è sempre ammesso l'insediamento di pubblici esercizi, attività terziarie e attività sinergiche al commercio genericamente identificate quali attività di servizio e artigianato di servizio, purché nei limiti prescritti dalle norme dei singoli ambiti territoriali e nel rispetto delle dotazioni di servizi e di sosta compreso il carico relazionale.

22.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel successivo articolo 22.5, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

L'istanza per l'apertura di una Media Struttura di Vendita deve essere presentata allo sportello unico comunale corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale ;
- c) la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- d) la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 21.2;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
 - tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
 - tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
 - dimensioni (area totale, s.l.p., superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
 - aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
 - aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
 - descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
 - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;
 - eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell' attivazione della struttura;
 - mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
 - sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

In caso di ampliamenti con variazione di destinazione d'uso, trasferimenti e nuovi insediamenti all'interno di Ambiti urbanistici soggetti per le nuove costruzioni a Piano Attuativo comunque denominato l'insediamento delle Medie Strutture di vendita è soggetto all'avvio del Piano Attuativo stesso.

22.3 Principi localizzativi

L'insediamento di medie strutture di vendita, dovrà, in ogni caso e secondo le presenti norme, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati e dovrà contribuire alla riqualificazione del tessuto urbano anche mediante misure di valorizzazione della mobilità pedonale.

Ai fini di uno sviluppo maggiormente consolidato dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio, le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento di medie strutture di vendita, qualora sia dimostrato che:

- A) l'insediamento di medie strutture di vendita, idonee per caratteristiche qualitative, sia valore per la conservazione e l'arricchimento del ruolo trainante del sistema commerciale come luogo commerciale e di aggregazione sociale.
- B) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia coerente e parte attiva nella sperimentazione di nuove forme di distribuzione mirate al potenziamento del servizio commerciale di prossimità, attraverso forme di convenzionamento e svolgimento congiunto con altri operatori privati e attività di servizio.
- C) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia utile alla riqualificazione, anche con interventi diretti, e alla concentrazione del sistema commerciale esistente e sia strumentale alla razionalizzazione e all'ammodernamento di strutture esistenti, mediante operazioni di riqualificazione urbana o di riconversione. A tale fine l'insediamento delle nuove medie strutture di vendita e quelle oggetto di trasferimento deve risultare coerente con l'individuazione degli ambiti di concentrazione delle medie superfici commerciali individuati negli elaborati grafici del PGT; tale condizione è conseguita se l'accesso veicolare alla media struttura di vendita oggetto di richiesta gravita direttamente sulla rete stradale facente parte di tali ambiti.
- D) l'insediamento di medie strutture di vendita, sia collocato in aree già insediate nelle quali si verifica la dismissione di precedenti funzioni, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

22.4 Medie strutture di vendita già insediate

Gli elaborati del Piano delle Regole individuano con apposito segno grafico gli edifici in cui sono localizzate le medie strutture sul territorio già esistenti alla data di adozione del PGT.

Per tutte le Medie Strutture di Vendita esistenti ed attive sul territorio comunale è consentito il subingresso nella titolarità e gestione delle medesime previa presentazione di specifica comunicazione allo Sportello unico competente da effettuarsi mediante presentazione di segnalazione certificata di cui all'art. 19 della legge n° 241/90.

Per le stesse medie strutture esistenti ed operanti sono individuate le seguenti specifiche condizioni:

- è fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta;
- non è consentito variare il settore merceologico, anche parzialmente, dall'esistente NON ALIMENTARE al settore ALIMENTARE
- è consentita la variazione dall'esistente settore ALIMENTARE al settore NON ALIMENTARE purché nel rispetto dimensionale e localizzativo esplicitato nella tabella dell'articolo 22.5 e fatta salva la verifica della dotazione di sosta e del carico relazionale;
- per le sole attività già esistenti alla data di adozione del PGT, come individuate nelle tavole del PdR, e ancora attive, è ammesso l'ampliamento delle medie strutture esistenti sino al massimo consentito

della classe;

In tutti gli altri casi compreso il caso in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie dovranno essere rispettate le condizioni dimensionali, localizzative e di dotazioni di servizi e di sosta di cui alle presenti norme.

22.5 Programmazione delle medie strutture di vendita

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

L'ampliamento, il trasferimento e l'insediamento di nuove attività commerciali in sede fissa è subordinato al rispetto dei limiti indicati dalla tabella seguente.

La tipologia distributiva indicata rappresenta la soglia dimensionale massima consentita per i nuovi insediamenti.

L'ampliamento delle medie strutture esistenti è da considerarsi consentito e possibile entro i limiti indicati.

Lo spostamento / trasferimento di una media struttura anche nello stesso ambito di appartenenza necessita delle identiche verifiche localizzative per i nuovi insediamenti.

AMBITI	Esercizi di vicinato	MSV	GSV	Strut. Organiz. in Forma Unit.
CENTRO E NUCLEO STORICO	SI	Solo esistenti	NO	Max 400mq
AMBITI CONSOLIDATI	SI	MSA1°; MSE di 1°e 2°	NO	NO
AMBITI MORFOLOGICI	SI	MSA1°; MSE di 1°e 2°	NO	NO
GIARDINI E AREE VERDI PRIVATE	SI	NO	NO	NO
AMBITI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE (PII)	SI	MSA1°; MSE di 1°e 2°	NO	Max 800mq
AMBITI SISTEMA PRODUTTIVO	SI	Tutte le MSE	NO	NO
AMBITI DI TRASFORMAZIONE (AT)	SI	MSA1°; tutte le MSE	NO	Max 1500mq

Con riferimento all'articolo 35 del D.Lgs. n° 59/2010, allo scopo di migliorare l'offerta di servizio all'interno del tessuto urbano ed entro i limiti sopraindicati, potranno essere autorizzate strutture polifunzionali integrate al commercio purché non incompatibili fra loro.

22.6 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

22.7 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;

- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;
- Inoltre al fine di un corretto inserimento ambientale è necessario che:
- per i parcheggi a raso siano adottate soluzioni progettuali di mitigazione finalizzato alla riduzione dell'effetto "isole di calore";
 - controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;
 - eliminazione delle barriere architettoniche nel rispetto della normativa vigente

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

22.8 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

CAPO VIII COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

23 Norme geologiche di Piano

23.1 Azzonamento del territorio in classi di fattibilità geologica e norme tecniche

23.1.1 Classe 2a – Aree pianeggianti

Principali caratteristiche:

Aree pianeggianti costituite da terreni ghiaioso sabbiosi mediamente alterati con stato di addensamento "medio" e limi superiori con grado di consistenza da "medio" a "compatto". Drenaggio delle acque mediocre in superficie e discreto in profondità. Possibile presenza di acque di primo sottosuolo e di cavità (occhi pollini) che si rinvergono nei primi 10 m circa di profondità.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso:

Favorevole con modeste limitazioni legate alle caratteristiche geotecniche del terreno da valutarsi localmente.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per ogni azione edificatoria è necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT). Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole C e D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE) e l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR).

23.1.2 Classe 2b – Aree pianeggianti di interesse idrogeologico

Principali caratteristiche

Aree pianeggianti costituite da terreni grossolani poco alterati con stato di addensamento da "medio" ad "addensato" con buone caratteristiche geotecniche generali e locale presenza di livelli cementati. Permeabilità generalmente elevata che determina l'elevato grado di vulnerabilità della falda idrica sotterranea.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole con modeste limitazioni nel rispetto della falda idrica sotterranea suscettibile alle azioni antropiche. Si raccomandano interventi compatibili con quanto previsto per le zone di protezione dal D.Lgs. 152/99 e success. modif.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per ogni azione edificatoria è necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT). È necessaria una valutazione di compatibilità ambientale rispetto al contesto idrogeologico (VCA) per le opere di edilizia produttiva di significativa estensione e per opere infrastrutturali (Tipo 3 e Tipo 4).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole C e D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR

n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Va sempre previsto il collettamento in fognatura degli scarichi idrici (CO) e, per gli insediamenti produttivi a rischio, la predisposizione di sistemi di controllo ambientale (CA).

23.1.3 Classe 3a – Aree del pianalto ferrettizzato

Principali caratteristiche

Aree caratterizzate da morfologia da subpianeggiante a debolmente ondulata costituite da terreni ghiaiosi molto alterati in matrice limoso – sabbiosa con argilla coperti da limi argillosi che determinano ridotta permeabilità superficiale e difficoltà di drenaggio delle acque nel sottosuolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere geotecnico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per ogni azione edificatoria è necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT).

Per quelle porzioni di territorio ove nelle tavole C e D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale:

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche (RE) e l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo (DR).

23.1.4 Classe 3b – Aree di attenzione a contorno delle scarpate

Principali caratteristiche

Area individuata graficamente a contorno delle scarpate o dei versanti (30 m) di raccordo tra classe 2 e classe 4.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole, ma con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per la prossimità di versanti acclivi.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole Ce D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche, l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo e opere per la difesa del suolo (DR – RE – DS).

23.1.5 Classe 3c – Aree di versante con pendenze blande

Principali caratteristiche

Aree in contesto di versante di raccordo tra i terrazzi morfologici, caratterizzate da inclinazione media inferiore a 20°, costituite da terreni granulari derivanti da colluvio dei terreni superiori, con stato di addensamento sciolto e caratteristiche geotecniche generalmente scadenti e, in parte, da conglomerati ghiaiosi con grado di cementazione variabile e caratteristiche geomeccaniche dipendenti da cementazione e fratturazione. Permeabilità e drenaggio delle acque discreta e, dove presente, dipendenti dal grado di fratturazione e cementazione del conglomerato. Possibile presenza di acque di primo sottosuolo.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per il possibile sviluppo di dissesti a seguito di interventi antropici non adeguatamente progettati.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole C e D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche, l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo e opere per la difesa del suolo (DR – RE – DS).

23.1.6 Classe 3d – Aree di piana alluvionale con moderato rischio di esondazione

Principali caratteristiche

Aree appartenenti al contesto di piana alluvionale del F. Lambro, ricadenti nella fascia C con limite di progetto tra fascia B e fascia C dal P.A.I., per le quali sono state segnalate in passato situazioni di esondazione durante eventi eccezionali. Aree direttamente coinvolgibili da fenomeni di esondazione a pericolosità medio – moderata definite dallo studio idraulico approvato dalla Regione Lombardia in data 11/11/2004 prot. Z1.2004.00.41706.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Favorevole ma con consistenti limitazioni di carattere idraulico che richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per minimizzare l'esposizione al rischio.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.

Indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio esondazione (VCI).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole Ce D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere di regimazione delle acque superficiali (RE) e difesa dell'edificato mediante impostazione del piano abitabile almeno 50 cm sopra la quota naturale del terreno.

23.1.7 Classe 3e – Aree di raccordo tra i terrazzi

Principali caratteristiche

Scarpate di raccordo degli ambiti terrazzati, caratterizzate da inclinazione media maggiore di 20°, ma di dislivello contenuto, tipiche delle zone di raccordo tra la pianura e la fascia pedemontana. Tali scarpate, in gran parte oblitrate dagli interventi edilizi del secondo dopoguerra, sono elementi fisici tipici del territorio e sono pertanto da considerare meritevoli di tutela geomorfologica, anche in base agli obiettivi delle specifiche norme in materia quali la L.R. n. 86 del 30/11/83 e la L.R. n. 27 del 28/10/2004.

Le suddette scarpate, costituite da terreni granulari derivanti da colluvio dei terreni superiori, con stato di addensamento sciolto, possono essere interessate da fenomeni di dissesto dovuti a microfrane e scivolamenti.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole seppur tecnicamente fattibile. Si ritiene di sconsigliare/inibire l'edificazione residenziale sia di completamento che di nuova costruzione, in quanto modifica l'assetto ambientale tradizionale che vede, in tali morfologie, elementi da preservare e da non modificare.

Inoltre, le consistenti limitazioni di carattere geotecnico e geomorfologico richiedono verifiche locali preventive alla progettazione per il possibile sviluppo di dissesti a seguito di interventi antropici non adeguatamente progettati.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

Sono esclusivamente consentite opere di limitata estensione quali: fabbricati accessori (Tipo 1) e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (Tipo 5). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della Legge 457/78. Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 4).

Indagini minime necessarie

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Per quelle porzioni di territorio ove nelle tavole Ce D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche, l'eventuale drenaggio di acque di primo sottosuolo e opere per la difesa del suolo (DR – RE – DS).

23.1.8 Classe 4a – Aree di versante con pendenze acclivi

Principali caratteristiche

Aree di versante caratterizzate da inclinazione media maggiore di 20°, costituite in prevalenza da conglomerati ghiaiosi a stratificazione indistinta o in banchi massicci con grado di cementazione variabile e caratteristiche geomeccaniche dipendenti da cementazione e fratturazione. Permeabilità e drenaggio delle acque dipendenti dal grado di fratturazione e cementazione, perciò variabili.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole all'edificazione per le gravi limitazioni di carattere geomorfologico e geotecnico.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere tipo 5). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della Legge 457/78. Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (tipo 4).

Indagini minime necessarie

Per le azioni edificatorie e opere consentite è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della stabilità del versante e dei fronti di scavo (SV).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole C e D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Le opere infrastrutturali dovranno comunque prevedere interventi rivolti allo smaltimento delle acque meteoriche (RE), che non potrà avvenire sul versante senza opportune opere che annullino il rischio di innescare erosione accelerata o dissesto, nonché opere e accorgimenti per la difesa del suolo (DS).

23.1.9 Classe 4b – Aree di piana alluvionale con elevato rischio di esondazione

Principali caratteristiche

Aree comprendenti l'alveo del F. Lambro, la fascia di inedificabilità di 10 m di cui al R.D. 523/04, la fascia "B" definita dal P.A.I. e le aree poste a tergo del limite di progetto tra fascia "B" e fascia "C" direttamente coinvolgibili da fenomeni di esondazione a pericolosità elevata, definite dallo studio idraulico approvato dalla Regione Lombardia in data 11/11/2004 prot. Z1.2004.00.41706.

Parere geologico sulla modifica di destinazione d'uso

Non favorevole per le gravi limitazioni di carattere idraulico e idrogeologico.

Parere riconsiderabile a seguito di realizzazione e collaudo delle opere di difesa idraulica previste dal P.A.I.

Azioni edificatorie e opere ammissibili

Non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche (opere Tipo 5). Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 31 lettere a), b), c) della Legge 457/78. Sono altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili (Tipo 4)

Indagini minime necessarie

Per le azioni edificatorie e opere consentite è sempre necessaria una relazione geotecnica redatta sulla base di indagini dirette che prevedano l'effettuazione di prove geognostiche in sito e/o test di laboratorio (IGT) e una valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio esondazione (VCI).

Per quelle piccole porzioni di territorio ove nelle tavole Ce D vi è la sovrapposizione del puntinato viola (zone suscettibili ad amplificazione sismica), si dovranno effettuare anche le analisi di 3° livello richiamate nella DGR n.8/7374 del 28.05.2008.

Interventi da prevedere in fase progettuale

Sono raccomandabili gli interventi di regimazione idraulica e opere per la difesa dell'esistente (RE).

23.2 Altri elementi condizionanti le trasformazioni d'uso del suolo

All'azzoneamento adottato in base alle classi di fattibilità geologica vanno aggiunte alcune aree che presentano caratteristiche limitanti le trasformazioni d'uso del suolo e che possono essere assimilate alle classi 3 o 4 di fattibilità previste dalla D.G.R. 7/6645/01.

23.2.1 Aree di salvaguardia delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano (assimilate a classe 4 e 3 di fattibilità):

Il D.Lgs. 152/99 e successivo D.Lgs. 258/00 che definiscono le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile con diverso grado di tutela:

Zona di tutela assoluta delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano, recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio (D.Lgs. 152/99; D.Lgs. 258/00 e succ. modif.).

Zona di rispetto vigente delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano definita con criterio temporale (t = 60 gg, D.G.R. 15137/96) nelle quali é vietato l'insediamento dei centri di pericolo definiti dall'art. 51 del D. Lgs. 258/00.

23.2.2 Altri vincoli:

- Limite Parco della Valle del Lambro D.G.R. n. 7/601 del 28/07/2000 e D.G.R. n. 7/6757 del 09/11/2001
- Fascia di rispetto cimiteriale (50 m) D.P.R. n. 285 del 10/09/1990

Capo IX Sostenibilità

24 Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi

Il presente articolo definisce gli elementi di incentivo per l'attivazione di interventi rivolti al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale.

I criteri, le norme edilizie specifiche, le disposizioni operative e le linee guida di applicazione per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi sono stabiliti in riferimento ai contenuti del Regolamento Edilizio Comunale.

Le presenti disposizioni potranno variare o essere integralmente sostituite nel caso in cui sia approvato specifico regolamento o piano energetico comunale.

24.1 Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico

Al fine del controllo e verifica dei parametri urbanistici valgono le disposizioni Nazionali e/o regionali di calcolo in relazione alle agevolazioni finalizzate al risparmio energetico e al miglioramento dei requisiti acustici degli edifici.

A questo scopo si rimanda a dette norme di cui si elenca una raccolta senza che questa possa costituire un elenco esaustivo in materia:

I titolari delle richieste di titolo abilitativo nella compilazione dei documenti di accompagnamento del progetto dovranno documentare con opportuni elaborati descrittivi e grafici gli elementi di verifica e controllo richiesti dalle suddette disposizioni. Gli uffici potranno sulla base dei disposti normativi provvedere a produrre apposite modulistiche o predisporre specifiche procedure di controllo e verifica di quanto progettato o realizzato in attuazione delle norme citate.

24.2 Requisiti di prestazione energetico-ambientali

In riferimento al Regolamento Edilizio Comunale nelle successive tabelle si individuano i requisiti cogenti e/o facoltativi a cui devono rispondere gli edifici per migliorare le prestazioni energetiche e le condizioni ambientali e d'uso degli immobili.

Area Tematica 1. AMMINISTRATIVA	Livello cogenza	rif. R.E.
1.1 Certificazione energetica	Obbligatoria ai sensi L.R.	Art. 11
1.2 Fascicolo tecnico	Obbligatorio per edifici con più di 4 unità o per complessi immobiliari	Art. 26
1.3 Informazione	Obbligatorio per edifici plurifamiliari	Art. 25

Area Tematica 2. PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO	Livello cogenza	rif. R.E.
2.1 Orientamento dell'edificio	Obbligatorio per nuove costruzioni su lotti liberi da impedimenti tecnici	Art. 68
2.2 Protezione dal sole – schermature	Facoltativo	Art. 80

esterne		
2.3 Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi	Obbligatorio ai sensi L.R.	Art. 81
2.4 Isolamento termico dell'involucro degli edifici ristrutturati	Obbligatorio ai sensi L.R.	Art. 82
2.5 Prestazioni dei serramenti	Obbligatorio ai sensi L.R.	Art. 83
2.6 Contenimento delle dispersioni	Obbligatorio ai sensi L.R.	Art. 84
2.7 Materiali ecosostenibili	Facoltativo	Art. 85
2.8 Isolamento acustico	Miglioramento dei limiti di insonorizzazione e da rumori di calpestio del 5% - Facoltativo	Art. 86
2.9 Tetti verdi – giardini pensili	Obbligatorio per edifici interrati. Facoltativo negli altri casi	Art. 88
2.10 Illuminazione naturale	Obbligatoria	Art. 89
2.11 Ventilazione naturale	Obbligatoria	Art. 90
2.12 Ventilazione meccanica controllata	Facoltativa	Art. 91

Area Tematica 3. EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	Livello cogenza	ref. R.E.
3.1 Sistemi di produzione calore ad alto rendimento	Obbligatoria	Art. 93
3.2 Impianti centralizzati di produzione calore	Obbligatorio in edifici nuovi con più di 4 unità abitative	Art. 94
3.3 Regolazione locale della temperatura dell'aria	Obbligatorio	Art. 95
3.4 Sistemi di riscaldamento a bassa temperatura	Facoltativo	Art. 96
3.5 Contabilizzazione energetica	Obbligatorio per nuovi e per la riqualificazione impiantistica	Art. 97
3.6 Efficienza degli impianti elettrici	Obbligatorio per edifici pubblici, terziario e parti comuni condominiali	Art. 98
3.7 Inquinamento luminoso	Obbligatorio ai sensi L.R.	Art. 99
3.8 Inquinamento elettromagnetico interno (50 Hz)	Facoltativo	Art. 100

Area Tematica 4. FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI	Livello cogenza	ref. R.E.
4.1 Impianti solari termici	Obbligatorio in edifici nuovi e secondo L.R.	Art. 101
4.2 Impianti solari fotovoltaici	Obbligo di 0,2 kW per unità abitativa	Art. 102
4.3 Predisposizione impianti solari termici e fotovoltaici	Obbligo nelle ristrutturazioni complete di edifici	Art. 103
4.4 Sistemi solari passivi	Facoltativi	Art. 104

Area Tematica 5. SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	Livello cogenza	ref. R.E.
5.1 Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	Obbligo nei nuovi edifici e per rifacimento dell'impianto di distribuzione	Art. 105
5.2 Riduzione del consumo di acqua potabile	Obbligatorio	Art. 106
5.3 Recupero acque piovane per irrigazione	Obbligatorio nei nuovi interventi	Art. 107
5.4 Riduzione effetto gas radon	Obbligatorio	

24.3 Sostenibilità degli interventi ed incentivi

Al fine di incentivare gli interventi di edilizia sostenibile secondo quanto stabilito dalla L.r.12/05 vengono dal Piano delle Regole individuate modalità per la determinazione di premi volumetrici e di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

L'incremento massimo della potenzialità edificatoria in relazione alla messa in opera dei dispositivi di sostenibilità è stabilito dal Documento di Piano. Sono esclusi dalla incentivazione ai fini energetici conseguenti alla applicazione del presente capo gli interventi negli ambiti di trasformazione in quanto il requisiti di sostenibilità costituiscono un elemento di base connotante l'accogliibilità e il dimensionamento delle proposte attuative.

Gli ambiti di azione entro cui agire al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità sono:

- Miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, tramite l'introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa vigente portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici;
- Miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l'obbligo di utilizzo di caldaie ad alto rendimento;
- Introduzione di dispositivi che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici;
- Criteri di bioarchitettura

A tale fine il Piano delle Regole disciplina le modalità di intervento e i criteri per l'ottenimento degli incentivi prevedendo:

- requisiti minimi prescrittivi da seguire obbligatoriamente per ottenere i titoli autorizzativi;
- requisiti facoltativi che, se ottemperati, danno diritto a incentivi .

Le presenti norme si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione ed esistenti e ricadenti nel territorio del Comune di Albiate.

Tutti gli interventi di nuova edificazione in Comune di Albiate, con esclusione dei fabbricati di servizio agricoli, gli edifici accessori e ove non vi siano permanenza di persone, dovranno essere classificati almeno in classe B.

Per gli edifici sottoposti alla tutela della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio l'applicazione delle presenti norme è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.

24.4 Determinazione dell'incentivo

L'incentivo è concesso in base all'attuazione di misure atte a garantire i fattori di sostenibilità.

Il peso relativo di ogni fattore è condizionato alla tipologia di progetto (nuova costruzione,

ristrutturazione, ampliamento).

Le tabelle che seguono prescrivono, sino all'approvazione di un eventuale Regolamento/Piano Energetico Comunale, i punteggi e le misure di incentivo derivanti.

Per ogni voce si indica la destinazione d'uso prevalente alla quale risulta applicabile secondo la seguente indicazione:

destinazione d'uso degli edifici (ART. 3 DPR 412/93):

E.1 Edifici adibiti a residenza e assimilabili:

- E.1 (1) abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo, quali abitazioni civili e rurali, collegi, conventi, case di pena, caserme;
- E.1 (2) abitazioni adibite a residenza con occupazione saltuaria, quali case per vacanze, fine settimana e simili;
- E.1 (3) edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari;

E.2 Edifici adibiti a uffici e assimilabili: pubblici o privati, indipendenti o contigui a costruzioni adibite anche ad attività industriali o artigianali, purché siano da tali costruzioni scorporabili agli effetti dell'isolamento termico;

E.3 Edifici adibiti a ospedali, cliniche o case di cura e assimilabili ivi compresi quelli adibiti a ricovero o cura di minori o anziani nonché le strutture protette per l'assistenza ed il recupero dei tossicodipendenti e di altri soggetti affidati a servizi sociali pubblici;

E.4 Edifici adibiti ad attività ricreative o di culto e assimilabili:

- E.4 (1) quali cinema e teatri, sale di riunioni per congressi;
- E.4 (2) quali mostre, musei e biblioteche, luoghi di culto;
- E.4 (3) quali bar, ristoranti, sale da ballo;

E.5 Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili: quali negozi, magazzini di vendita all'ingrosso o al minuto, supermercati, esposizioni;

E.6 Edifici adibiti ad attività sportive:

- E.6 (1) piscine, saune e assimilabili;
- E.6 (2) palestre e assimilabili;
- E.6 (3) servizi di supporto alle attività sportive;

E.7 Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili;

E.8 Edifici adibiti ad attività industriali ed artigianali e assimilabili.

Incentivi per nuove costruzioni

Requisito	Modalità di calcolo	punteggio	note	Applicabilità
% di riduzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EP _h)	30 punti per EP _h ≤ limite classe A+ 5 punti per EP _h = limite classe B	Max 30	Valori EP _h intermedi, punteggio in proporzione	tutti
Protezione dal sole fattore di ombreggiatura (fattore di riduzione dovuto all'ombreggiatura (in condizioni di massima schermatura)	20 punti per O _{m ES} > 70% & O _{m IN} < 30% 5 punti per O _{m ES} > 50% & O _{m IN} < 30%	Max 20	Valori intermedi, punteggio in proporzione	E1, E2, E3, E7
% di fabbisogno medio annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria soddisfatto con energie rinnovabili.	10 punti = 70% 0 punti = 50% per edifici in centro storico 10 punti = 50% 0 punti = 20%	Max 10	Valori % intermedi, punteggio in proporzione	tutti
emissioni di CO ₂ (kg/m ² anno) (kg/m ³ anno)	10 punti per emissioni < 10 5 punti per emissioni < 60	Max 10	Valori intermedi, punteggio in proporzione	tutti
% di fabbisogno medio annuale di energia elettrica soddisfatto con energie rinnovabili %(kWh/kWh)	20 punti per %(kWh/kWh) ≥ 30% 5 punti per %(kWh/kWh) = 15%	Max 20	Valori % intermedi, punteggio in proporzione	E1
Recupero acque piovane per irrigazione. Volume di vasche di accumulo rispetto alle aree irrigate. (m ³ /m ²)	10 punti per valori > 0,10 0 punti per valori < 0,05	Max 10		tutti

Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

Requisito	Modalità di calcolo	punteggio	note	Applicabilità
% di riduzione dell'indice di prestazione energetica per la climatizzazione invernale (EPH)	40 punti per EPh ≤ limite classe A+ 10 punti per EPh = limite classe B	Max 40	Valori EPh intermedi, punteggio in proporzione	tutti
Protezione dal sole fattore di ombreggiatura (fattore di riduzione dovuto all'ombreggiatura (in condizioni di massima schermatura)	10 punti per $O_{mES} > 70\%$ & $O_{mIN} < 30\%$ 5 punti per $O_{mES} > 50\%$ & $O_{mIN} < 30\%$	Max 10	Valori intermedi, punteggio in proporzione	E1, E2, E3, E7
% di fabbisogno medio annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria soddisfatto con energie rinnovabili.	20 punti = 70% 0 punti = 50% per edifici in centro storico 20 punti = 50% 0 punti = 20%	Max 20	Valori % intermedi, punteggio in proporzione	tutti
emissioni di CO2 (kg/m ² anno) (kg/m ³ anno)	10 punti per emissioni < 10 5 punti per emissioni < 60	Max 10	Valori intermedi, punteggio in proporzione	tutti
% di fabbisogno medio annuale di energia elettrica soddisfatto con energie rinnovabili %(kWh/kWh)	10 punti per %(kWh/kWh) ≥ 30% 5 punti per %(kWh/kWh) = 15%	Max 10	Valori % intermedi, punteggio in proporzione	E1
Recupero acque piovane per irrigazione. Volume di vasche di accumulo rispetto alle aree irrigate. (m ³ /m ²)	10 punti per valori > 0,10 0 punti per valori < 0,05	Max 10		tutti

- 1 in caso di ristrutturazione totale, fuori dal centro e nuclei storici
- 2 nei limiti dettati dai valori storico-monumentali e paesaggistici
- 3 fino ad un massimo di cinque punti in relazione alle soluzioni adottate
- 4 nel caso di sostituzione di singoli componenti
- 5 rifacimento totale degli impianti

1.1 Calcolo degli incentivi

L'ottenimento degli incentivi è collegato al punteggio totale risultante dalla somma dei requisiti volontari e alla Classe di Consumo dell'edificio stabilita nella certificazione energetica, oltre al rispetto di tutti gli obiettivi cogenti.

Oltre i 80 punti, riduzione dell'1% degli oneri di urbanizzazione secondaria in proporzione di ogni punto, fino ad un massimo del 20%.

L'incentivo incide sul parametro ICA con le riduzioni desunte dalla tabella:

Da 10 a 30 punti	20% dell'incentivo
Da 31 a 50 punti	40% dell'incentivo
Da 51 a 70 punti	60% dell'incentivo
Da 71 a 80 punti	80% dell'incentivo
Oltre 80 punti + classe A	100% dell'incentivo

