

AMBITO STRATEGICO 13 b VIA AMATI - MONZA

Sigg. Andreoli - Barlassina - Brambilla - Minola

**ESTRATTI DAL PGT :
DOCUMENTO DI PIANO / SCHEDA AMBITO 13 b / PIANO DELLE REGOLE**

ALLEGATO
B

ESTRATTI CARTOGRAFICI VEDASI TAV. GRAFICA N° 1

data: novembre 2008

gianpietro ceriani architetto
 via i pindemonte n°7 20052 monza mi tel.039.2023255 fax.039.2845683 e-mail. gianpietro.ceriani@libero.it
 fabio baldoni architetto
 via beethoven n° 12 20052 monza mi tel.039.2307552 fax.039.2307549 e-mail. studio@baldoni-fabio.191.it

ALLEGATI:

- DOCUMENTO DI PIANO – ESTRATTI:
 - Norme Tecniche:
 - art. 8: definizione di parametri e indici urbanistici
 - art. 9: modalità e strumenti di attuazione del PGT – prescrizioni generali per i Piani Attuativi e i Piani di Settore
 - art. 10: individuazione di aree ed ambiti soggetti a Piano Attuativo
 - art. 24: direttive per i Piani Attuativi
 - art. 25: indirizzi per i Piani Attuativi

 - Estratto A13: indicazioni per ambiti:
 - scheda ambito 13b – via Amati –

- PIANO DELLE REGOLE – ESTRATTI:
 - Norme Tecniche:
 - art. 2: definizione di parametri e indici urbanistici
 - art. 3: modalità di calcolo delle distanze
 - art. 4: edificabilità ed opere di urbanizzazione
 - art. 5: destinazioni d'uso



Assessorato al Territorio

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale,
Urbanistica Operativa, Mobilità e Viabilità

Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale
Ufficio Piani Urbanistici

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 71 DEL 29/11/2007: 18/12/2007

TAV.
A12

NORME TECNICHE

Sindaco Marco Maria Mariani	Assessore al Territorio Paolo Romani	Segretario Generale Dott.ssa Ileana Musicò	Direttore di Settore Arch. Mauro Ronzoni
---------------------------------------	--	--	--

Coordinamento Generale e Documento di Piano: Arch. Massimo Giuliani
Coordinamento di Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: Arch. Roberto Almagioni, Arch. Carlo Gerosa
Valutazione Ambientale Strategica: Ing. Marco Pompilio
Revisione giuridica: Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte geologica e sismica): REA s.c.r.l. (Dott. Geol. D. D'Alessio)
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte idraulica): Ing. F. Gianoli, Ing. M. Schena
P.U.G.S.S.: Studio ambientale (Dott. Geol. N. Bosco)

Allegati al P.G.T.

Consulenze:

Piano Urbano del Commercio: Arch. A. Patrizio, Arch. V. Lorenzelli
Norme di Urbanistica Commerciale: Prassicoop, R. Cavalli
Piano Energetico Comunale: Dott. L. Andreoli

Ufficio Piani Urbanistici

Collaboratori tecnici:

Arch. Francesca Corbetta, Arch. Angela Cortini, Ing. Chiara Della Rossa,
Arch. Enzo Dottini, Arch. Andrea Giambarda, Arch. Gianluca Marangoni,
Arch. Giuseppe Palmati, Arch. Stefania Zamberlan, Dott. Ivana Pederiva
Geom. Massimo Monguzzi

Altri collaboratori:

Natalia Colombo, Maria Meregalli, Emilia Pesenti, Patrizia Sacchetti

ART 8 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

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

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

3 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

- a. **St - Superficie territoriale:** è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria (Sf), potrà essere tralata con le modalità di cui all'art. 6. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.
- b. **Sf - Superficie fondiaria:** è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- c. **Sc - Superficie coperta:** è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante. La sporgenza massima dell'aggetto su spazi pubblici non deve essere superiore a mt. 1,20.
- d. **Slp - superficie lorda di pavimento :** è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate; dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
 - I le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - II i balconi ed i terrazzi;
 - III i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
 - IV le superfici porticate di uso comune o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate annesse alle unità immobiliari fino al 20% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate annesse alle unità immobiliari, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
 - V le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
 - VI i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

VII gli spazi con destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;

VIII gli atrii di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi; i ripiani di accesso alle unità immobiliari dovranno comunque essere computati nella SIp.

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

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Dirigente.

- e. Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f. V - Volume: è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3.

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

- g. H1 - Altezza massima degli edifici: è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- h. H2 - Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).
- i. Qf e Qt - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).
- j. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($Slp/St = Ut$).
- k. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($Slp/Sf = Uf$); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- l. Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo: è il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- m. Utp - diritto edificatorio in perequazione è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

- n. Ds1, Ds2, Ds3 - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento. Il Piano delle Regole stabilisce le modalità applicative per il calcolo delle distanze.
- o. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come filtranti:
- le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite perdenti collocati sotto il piano dei corselli;
 - le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.
- In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.
- p. Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- q. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- r. Opere di urbanizzazione (su aree SV) e recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi (aree SP e zone F): nelle aree SP ed SV e nelle zone F, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisoriale, trasparenti o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse.
- s. Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.

ART 9 MODALITÀ E STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PGT - PRESCRIZIONI GENERALI PER I PIANI ATTUATIVI ED I PIANI DI SETTORE.

- 1 Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.
- 2 Gli interventi pubblici e privati contenuti in strumenti attuativi devono essere preceduti, nei modi e nelle forme previste dalla legislazione vigente, da esame di impatto paesistico del progetto, ai fini della determinazione della sensibilità paesistica del sito interessato e dell'incidenza paesistica del progetto.
- 3 Gli elaborati relativi sia ad interventi pubblici sia privati devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
 - l'accessibilità veicolare e ciclopedonale, nonché la presenza di servizi pubblici di trasporto;
 - la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, secondaria;
 - la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di vigenza della Classificazione Acustica del territorio comunale.

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

ART 10 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

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

2 Si intendono per ambiti strategici le aree di trasformazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente all'allegato A13; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico-ambientale della città.

3 Si intendono per aree sistema le rimanenti aree di trasformazione che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma presentano unicamente una opportunità di ristrutturazione edilizia e urbanistica che ha ricadute di tipo puntuale e localizzato.

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

- a) servizi ad uso pubblico;
- b) viabilità ed infrastrutture;
- c) edificazione polifunzionale.

5 Le aree di cui al comma 2 trovano specificazioni di maggior dettaglio quanto a destinazione, parametri ed indici nelle norme singolarmente e puntualmente definite nell'Allegato A13 del presente Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici.

6 Gli interventi edilizi ed urbanistici sulle aree di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, salvo quanto previsto ai successivi commi 9 e 10.

7 Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato, formulata in applicazione di quanto previsto dall'art. 2, comma 4, per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di incentivazione di cui all'art. 5, della precisazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.

8 L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sull'area oggetto dell'istanza entro 60 gg. dalla richiesta di cui al comma 7. In caso di mancata pronuncia del Comune entro il termine stabilito essa si intende espressa in senso negativo e l'istanza di Piano attuativo d'iniziativa privata potrà proseguire nell'iter di approvazione.

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

10 Ai fini della valutazione di cui al comma 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:

a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:

- la Slp massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;

- gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;

b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti convenzionati a condizione che:

-siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)

-sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:

- i) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della Slp esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
- ii) l'intervento riguardi edifici antichi e di valore testimoniale ed edifici di valore storico-monumentale e/o ambientale; in tal caso l'intervento, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;
- iii) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.

11 (cassato)

12 La scelta delle aree da attuare avviene sulla base della valutazione dell'intervento, di cui ai commi 13 e seguenti, basato sui parametri contenuti nella tabella riportata alla pagina seguente, relativa ai contenuti ambientali minimi degli interventi.

13 La valutazione di cui al comma 7 sulla richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo è formulata positivamente qualora essa consegua un punteggio di almeno 18 punti, secondo i parametri della tabella di cui al comma 12. Il superamento della soglia minima di punteggio totalizzato costituisce titolo preferenziale per la valutazione sulla proposta di piano attuativo, di cui al comma 7.

14 Il punteggio minimo di cui al comma 13 è elevato a 24 punti per le aree già conformate dal Piano delle Regole.

15 La richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo che consegue un punteggio di almeno 45 punti è considerata ammissibile anche in superamento della quota annuale stabilita per il conseguimento delle quantità fissate dall'art. 2, comma 3 e vengono valutati al 50% della volumetria realizzabile ai fini del conteggio complessivo relativo allo stesso art. 2, comma 3.

16 La richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo che consegue un punteggio superiore a 55 punti, qualora detto punteggio sia formato con il contributo di almeno una voce tra quelle contenute nella sezione "COESIONE SOCIALE" della tabella seguente, oltre a quanto previsto nel precedente comma 15, ha facoltà di usufruire di un incentivo volumetrico pari al 4% della slp ammissibile secondo le norme di zona, fino al raggiungimento della quota complessiva comunale nel quinquennio definita dall'art. 2, comma 3, lettera d).

17 La richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo che consegue un punteggio superiore a 65 punti, qualora detto punteggio sia formato con il contributo di almeno una voce tra quelle contenute nella sezione "COESIONE SOCIALE" della tabella seguente, oltre a quanto previsto nel precedente comma 15, ha facoltà di usufruire di un incentivo volumetrico pari all' 8% della slp ammissibile secondo le norme di zona, fino al raggiungimento della quota complessiva comunale nel quinquennio definita dall'art. 2, comma 3, lettera d).

Qualità dell'intervento		Punteggio attribuibile	
<u>ENERGIA E DIMINUIZIONE DI EMISSIONI</u>	aumento dell'isolamento termico dell'edificio oltre a quanto previsto dalle leggi di riferimento:	almeno il 5%	3 punti
		almeno il 10%	9 punti
		almeno il 15%	15 punti
		almeno il 20%	21 punti
	impianto di riscaldamento centralizzato idoneo all'allacciamento alla rete di teleriscaldamento:	predisposizione	3 punti
		allacciamento	18 punti
	realizzazione di impianto di cogenerazione e teleriscaldamento:		60 punti
	realizzazione di impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore:		28 punti
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari di almeno il 40% del fabbricato:		9 punti
	utilizzo di fonti energetiche alternative per l'illuminazione degli spazi comuni per almeno l'80% del fabbisogno:		6 punti
<u>COMFORT DEGLI EDIFICI</u>	Aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre alle previsioni dei regolamenti vigenti:	almeno il 10%	3 punti
		almeno il 20%	6 punti
	realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura:		9 punti
	organizzazione morfologica dell'insediamento in accordo con gli aspetti bioclimatici per massimizzare l'apporto dell'energia solare:		variabile 12-24 in base alla funzionalità raggiunta
	realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche:	per irrigazione	6 punti
		per impianti sanitari	15 punti
	realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde prevista:		4 punti
	realizzazione rete duale di acquedotto fino all'allacciamento		15 punti
	realizzazione rete duale di fognatura fino all'allacciamento		6 punti
	<u>COESIONE SOCIALE</u>	previsione di una quota da assegnare in locazione per almeno 10 anni rispetto agli alloggi previsti:	almeno il 10%
almeno il 20%			18 punti
previsione di una quota da destinare ad alloggi per l'edilizia convenzionata rispetto alla superficie residenziale realizzata:		almeno il 10%	15 punti
		almeno il 20%	30 punti
contributo alla diminuzione della congestione urbana attraverso la realizzazione di una quota di posti auto maggiore almeno del 30% di quanto previsto dai regolamenti vigenti al momento dell'intervento:			9 punti
realizzazione di servizi per la collettività tra quelli individuati come strategici nel Piano dei Servizi (in aggiunta a quelli minimi stabiliti dalle presenti norme):		variabile 9-30 in base ai costi dell'intervento	

ART 24 DIRETTIVE PER I PIANI ATTUATIVI

1 Ai sensi dell'art. 4, comma 3 della presente normativa vengono qui di seguito indicate le direttive, intese come politiche che i Piani Attuativi devono porre in atto, provvedendo anche ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano

2 Le politiche individuate per i Piani Attuativi possono essere ricondotte a tre filoni principali:
politiche rivolte al sistema della mobilità;
politiche rivolte al sistema insediativo;
politiche rivolte al sistema ambientale.

3 Politiche per il sistema della mobilità:

- a) Contenimento traffico privato nel centro storico
- b) Potenziamento del sistema di trasporto pubblico
- c) Organizzazione rete di mobilità ciclopedonale

4 Politiche per il sistema insediativo

- a) Favorire la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
- b) Sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
- c) Adeguato livello qualitativo di alloggi in risposta a fabbisogni e domanda differenziata
- d) Creazione di luoghi con forti centralità commerciali nel centro e nei quartieri
- e) Rinnovo e rilancio dei sistemi commerciali urbani esistenti
- f) Inserimento paesistico delle trasformazioni
- g) Riconversione e riqualificazione delle aree dismesse
- h) Contenimento del consumo di suolo libero
- i) Ricostituzione del disegno di frangia urbana

5 Politiche per il sistema ambientale

- a) Riduzione delle emissioni di gas climalteranti.
- b) Diffusione utilizzo di tecnologie innovative
- c) Elettrodotti e altri impianti a rete
- d) Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elm)
- e) Tutela della qualità dei terreni e della falda
- f) Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi

ART 25 INDIRIZZI PER I PIANI ATTUATIVI

1 All'interno delle politiche enunciate nell'art. 23 trovano collocazione gli indirizzi elencati nei seguenti commi, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto all'art. 4, comma 4.

2 Gli indirizzi individuati per i Piani Attuativi possono essere ricondotti ai tre filoni principali cui sono state riferite le corrispondenti politiche:

- m) politiche rivolte al sistema della mobilità;
- n) politiche rivolte al sistema insediativo;
- o) politiche rivolte al sistema ambientale;

all'interno di ciascuna politica evidenziata sono indicati i possibili indirizzi in cui essa può essere declinata.

3 Politiche per il sistema della mobilità:

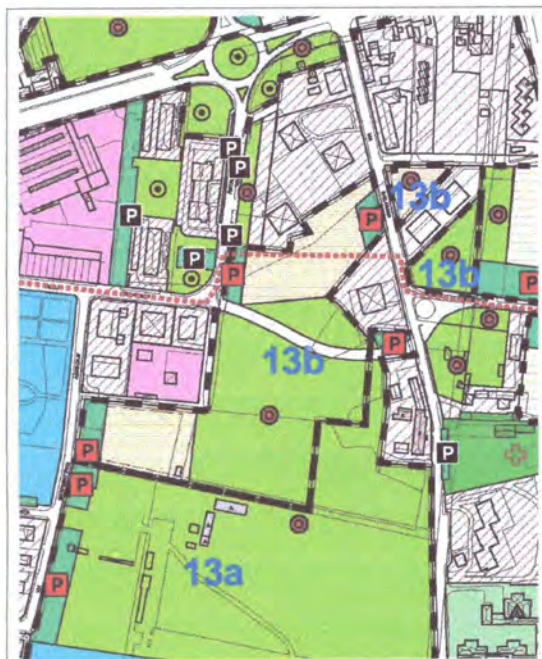
- a) Per il contenimento traffico privato nel centro storico
 - * Creazione a corona del centro di punti di interscambio modale e di parcheggi
 - * Realizzazione parcheggi urbani interrati
 - * Creazione di polarità di servizi nei quartieri
- b) Per il potenziamento del sistema di trasporto pubblico
 - * Qualificazione stazioni e centri di interscambio modale come luoghi di centralità urbana, dotati di servizi e attività commerciali
 - * Realizzazione e potenziamento dei parcheggi in corrispondenza delle stazioni e degli interscambi principali
- c) Per l'organizzazione di una rete di mobilità ciclopedonale
 - * Organizzazione dei percorsi ciclopedonali come rete di importanza primaria
 - * Sviluppo di reti ciclopedonali locali di adduzione alle stazioni ferroviarie, della metropolitana e della metrotranvia
 - * Creazione di percorsi che facilitino l'accesso e la fruizione delle aree verdi

4 Politiche per il sistema insediativo:

- a) Per la Città di tutti che favorisca la possibilità per ciascuno di trovare in città risposte alle proprie esigenze di qualità di vita
 - * Risposta ai fabbisogni emergenti: giovani coppie, nuova composizione nuclei famigliari, elevata percentuale anziani
 - * Risposta ai fabbisogni degli immigrati, con attenzione alle necessità espresse dalle diverse etnie
 - * Realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere
 - * Verifica e integrazione tra servizi pubblici e servizi privati esistenti
 - * Riutilizzo di aree dismesse in contesto urbano per l'insediamento di servizi di scala urbana e di quartiere
 - * Risposta della disponibilità di alloggi (convenzionati o con Piani di Zona) con interventi differenziati per costi e tipologie.
- b) Per una garantire una sostenibilità ambientale e funzionalità urbanistica
 - * Priorità alla trasformazione dell'esistente, recuperando caratteri ambientali nell'edificato
 - * Aree dismesse come occasioni per la creazione di luoghi di centralità, e come punti di riferimento per innescare percorsi di risanamento urbano locale
 - * Accessibilità dei servizi anche a scala ciclo-pedonale
- c) Per garantire un adeguato livello qualitativo dell'offerta
 - * Cura della dotazione di aree a verde, connessioni anche ciclopedonali, e altri servizi
 - * Cura dell'inserimento nel contesto urbano (altezza edifici e altri parametri edilizi)
 - * Cura della compatibilità ambientale degli interventi
 - * Promozione di tecnologie a basso consumo energetico e a basso impatto
- d) Per la creazione di luoghi con forti centralità commerciali nel centro e nei quartieri
 - * Sostegno alla creazione di nuovi esercizi di vicinato, localizzati nell'ambito dei sistemi commerciali urbani
 - * Inserimento di medie strutture come modalità di rafforzamento di sistemi commerciali a servizio dei quartieri
 - * Creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)
 - * Cura dell'attrattività e presenza di un adeguato mix merceologico
- e) Per il rinnovo e rilancio dei sistemi commerciali urbani esistenti

- * Creazione di centri commerciali naturali come sistemi strategici per la ristrutturazione dell'offerta commerciale
 - * Sviluppo programmi di rivitalizzazione commerciale e contemporanea riqualificazione urbana
 - * Nel centro storico gli interventi dovranno preservare l'unitarietà morfologica e tipologica
 - Per l'inserimento paesistico delle trasformazioni
 - * Modulazione e differenziazione degli interventi in funzione delle specifiche caratteristiche dei diversi ambiti urbani
 - f) Per la riconversione e riqualificazione delle aree dismesse
 - * Progetti di riconversione coerenti con i caratteri del contesto edificato
 - * Mantenimento e riqualificazione dei manufatti industriali che posseggano caratteristiche tipologiche di rilievo
 - g) Per il contenimento del consumo di suolo libero
 - * Cura della qualità del verde e della sistemazione anche fruitiva degli spazi aperti
 - * Creazione di una fascia verde periurbana, anche tramite la piantumazione delle aree residuali
 - * Potenziamento di filari e altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche
 - h) Per la ricostituzione del disegno di frangia urbana
 - * Evitare la realizzazione di edifici isolati, che non siano in relazione con il resto del contesto urbano
 - * Evitare la frammentazione dei quartieri con l'inserimento di nuove infrastrutture
 - * Inserimento interventi per la ricucitura dei quartieri e degli insediamenti attraversati da infrastrutture
 - * Evitare l'interferenza con le linee elettriche aeree
 - * Evitare la contemporanea presenza di tipologie abitative troppo differenti tra di loro (es per altezza)
 - * Cura dell'inserimento paesistico delle infrastrutture, anche quelle già esistenti
- 5 Politiche per il sistema ambientale:
- a) Per la riduzione delle emissioni di gas responsabili di alterazioni al clima.
 - * Sostegno alle pratiche di risparmio ed uso efficiente dell'energia.
 - b) Per la diffusione utilizzo di tecnologie innovative
 - * Sviluppo delle fonti rinnovabili, della cogenerazione e del teleriscaldamento
 - * Promozione della cogenerazione diffusa
 - * Promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili (es: solare) e valorizzare il contributo degli autoproduttori
 - c) Per gli elettrodotti e altri impianti a rete
 - * Interramento elettrodotti esistenti in situazioni di interazione con gli ambiti urbani e paesaggistici.
 - d) Per contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosfera, acustico e campi elettromagnetici)
 - * Promozione di una corretta progettazione architettonica degli edifici
 - e) Per la tutela della qualità dei terreni e della falda
 - * Riqualificazione e riuso delle aree industriali dismesse
 - f) Per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi
 - * Recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate) attraverso l'utilizzo delle misure agroambientali

AMBITO 13b - Via Amati



Azzonamento



Proprietà pubbliche

Circoscrizione	Sf Superficie territoriale	Tipologia dell'Ambito	Sf concentrazione edificatoria	Area per Servizi individuate	Slp residenziale (potizzata)	Slp terziario commerciale (potizzata)	Slp commerciale grande distribuzione	Slp produttiva	Slp servizi generali	Slp totale esclusi servizi
n.	m ²	Zona	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
2	39.913	C-SP-SV	12.911	25.149	10.400	2.600	-	-	-	13.000

AMBITO 13 - Via Amati

Parte 13b

Descrizione, finalità, parametri edificatori, regolamentazioni particolari:

- Le destinazioni principali, complementari/compatibili sono quelle di cui ai punti A (residenziale), B (terziario/direzionale/commerciale) ed E (servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali) del precedente Paragrafo 2, mentre le destinazioni non ammissibili sono quelle di cui ai punti C e D dello stesso paragrafo, ad eccezione di quelle già comprese ai punti A, B ed E.
- La funzione residenziale (A) non dovrà essere superiore all'80% della Slp max prevista.
- Sono escluse le medie strutture di vendita.
- In generale sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di parcheggi pubblici, percorsi ciclopedonali ed aree a verde; queste ultime, con le aree a verde di competenza dell'intervento socio-sanitario previsto sulla parte 13a, dovranno concorrere alla realizzazione del Parco urbano di quartiere della Gallarana.
- È inoltre prevista la formazione di un nuovo tracciato stradale, a collegamento delle vie Bosisio/Prampolini ad ovest con via Gallarana ad est.
- Parametri edificatori:
Slp max = mq 13.000
H1 = m 19,50 per l'area di concentrazione edificatoria individuata a nord;
H1 = m 13,50 per l'area di concentrazione edificatoria individuata a sud-ovest



Assessorato al Territorio

Settore Programmazione e Pianificazione Territoriale,
Urbanistica Operativa, Mobilità e Viabilità

Servizio Programmazione e Pianificazione Territoriale
Ufficio Piani Urbanistici

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

COLLAZIONATO SUCCESSIVAMENTE ALLA DELIBERAZIONE C.C. N° 71 DEL 29/11/2007: 18/12/2007

TAV. C11	NORME TECNICHE
---------------------	-----------------------

Sindaco Marco Maria Mariani	Assessore al Territorio Paolo Romani	Segretario Generale Dott.ssa Ileana Musicò	Direttore di Settore Arch. Mauro Ronzoni
---------------------------------------	--	--	--

Coordinamento Generale e Documento di Piano: Arch. Massimo Giuliani
Coordinamento di Piano dei Servizi, Piano delle Regole e Norme di PGT: Arch. Roberto Almagioni, Arch. Carlo Gerosa
Valutazione Ambientale Strategica: Ing. Marco Pompilio
Revisione giuridica: Avv. Prof. Giuseppe Franco Ferrari
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte geologica e sismica): REA s.c.r.l. (Dott. Geol. D. D'Alessio)
Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica (parte idraulica): Ing. F. Gianoli, Ing. M. Schena
P.U.G.S.S.: Studio ambientale (Dott. Geol. N. Bosco)

Allegati al P.G.T.

Consulenze:

Piano Urbano del Commercio: Arch. A. Patrizio, Arch. V. Lorenzelli

Norme di Urbanistica Commerciale: Prassicoop, R. Cavalli

Piano Energetico Comunale: Dott. L. Andreoli

Ufficio Piani Urbanistici

Collaboratori tecnici:

Arch. Francesca Corbetta, Arch. Angela Cortini, Ing. Chiara Della Rossa,
Arch. Enzo Dottini, Arch. Andrea Giambarda, Arch. Gianluca Marangoni,
Arch. Giuseppe Palmati, Arch. Stefania Zambertan, Dott. Ivana Pederiva
Geom. Massimo Monguzzi

Altri collaboratori:

Natalia Colombo, Maria Meregalli, Emilia Pesenti, Patrizia Sacchetti

SOMMARIO:

TITOLO I NORMATIVA GENERALE	2
ART.1 IL PIANO DELLE REGOLE	2
ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	3
ART.3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE	5
ART.4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.	6
ART.5 DESTINAZIONI D'USO	7
ART.6 ZONE CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	10
ART.7 AREE A E PARTI STORICHE DEL TERRITORIO	11
ART.8 AREA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO EDILIZIO.....	15
4 AREE B0: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA CON MANTENIMENTO DELL'IMPIANTO ARCHITETTONICO E SALVAGUARDIA DEL VERDE PRIVATO	15
5 AREE B1: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA DI CONTENIMENTO DELLE CAPACITÀ EDIFICATORIE	16
6 AREA B2: ZONA RESIDENZIALE EDIFICATA	17
ART.9 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN AREE C	18
ART.10 PRESCRIZIONI PER I PIANI ATTUATIVI IN ZONA CD	19
ART.11 AREA D PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, TERZIARIE, DIREZIONALI E COMMERCIALI	23
4 AREE D1 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI, DI CONTENIMENTO DELLA CAPACITÀ EDIFICATORIA	24
6 AREA D2 PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	25
7 AREA D3 PER INSEDIAMENTI TERZIARI, DIREZIONALI E COMMERCIALI	26
ART.12 AREA E PER ATTIVITÀ AGRICOLE E COMPLEMENTARI	27
TITOLO II: NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE	29
ART.13 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE	29
ART.14 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE	29
ART.15 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI.....	31
ART.16 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	33
ART.17 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI	33
ART.18 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	34
ART.19 TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI	34
ART.20 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI	35
ART.21 ESTENSIONE, MODIFICA E RAFFORZAMENTO DEI SISTEMI COMMERCIALI	35
ART.22 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER IL COMMERCIO ALL'INGROSSO	36
ART.23 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	36
ART.24 PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER I SISTEMI COMMERCIALI.....	37
ART.25 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME	37

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART.1 IL PIANO DELLE REGOLE

1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2 Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3 Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4 Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5 Le Tavole grafiche C1 e C2 individuano le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano all'art. 16, comma 1, lettera e) e all'art. 5, comma 16.

6 La Tavola grafica C4 individua le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione, di cui all'art. 5, comma 15 delle norme del Documento di Piano.

7 Le previsioni contenute nell'Allegato A13 della normativa del Documento di Piano, Normativa specifica per gli ambiti strategici, relative agli ambiti strategici, concernenti destinazioni d'uso, indici e parametri urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni contenute nella presente normativa.

8 Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

9 Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

10 Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della SIp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale. La facoltà di cui al presente comma non si applica alle attività R.I.R. - ai sensi del d.m.ll.pp. 9 maggio 2001 - esistenti alla data di adozione del presente Piano.

ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

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

2 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

- a. St - Superficie territoriale: è la superficie delle aree incluse o che comunque partecipano ad un Piano urbanistico attuativo, permesso di costruire convenzionato o Programma Integrato di Intervento. Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico. La capacità edificatoria, generata dall'applicazione dell'indice Ut alla St e non utilizzata all'interno delle aree di concentrazione edificatoria (Sf), potrà essere tralasciata con le modalità di cui all'art. 6. Le parti di ambiti, o perimetri da convenzionare, a destinazione per servizi concorrono al calcolo dell'Ut.
- b. Sf - Superficie fondiaria: è la superficie dell'area di pertinenza degli edifici esistenti o di previsione. Essa non comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.
- c. Sc - Superficie coperta: è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.
- d. Slp - superficie lorda di pavimento: è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di seguito indicate; dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:
 - a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
 - b) i balconi ed i terrazzi;
 - c) i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,40 al colmo, m 0,60 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
 - d) le superfici porticate di uso comune o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate annesse alle unità immobiliari fino al 20% della SIp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici

porticate annesse alle unità immobiliari, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;

- e) le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,50 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della SIp andrà riferita alla quota del ribassamento;
- f) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipi delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- g) gli spazi con destinazione ad autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- h) gli atrii di ingresso ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi; i ripiani di accesso alle unità immobiliari dovranno comunque essere computati nella SIp.

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

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Dirigente.

- e. Qz - Quota zero: è costituita dalla media di tutte le quote dei marciapiedi stradali interessati dal progetto, così come determinata dall'Ufficio Tecnico comunale competente.
- f. V - Volume: è determinato dal prodotto della SIp per l'altezza virtuale di ogni piano considerata di m 3.

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

- g. H1 - Altezza massima degli edifici: è determinata dalla distanza perpendicolare ed espressa in metri, tra la quota più alta dell'imposta della copertura e la quota zero Qz. Non sono soggetti al rispetto della H1, compatibilmente con le esigenze paesistico-ambientali: i corpi e manufatti di particolare e riconosciuta funzione e corpi e impianti tecnici come: campanili; serbatoi idrici; torri piezometriche e per telecomunicazioni; tralicci di elettrodotti; camini; torri di raffreddamento, di esalazione e depurazione; silos e impianti simili connessi e necessari alla produzione o funzionalità delle opere. Per gli interventi assoggettati a Piano Attuativo l'H1 massima di zona è considerata altezza media ponderale, con possibilità di m 3 di altezza ulteriore, compensata in altre parti dell'intervento, compatibilmente con le distanze e le caratteristiche ambientali dei luoghi.
- h. H2 - Altezza massima delle Recinzioni ed altre opere similari: in sede attuativa, in caso di rifacimento o nuove edificazioni cieche, ove consentite dalle norme di zona, saranno previste aperture e riquadri, atti a valorizzare il paesaggio urbano (giardini, facciate storiche e prospettive).
- i. Qf e Qt - Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).

- j. Ut - Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($S_{Ip}/S_t = U_t$).
- k. Uf - Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($S_{Ip}/S_f = U_f$); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- l. Utm - Indice di utilizzazione territoriale minimo: è il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- m. Utp - diritto edificatorio in perequazione è l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica
- n. Ds1, Ds2, Ds3 - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds1); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds2); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3): sono le distanze minime, misurate orizzontalmente, dell'edificio dal ciglio stradale (Ds1), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds2) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds3), anche quando una sola parete sia finestrata. Per la verifica della Ds1, sono considerati, al fine dell'arretramento, anche gli spazi pedonali e di parcheggio previsti nelle tavole di azionamento. Le modalità applicative per il calcolo delle distanze sono stabilite dall'art. 3.
- o. Af - Area filtrante: è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni, anche di sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo stesso. Ad integrazione di quanto prescritto dalla normativa del locale Regolamento d'Igiene vigente, sono computabili come filtranti:
- le superfici a giardino, ove il terreno vegetale riportato sulle solette di copertura dei box interrati abbia uno spessore di cm 80 (escluso l'apparato di drenaggio) e le acque meteoriche siano convogliate in falda tramite pendenti collocati sotto il piano dei corselli;
 - le superfici di scivoli scoperti, di tratti di corsello "a cielo libero", escludendo quelle adibite a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, a condizione che la pavimentazione di dette superfici sia costituita da elementi autobloccanti a "tessitura aperta", posati a secco su letto drenante di pietrisco/mista di cava, di conveniente spessore, atto a disperdere le acque meteoriche in sottosuolo.
- In Zona A il rispetto del limite può anche essere ottenuto con equivalenti tecniche di dispersione delle acque piovane nel sottosuolo o immissione nelle acque di superficie e fatto salvo il recapito in fognatura delle acque di prima pioggia e il conforme parere della autorità sanitaria.
- p. Np - Indice di piantumazione di aree scoperte: è il rapporto tra numero di piante di alto fusto ed area filtrante, secondo le prescrizioni di zona. Il completamento dell'indice Np può essere raggiunto anche con piantumazioni esterne alla recinzione.
- q. Parcheggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- r. Opere di urbanizzazione (su aree SV) e recinzioni interne alle zone agricole ed ai parchi (aree SP e zone F): nelle aree SP ed SV e nelle zone F, in attesa di utilizzazione prevista dal Piano, sono ammesse solo recinzioni a carattere provvisorio, trasparenti o a siepe, senza opere in calcestruzzo o in muratura; inoltre, per tali interventi si dovranno prevedere apposite aperture funzionali al passaggio della piccola fauna a seconda della lunghezza delle opere e delle recinzioni stesse.
- s. Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso

ART. 3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE.

1 Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art. 2, comma 2, lettera n.

2 La distanza dalle strade Ds1 deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne sia esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al d. lgs. 285/92 e s.m.i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti. Le distanze minime Ds1, Ds2, Ds3 sono indicate nelle specifiche norme di zona, fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada, maggiorata dell'arretramento nel punto minimo del fabbricato dal confine stradale, e l'altezza del fabbricato, fatte salve diverse disposizioni per le zone storiche.

3 Sono consentite distanze Ds1 minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) strade aventi larghezza inferiore a m 7 (eccetto che per le aree E, di cui all'art. 10);
- c) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano.

Sono consentite distanze Ds2 minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

- a) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., fermo restando il rispetto della distanza Ds3;
- b) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza al colmo non sia superiore a m 2,70.

4 Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

5 Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

6 Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

7 Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

8 Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

ART.4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.

1 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.

2 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.

3 Il Piano individua mediante appositi elaborati grafici:

a. i principali limiti di arretramento della edificabilità e distanze prescritte dalle legislazione vigente e dalle presenti norme, ai fini di garantire:

- funzionalità, sicurezza e igiene a protezione della viabilità, delle linee elettriche o di particolari impianti in sottosuolo, delle linee di trasporto su ferro, dei cimiteri;
- tutela ambientale e paesistica (compresi i vincoli in atto ai sensi del d. lgs. 42/04 ed i vincoli di previsione da parte del PGT), per corsi d'acqua, valori ambientali e storici, panoramici o coni di visuale.

Le aree contenute in tali limiti sono utilizzabili per il computo della capacità edificatoria di zona, ove prevista e partecipano come aree inedificabili e pertinenziali. Su di esse è possibile la realizzazione di opere di superficie e di sottosuolo consentite dalla legislazione vigente e secondo i limiti delle norme di zona. Per le aree comprese in vincoli paesistici si attuano le previsioni di destinazione della zona di competenza, compatibilmente con il vincolo, con i limiti e le prescrizioni di zona, di Regolamentazione d'Ambito e di legge;

b. le aree sistema che per limitata dimensione, per particolare collocazione all'interno del tessuto consolidato, per forma geometrica che ne limita sensibilmente l'utilizzazione o per altre ragioni possono essere assoggettate direttamente ad uno strumento attuativo

ART.5 DESTINAZIONI D'USO

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

a. Destinazione principale: residenziale

- residenza

Destinazioni complementari/compatibili:

esercizi commerciali, di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture, laboratori tecnico-scientifici, sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti b, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

b. Destinazione principale: terziario/direzionale/commerciale:

- uffici, banche, studi professionali;
- sedi di: associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;

- esercizi di vicinato;
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita, queste ultime limitatamente agli impianti esistenti;

Destinazioni complementari/compatibili:

attività paracommerciali di tutte le categorie dimensionali; attività produttive; laboratori tecnico-scientifici di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, c, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

c. Destinazione principale: produttivo:

- industria e artigianato;
- officine;
- magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
- laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, d, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

d. Destinazione principale: agricola:

- strutture per conduzione del fondo
- residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui agli altri punti a, b, c, e, ad eccezione di quelle già contemplate al presente punto.

e. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

- per l'istruzione e la formazione;
- universitari;
- culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;
- religiosi;
- tempo libero, ricreazione, sport;
- parchi e giardini pubblici;
- cimiteri;
- quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla l.r. 30/02;
- commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
- piazze;
- aree per spettacoli viaggianti
- isole pedonali e percorsi ciclopeditoni;
- viabilità, mobilità e linee di trasporto;
- piattaforme ecologiche;
- piattaforme per la distribuzione delle merci;
- ostello/ospedale animali;
- servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
- servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande;

limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi;

sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;