

COMUNE DI

# BUGUGGIATE

PROVINCIA DI VARESE

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



# DOCUMENTO DI PIANO

Adozione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Approvazione	Deliberazione C.C. n° ..... del .....
Pubblicazione	.....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	----------------------------------	------------------------

<b>Progettisti</b> Dott. Arch. <b>ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'</b> (capogruppo) Dott. Arch. <b>MASSIMO MASTROMARINO</b>	<b>Consulenti</b>  -Dott. Pt. Marco Meurat
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese Via Lungolago di Calcinate 88 , 21100 Varese Tel.0332286650 Fax. 0332234562 - idrogea@idrogea.com	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
<b>NORME TECNICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO</b>  VARIANTE PGT 2018	<b>DdP 20</b>

MASSIMO MASTROMARINO  
ARCHITETTO  
Via Liberta' 3/4 21037  
Lavena Ponte Tresa (VA)  
Tel.0332773512 Fax.0332551383  
archimastro@tin.it

BOSSI AMBROGIO  
INGEGNERE  
Via Cavour 15, 21013  
Gallarate (VA)  
Tel.0332773512 Fax.03322773257  
bossiamb@libero.it

STUDIO BRUSA PASQUE'  
ARCHITETTI  
ANNA MANUELA BRUSA PASQUE'  
ELENA BRUSA PASQUE'

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO**

Via Rainoldi 27, 21100 Varese  
Tel.0332236317 Fax. 0332284350  
Info@brusapasque.it

Data	Aggiornamenti	Scala
FEBBRAIO 2019		

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE

VARIANTE N. 1

---

## INDICE GENERALE

<b>1. DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano.....	3
1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni .....	3
1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi .....	4
1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	4
1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	4
<b>2. DESTINAZIONI D'USO</b> .....	<b>5</b>
2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni .....	5
<b>3. DEFINIZIONI E INDICI</b> .....	<b>8</b>
3.1. Definizione degli interventi edilizi.....	8
3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi .....	8
3.2.1. <i>St</i> = Superficie territoriale (mq).....	8
3.2.2. <i>Sf</i> = Superficie fondiaria (mq) .....	8
3.2.3. <i>I<sub>tm</sub></i> = Indice territoriale di zona (mc/mq).....	8
3.2.4. <i>ITM</i> = Indice di territoriale massimo (mc/mq) .....	8
3.2.5. <i>U<sub>tm</sub></i> = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq) .....	8
3.2.6. <i>U<sub>tM</sub></i> = Indice di Utilizzazione territoriale massima (mq/mq) .....	9
3.2.7. <i>I<sub>fm</sub></i> = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq) .....	9
3.2.8. <i>I<sub>fM</sub></i> = Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq).....	9
3.2.9. <i>U<sub>fm</sub></i> = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	9
3.2.10. <i>U<sub>fM</sub></i> = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq) .....	9
3.2.11. <i>Sc</i> = Superficie coperta (mq).....	9
3.2.12. <i>Rc</i> = Rapporto di copertura (%).....	9
3.2.13. <i>Sp</i> = Superficie permeabile (mq) .....	9
3.2.14. <i>P</i> = Rapporto di permeabilità (%).....	10
3.2.15. <i>Sl</i> -Superficie lorda di piano.....	10
3.2.16. <i>S.l.p.</i> = Superficie lorda di pavimento (mq) .....	10
3.2.17. Superficie non residenziale ( <i>S<sub>nr</sub></i> ).....	10
3.2.18. Superficie utile abitabile ( <i>S<sub>u</sub></i> ).....	10
3.2.19. Volume ( <i>V</i> ) .....	11
3.2.20. Altezza di piano ( <i>H<sub>i</sub></i> )(m).....	12
3.2.21. Altezza dei fabbricati ( <i>H</i> ) (m) .....	12
3.2.22. <i>SV</i> (mq) - Superficie di vendita.....	12
3.2.23. <i>U<sub>1</sub></i> = Superficie per l'urbanizzazione primaria .....	13
3.2.24. <i>U<sub>2</sub></i> = Superficie per l'urbanizzazione secondaria .....	13
3.3. Distanze .....	13
3.3.1. Disposizioni generali per le distanze .....	13
3.3.2. <i>D<sub>c</sub></i> = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (ml) .....	13
3.3.3. <i>D<sub>f</sub></i> = Distanze minima tra fabbricati (ml).....	13
3.3.4. <i>D<sub>s</sub></i> = Distanza minima del fabbricato dalle strade (ml) .....	14
3.4. Deroche alle distanze in materia dell'efficientamento energetico.....	14
3.5. Aree di pertinenza .....	14
3.6. Altre definizioni .....	15
<b>4. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b> .....	<b>18</b>

## 1. DISPOSIZIONI GENERALI

### 1.1. Contenuti e finalità del Documento di Piano

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il Documento di Piano dichiara gli obiettivi generali da perseguire per l'assetto del territorio comunale in coerenza al territorio esteso e definisce le strategie efficaci per il conseguimento dei medesimi.

Il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime dei suoli; tutte le previsioni attinenti ad aree private ivi riportate, pertanto, divengono efficaci in termini di conformazione dei diritti privati, attraverso il Piano dei Servizi ed il Piano delle regole, ovvero mediante gli atti di programmazione negoziata o piani attuativi approvati ai sensi di legge o permessi di costruire convenzionati.

Le norme del documento di Piano riguardano:

- indicazioni urbanistiche di carattere generale;
- disposizioni di indirizzo e per il coordinamento del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- disposizioni per gli strumenti attuativi del PGT;
- disposizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati.

Considerato che il Comune ha una popolazione superiore ai 2.000 abitanti, il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile.

### 1.2. Rinvio a disposizioni di Legge e di Piano, difformità e contrasti tra disposizioni

La disciplina in materia di governo del territorio non trattata dalla presenti norme è rinviata a:

- gli altri strumenti che compongono il PGT (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti comunali di pianificazione di settore, ai regolamenti comunali;
- gli strumenti sovracomunali di pianificazione per le materie di specifica competenza;
- i piani sovracomunali di settore;
- le disposizioni di leggi statali e regionali.

In caso di incompatibilità tra le norme del Documento di Piano e disposizioni legislative statali e regionali si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra i contenuti degli elaborati grafici del PGT e le presenti norme si considerano prevalenti queste ultime.

In caso di difformità fra le previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza di Piani di Settore si considerano prevalenti quelle di maggiore specializzazione

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in documenti diversi del PGT prevalgono quelle contenute nel Piano dei Servizi stante il carattere di pubblica utilità delle medesime.

In caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle regole prevalgono le disposizioni contenute nel Piano delle Regole stante il carattere conformativo delle medesime.

### **1.3. Efficacia del documento di piano – prescrizioni, direttive, indirizzi**

La normativa seguente si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli altri documenti del PGT, agli strumenti attuativi ed ai Piani di Settore.

Prescrizioni: sono le norme vincolanti a cui i piani attuativi ed i Piani di Settore si devono attenere e che riguardano quantità, localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano annette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano. Sono da intendersi come “prescrizioni” le definizioni della destinazione d’uso, i parametri e gli indici di edificazione previsti per gli ambiti di trasformazione e riportati nel Documento di Piano che devono essere recepiti nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Direttive: indicano in termini generali le politiche che i piani attuativi ed i Piani di Settore devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano. Sono direttive per esempio i criteri di perequazione, di compensazione di incentivazione e di trasferimento volumetrico, le direttive di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

Indirizzi: sono l’insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione. Sono da intendersi tali gli indirizzi di progetto per gli ambiti di trasformazione specificate nei criteri di intervento.

### **1.4. Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

Come previsto nella IV parte “esame paesistico dei progetti” delle norme paesaggistiche del PTRP, in tutto il territorio comunale, i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica definisce il grado di sensibilità del sito per l'intero territorio comunale.

Il grado d'incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

### **1.5. Componente geologica, idrogeologica e sismica**

Il Documento di Piano è integrato con lo studio della componente geologica, idrogeologica e sismica” secondo DGR n. 8/1556 del 22.12.2005) che definisce gli assetti del territorio a tale riguardo e, pertanto, le norme dettate da tale studio si intendono recepite dal Documento di Piano in quanto vengono adottate in pari data al PGT e costituiscono parte integrante del medesimo.

Le norme tecniche di attuazione geologiche, unitamente alla carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e alla carta dei vincoli, hanno carattere prevalente rispetto alle altre norme ed indicazioni contenute negli ulteriori atti del PGT.

## 2. DESTINAZIONI D'USO

### 2.1. Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Il PGT indica le destinazioni d'uso, intese come funzione o complesso di funzioni, ammissibili e quelle non ammissibili nei singoli edifici, ambiti o zone del territorio; è considerata principale la destinazione d'uso qualificante mentre è definita complementare od accessoria e compatibile la destinazione che rende possibile la principale e quindi funzionalmente omogenea o sia prevista a titolo di pertinenza o custodia.

Il mutamento delle destinazioni d'uso in atto è sempre ammesso, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, nonché nel rispetto delle indicazioni del PGT ed, in particolare, del Piano dei Servizi in ordine ai casi in cui tali mutamenti con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso, quelle connesse o meno alla realizzazione di opere che si verificano tra le funzioni descritte nel presente articolo.

Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso principale con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, quando queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale e siano di pertinenza e custodia.

Il PGT può definire proporzioni quantitative di destinazioni d'uso e limitazioni percentuali delle destinazioni d'uso ammissibili al fine di promuovere la qualità urbana e la polifunzionalità; pertanto le destinazioni funzionali eccedenti, tali proporzioni e limitazioni percentuali fissate, sono definite non ammissibili.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

Nei "Criteri d'intervento negli ambiti di trasformazione" sono impartite specifiche prescrizioni per le destinazioni d'uso di ciascun ambito; pertanto, nei documenti presentati per l'approvazione dei permessi di costruire o dei piani attuativi conseguenti deve essere dimostrato il rispetto di tali prescrizioni e le convenzioni e/o atti d'obbligo devono includere l'impegno a tale osservanza.

Le destinazioni d'uso, ai fini dell'applicazione della specifica disciplina, vengono individuate secondo le classi funzionali di seguito elencate e descritte

#### **R - residenza**

Abitazioni (aree ed edifici) compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali; le attività professionali, qualora esercitate in singole unità ad uso promiscuo residenziale-lavorativo, con SLP non superiore al 50% della superficie lorda totale dell'unità stessa e nel limite massimo di 150 mq, sono considerate a tutti gli effetti appartenenti a questa classe.

#### **A - attività agricola**

Attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento di animali, di lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli; l'attività agrituristica, come definita dalla normativa vigente, rientra in questa classe.

**A1 - residenza connessa all'agricoltura**

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio.

**A2 - attività agricola di allevamento**

Attività agricole prevalentemente orientate all'allevamento ed al commercio di bestiame vivo.

**A3 - attività agricola di coltivazione**

Attività agricole prevalentemente orientate alla coltivazione dei campi, eventualmente integrate da attività accessorie d'allevamento, alla loro lavorazione, conservazione e vendita.

**A4 - attività silvica**

Attività prevalentemente orientata alla cura e alla gestione dei boschi

**I - attività produttive del settore secondario**

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia.

**I1- attività industriali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere industriale svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

**I2- attività artigianali**

Attività di produzione e trasformazione di beni di carattere artigianale generalmente svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria o in corpi di fabbrica dedicati.

**I3- attività di magazzinaggio e di autotrasporto**

Attività di deposito, magazzinaggio, stoccaggio e autotrasporto, anche a cielo scoperto, non direttamente connesse alla produzione delle merci prodotte e con esclusione di tutte le attività che comportino vendita al pubblico delle merci non prodotte.

**I4.a- attività artigianale di servizio non molesto**

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico.

**I4b- attività artigianale di servizio molesto e di produzione**

Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, verniciatori, tipografie ecc..

**T- attività terziarie**

Attività terziarie di produzione di servizi (direzionali, amministrative in genere, di servizio alle famiglie e alle imprese, centri di attività per il benessere fisico) comprese le relative pertinenze.

**T1 - attività terziarie di contesto**

Attività terziarie connaturate al contesto urbano con SLP inferiore a 150mq.

**T2 - medie attività terziarie**

Attività terziarie di medie dimensioni con  $150 < SLP < 500$

**T3 - grandi attività terziarie**

Attività terziarie di grandi dimensioni con  $SLP > 501$ mq.

**C- attività commerciali**

Le attività commerciali di vendita al dettaglio e all'ingrosso sono ripartite con riferimento al settore prevalente o ad entrambi i seguenti settori merceologici:

- a. alimentare
- b. non alimentare

***C1 - esercizi commerciali di vicinato***

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita fino a 150 (mq).

***C2 - medie strutture di vendita***

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita comprese tra 151 e 1500 (mq).

***C3 - grandi strutture di vendita***

Attività commerciali di vendita al dettaglio in grandi strutture con superfici di vendita superiori a 1501mq.

***C4 - centri commerciali***

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie o grandi strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

***C5 - attività di commercio all'ingrosso***

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art.4, primo comma, lettera a) del D.Lgs. 114/98).

***C6 - pubblici esercizi***

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza inferiore alle 200 persone che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

**RA- attività turistico ricettive**

Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo.

**S- funzioni di servizio**

***S1 -funzioni di servizio pubblico***

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta

***S2 -funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale***

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi.

***S3 - impianti tecnologici***

Funzioni tecnologiche pubbliche, di uso e interesse pubblico o generale per lo smaltimento dei rifiuti e la depurazione, l'approvvigionamento di acqua, il collettamento dei reflui, la produzione e la distribuzione dell'energia, la distribuzione del gas, e altri come definiti dal Piano dei Servizi.

***S4 - residenza pubblica***

Abitazioni (aree ed edifici), compresi gli spazi accessori e di servizio, di edilizia pubblica agevolata e sovvenzionata.

### 3. DEFINIZIONI E INDICI

#### 3.1. Definizione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti, ai quali si fa espresso richiamo.

#### 3.2. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

##### 3.2.1. $St$ = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento indiretto mediante strumento urbanistico esecutivo, e comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

##### 3.2.2. $Sf$ = Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi e costituisce pertinenza degli stessi, effettivamente utilizzabile ai fini dell'edificazione e che viene attuata a mezzo di intervento edilizio diretto; non comprende le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria. Nelle zone pubbliche la  $Sf$  è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio di uso pubblico.

La superficie fondiaria deve essere determinata attraverso rilievo diretto che deve contenere le quote altimetriche significative lungo il perimetro del lotto ed al suo interno; deve inoltre individuare un caposaldo altimetrico sicuramente identificabile e non modificabile (p.e. chiusino stradale), al quale la progettazione dovrà riferirsi.

Qualora tutto o parte del lotto edificabile fosse costituito da particelle derivate dal frazionamento di aree già utilizzate per precedenti edificazioni, il computo della superficie fondiaria dovrà essere eseguito al netto delle aree che sarebbero necessarie all'edificazione dei volumi già realizzati, vedi art. 1.5.27.

##### 3.2.3. $I_{tm}$ = Indice territoriale di zona (mc/mq)

Esprime l'indice di zona, espresso in metri cubi di volume su metri quadrati di superficie territoriale, è l'indice da applicare alla superficie territoriale dell'ambito perimetrato per stabilire la capacità edificatoria ad esso riferita.

##### 3.2.4. $ITM$ = Indice di territoriale massimo (mc/mq)

Esprime il volume massimo ammesso per ogni unità di superficie territoriale acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

##### 3.2.5. $U_{tm}$ = Indice di Utilizzazione territoriale (mq/mq)

Esprime la superficie lorda di pavimento di base ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

*3.2.6. UtM = Indice di Utilizzazione territoriale massima (mq/mq)*

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

*3.2.7. Ifm = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)*

Esprime il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

*3.2.8. IfM = Indice di fabbricabilità fondiaria massima (mc/mq)*

Esprime il volume massimo ammesso per ogni unità di superficie fondiaria acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

*3.2.9. Ufm = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)*

Esprime la superficie lorda di pavimento ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

*3.2.10. UfM = Indice di utilizzazione fondiaria massima (mq/mq)*

Esprime la superficie lorda di pavimento massima ammessa per ogni metro quadrato di superficie fondiaria acquisibile solo attraverso all'applicazione dei criteri di compensazione, incentivazione, premialità e trasferimento volumetrico previsti dalle presenti norme.

*3.2.11. Sc = Superficie coperta (mq)*

Per superficie coperta si intende la proiezione sul terreno delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori (depositi, porticati, tettoie).

Sono escluse dal calcolo della Sc le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili, semprechè abbiano una profondità non superiore a m. 1,50; In caso di supero, le proiezioni sono interamente da computare nella superficie coperta.

Negli insediamenti diversi da quelli abitativi, serbatoi ed impianti tecnologici all'aperto, nonché le scale di sicurezza aperte ma esterne all'edificio non concorrono al calcolo della superficie coperta

*3.2.12. Rc = Rapporto di copertura (%)*

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) espresso in percentuale

*3.2.13. Sp = Superficie permeabile (mq)*

Superficie che deve essere lasciata libera e scoperta da manufatti edilizi (nel sottosuolo e fuori terra) anche da serbatoi ed impianti tecnologici, libera da pavimentazione e sistemata a verde, per consentire il drenaggio delle acque nel sottosuolo. In base all'art. 3.0.0 del

Regolamento di Igiene Tipo, è possibile, con l'ottenimento di una deroga dal parte del responsabile dell' Azienda Sanitaria Locale, adottare delle soluzioni particolari che permettano il raggiungimento degli obiettivi prefissati in termini di permeabilità.

La superficie drenante e scoperta dei fabbricati, da non adibire a posto macchina o deposito, dovrà essere conforme a quella stabilita dall'art. 3.2.3. del R.C.I. e gli autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono da considerarsi filtranti al 50%, mentre gli autobloccanti in PVC sono da considerarsi filtranti al 100%; è possibile inoltre considerare drenanti i manti in copertura vegetale delle solette dei piani interrati quando sia stato organizzato un sistema di convogliamento delle acque nel terreno naturale, utilizzando canali drenanti posti ad adeguata distanza dai manufatti al fine di garantire la salubrità del manufatto stesso.

#### *3.2.14. P = Rapporto di permeabilità (%)*

Rapporto percentuale minimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf)

#### *3.2.15. Sl -Superficie lorda di piano*

E' la superficie di un piano misurata sul perimetro esterno del fabbricato, al netto di eventuali balconi, terrazze o porticati, purché aperti almeno su due lati interi. Tali spazi si intendono aperti se non delimitati da murature (esclusi i parapetti) o serramenti, anche se con presenza di pilastri.

#### *3.2.16. S.l.p. = Superficie lorda di pavimento (mq)*

E' data dalla sommatoria delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio.

Nel computo della superficie lorda di pavimento valgono le esclusioni per i piani totalmente interrati e per i sottotetti in analogia a quanto definito nel calcolo del volume.

#### *3.2.17. Superficie non residenziale (Snr)*

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

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

#### *3.2.18. Superficie utile abitabile (Su)*

E' la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte

e finestre, e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n° 801.

### 3.2.19. Volume (V)

Il volume è dato dalla sommatoria delle SI di ciascun piano dell'edificio per le rispettive altezze di piano.

Sono esclusi dal computo i volumi dei piani totalmente interrati<sup>1</sup>, salvo che tali piani vengano utilizzati per residenza, attività commerciali, artigianali e produttive di reddito in genere o comunque per usi non meramente di servizio di tali attività svolte all'interno del lotto edificabile<sup>2</sup>.

Per i piani parzialmente interrati occorrerà computare il volume della parte di fabbricato emergente dalla quota naturale del terreno, ovvero dalla quota sistemata del terreno, come da progetto, se espressamente autorizzata.

Dal volume calcolato con le modalità di cui sopra è da scomputarsi quello occupato da eventuali autorimesse, purché siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni:

- a. altezza massima interna dell'autorimessa non superiore a m 2,30;
- b. superficie massima, sommata con quella di eventuali altre autorimesse (interrate e non), di tettoie idonee al ricovero di automobili e di eventuali fabbricati accessori, non superiore a 1/10 del volume del fabbricato.

Il volume scomputabile è dato dal prodotto della superficie netta dell'autorimessa (escluso ogni altro locale accessorio) per la relativa altezza interpiano. Nel caso venga superata la quota di 1/10 di cui alla precedente lettera b. è comunque scomputabile il volume dell'autorimessa necessario al raggiungimento di tale quota valgono comunque le norme sugli accessori contenute nel precedente art. 1.3.4.

---

<sup>1</sup> Si definisce piano totalmente interrato quello il cui intradosso, lungo tutto il perimetro del fabbricato, è a quota non superiore di m 0,20 rispetto alla quota naturale del terreno, ovvero dalla quota sistemata del terreno, come da progetto, se espressamente autorizzata.

*L'Autorizzazione espressa a variare-sistemare la quota naturale del terreno va rilasciata:*

- qualora il relativo intervento di riempimento e/o sterro, non comporti una rilevante modifica morfologica (intendendosi per tale quella che stravolga le caratteristiche ambientali naturali: ad esempio, quella che formi "rilevati collinari" laddove preesiste una "pianura" o, viceversa, quella che formi una "pianura" laddove preesiste un "rilevato");
- qualora non rechi pregiudizio all'assetto idrogeologico (a tal fine, la domanda di modifica della quota naturale del terreno dovrà essere corredata da una dichiarazione o, se richiesta dall'Ufficio, da una perizia di esperto qualificato, che attesti l'assenza del pregiudizio).
- Qualora non rechi pregiudizio, in modo palese, alla proprietà di terzi controinteressati.

A questo fine non vanno considerate le quote di progetto degli spazi **strettamente necessari** al disimpegno di eventuali accessi interrati. Su tali spazi potranno essere realizzate ulteriori aperture necessarie per garantire una ventilazione minima degli ambienti retrostanti, purché di superficie non superiore a mq 0,60 per ciascun locale

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo non è da computarsi il volume di un piano interrato utilizzato come deposito di un soprastante negozio. Al contrario verrà computato il volume se il deposito ha un utilizzo autonomo oppure strumentale ad attività non insediata nell'edificio. Verrà pure computato il volume del piano interrato qualora venga utilizzato come esposizione del soprastante spazio commerciale

Dal volume del fabbricato è inoltre scomputabile quello dei sottotetti se vengono contemporaneamente rispettate le seguenti caratteristiche:

- a. altezza minima, in corrispondenza dei muri perimetrali, inferiore a m 0,80<sup>3</sup>;
- b. altezza massima, in corrispondenza del colmo più alto e trascurando eventuali controsoffittature, inferiore a m 2,70;
- c. pendenza superiore al 25% e inferiore al 40%;
- d. accesso esclusivamente da unità immobiliari.
- e. rapporto aeroilluminante non superiore a 1/10.

E' consentita la realizzazione di sottotetti con accesso dalle parti comuni in edifici plurifamiliari senza che ne venga calcolato il volume qualora l'altezza massima di cui alla precedente lettera b. sia inferiore a m 2,00.

I sottotetti soggetti al calcolo del volume non sono per logica conseguenza da considerarsi abitabili; per usi abitativi infatti devono comunque essere garantite le altezze minime stabilite dal vigente Regolamento di Igiene tipo (art. 3.4.7).

Con riferimento ai precedenti casi si precisa che le condizioni sopra definite sono da verificare separatamente per ciascun sottotetto che costituisce l'edificio. A tal fine è da considerarsi unico il sottotetto che è realizzato sopra un'unica soletta all'interno della quale possono esservi salti di quota che non superino i m 0,30 tra il punto più alto e quello più basso. Ciò a prescindere da foggia, materiali e pendenze della copertura, dalla sagoma del fabbricato e dalla presenza di eventuali murature.

Sono pure da non computarsi i volumi tecnici come definiti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973

Sono pure da non computarsi, ai fini del calcolo del volume, della Superficie Coperta e dell'Indice di Permeabilità i Volumi Tecnici costituiti da ascensori anche collocati esternamente a fabbricati preesistenti, se derivanti dall'esigenza di attuazione dei Disposti in materia di superamento delle barriere architettoniche, in conformità alle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia

### *3.2.20. Altezza di piano ( $H_i$ ) (m)*

E' data, per ciascun piano, dal dislivello tra la quota di calpestio del piano stesso e quella del piano superiore.

Per i piani parzialmente interrati (si veda il successivo paragrafo "V -Volume") l'altezza di piano è misurata dalla quota media ponderale naturale (o sistemata, se inferiore) del terreno fino alla quota di calpestio del piano superiore.

Per l'ultimo piano per il quale si calcola il volume si considera l'altezza netta del piano stesso (in caso di soletta inclinata vale l'altezza media). Qualora l'ultimo piano abbia intradosso con superficie discontinua (tetto a vista in legno, elementi in c.a.p., ecc.) l'intradosso è rappresentato dal filo inferiore degli elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura

### *3.2.21. Altezza dei fabbricati ( $H$ ) (m)*

E' data dalla sommatoria di tutte le altezze di piano dell'edificio.

### *3.2.22. $SV(mq)$ - Superficie di vendita*

---

<sup>3</sup> Per interpretazione emersa dalla C E l'altezza minima va riferita ad almeno la metà dello sviluppo dei muri perimetrali del tetto

Per superficie di vendita si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, comprensiva della superficie di esposizione o occupata da banchi, scaffalature ed altre attrezzature, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Nel caso di attività esclusiva di vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (ad es. mobilifici, autoconcessionarie, legnami, materiali edili) la SV è computata nella misura di 1/8 della SLP in base alla DGR n. 8/5054 del 4.07.07.

### *3.2.23. U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria*

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

### *3.2.24. U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria*

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

## **3.3. Distanze**

### *3.3.1. Disposizioni generali per le distanze*

Le distanze si calcolano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc) e con il criterio del diametro del cerchio iscritto tra i punti più vicini da misurare.

### *3.3.2. Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico (m)*

La distanza minima misurata in proiezione orizzontale del fabbricato dai confini di proprietà nonché dal confine di zona destinato a spazi pubblici o di uso pubblico, o da viabilità esistente o di previsione, per gli interventi di nuova costruzione, deve essere:

- minimo di metri 5, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a m. 10,00 (art. 9 -D.M. 02.04.1968 n. 1444 e art. 17 L. 06.08.1967 n. 765);

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. qualora da atto convenzionale allegato alla richiesta del titolo abilitativi risulti convenzionata la possibilità dei confinanti di costruire contemporaneamente e in aderenza;
- b. si tratti di pertinenze e/o di costruzioni accessorie, ma nei limiti precisati all'art. 1.3.4 del PdR.
- c. solo a copertura di fabbricati esistenti senza creazione di nuovi frontespizi

Le costruzioni totalmente interrate, salvo il fronte d'accesso, non sono da computare al fine delle distanze.

Solo i confini delle aree-ambiti di trasformazione e delle aree-zone destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (e non anche ogni altra delimitazione di ambito urbanistico) sono equiparati ai confini di proprietà ai fini delle distanze.

### *3.3.3. Df = Distanze minima tra fabbricati (m)*

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Nel centro storico per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli 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.

Nelle altre zone la distanza minima assoluta ( $D_f$ ) deve essere di m. 10,00 tra le pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; tale norma si applica anche quando una sola parete è finestrata.

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

Le distanze minime di 10,00 m. tra edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà.

Per le costruzioni accessorie quali autorimesse, ripostigli, serre o simili le distanze minime dai confini devono essere pari a m. 3,00 con possibilità di edificazione a confine verso fondi privati; la distanza minima tra i fabbricati accessori deve essere pari a 3,00 con distanza minima dal bordo di eventuali aperture sul fabbricato principale pari a m. 5,00; se gli accessori sono inseriti o aderenti al fabbricato principale, costruendone con esso corpo unico, dovranno rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati prescritte per il tessuto in cui ricadono.

In ogni caso, dovranno altresì rispettare le distanze dalle strade.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti, nell'ambito di piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche, purchè venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

#### *3.3.4. $D_s$ = Distanza minima del fabbricato dalle strade (m)*

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal ciglio stradale ovvero da altro spazio aperto al pubblico transito.

Lungo le strade destinate al traffico autoveicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7,50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strade di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti (soprattutto nel centro storico) e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

All'esterno del centro abitato il Piano delle Regole definisce le distanze da rispettare sulla base del Norme del Codice della Strada.

### **3.4. Derghe alle distanze in materia dell'efficientamento energetico.**

Occorre fare riferimento alle norme della L.R.38/2015 e s.m.i., in merito allo scomputo delle murature perimetrali aventi particolari caratteristiche di resistenza termica.

### **3.5. Aree di pertinenza**

Sono aree di pertinenza quelle, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo a mezzo di atto di identificazione da trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei soggetti

interessati. L'Amministrazione comunale cura la raccolta di detti atti in propri pubblici registri.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione del PRG non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa dalle presenti norme nel caso di precedente utilizzazione parziale della volumetria.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il massimo dei volumi edificabili consentiti dai rispettivi indici. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiari con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione di cui sopra dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### 3.6. Altre definizioni

#### - Androni e vestiboli

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

#### - Ballatoio

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

#### - Delimitazioni perimetrali esterne

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

#### - Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

#### - Edificio esistente

Ai soli fini dell'applicazione del PdR si intende esistente un edificio che si trova in almeno una delle seguenti condizioni:

- costruzione fisicamente esistente prima del 1-01-1967;

- costruzione per la quale è stato emanato regolare provvedimento abilitativo

La consistenza dell'edificio esistente potrà essere verificata con ogni elemento disponibile (progetti approvati, schede catastali, fotografie, e simili)."

Di conseguenza non sarà possibile applicare i parametri urbanistici ed ogni norma sugli edifici esistenti a situazioni diverse da quanto stabilito dal precedente capoverso; in particolare tali norme non potranno applicarsi nei seguenti casi:

- edifici o parti di edifici un tempo esistenti e successivamente demoliti o crollati;

- edifici o parte di edifici regolarmente autorizzati e non realizzati,

- edifici costruiti in violazione delle norme urbanistiche.

Relativamente agli edifici in condizioni di fatiscenza e/o ai ruderi, si precisa che l'edificio è considerato esistente nel caso in cui, di fatto, le murature siano presenti su tutti i lati (copertura ed aggetti esclusi).

#### - Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

- Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura

- Loggia

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra caratterizzato da pilastri ed aperto almeno su due lati.

- Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota naturale del terreno.

In caso di terreno che in ragione della sua conformazione orografica, necessita di un rimodellamento, corrisponde alla quota di terreno sistemato se preventivamente assentito su conforme parere della Commissione del Paesaggio.

Qualora il fabbricato sia in fregio a strada, corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita.

- Piano interrato

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

- Piano seminterrato

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna per un massimo di m. 1.50.

- Piano sottotetto

E' lo spazio compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

- Piano terra o terreno

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

- Portico

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

- Soppalco

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

- Spazi residenziali accessori

Sono locali integrativi ai locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, studio, sala di lettura e similabili (sottotetti accessibili, verande, tavernette, ecc..)

- Spazi residenziali primari e di servizio

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

- Sporti aggettanti aperti

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

- strutture temporanee stagionali (tensostrutture, palloni presso statici, e simili )

Sono da considerare manufatti precari c.d. dehors, strutture temporanee stagionali, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività terziario – commerciali, ricreative e sportive, nell'arco temporale della loro durata. Tali manufatti devono avere carattere di precarietà dal punto di vista temporale, nel senso che la loro presenza sul territorio deve essere limitata nel tempo, di durata non superiore ai 5 mesi e rinnovabile ogni anno. Le strutture di cui sopra sono ammesse con osservanza del Codice Civile.

- Tettoia

E' un corpo aggettante o sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto almeno su due lati.

- Volumi tecnici

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico) come definiti nella Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 2474 del 31 gennaio 1973.

- elementi ornamentali e di arredo

La posa nei giardini/ cortili/ terrazzi di elementi ornamentali e di arredo, compresi i pergolati, purché non stabilmente infissi al suolo senza alcuna pavimentazione e copertura, e i ricoveri per attrezzi da giardino, purché non superino la dimensione in pianta di m. 2,00x2,00 ed in altezza di m. 2,30 al colmo non necessitano di verifiche né di titolo edilizio.

- sagoma

La sagoma geometrica di una costruzione corrisponde al profilo esterno dell'insieme (copertura e pareti esterne, senza aggetti scoperti);

- tipologia edilizia

riguarda la classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali; le tipologie edilizie si distinguono in:

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

edifici abbinati: edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi;

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

edifici a cortina: edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che in taluni casi racchiudono spazi formanti cortili.

#### 4. INDIVIDUAZIONE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano, comprendono le aree destinate a nuovi insediamenti previsti all'esterno del perimetro dell'urbano consolidato.

Gli ambiti di trasformazione comprendono aree con le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- produttiva
- terziaria commerciale

I contenuti previsti per gli ambiti di trasformazione costituiscono le direttive del Piano e l'attuazione degli interventi ammessi è subordinata all'approvazione di Piani attuativi o di Programmi Integrati di Intervento.

Per gli ambiti di trasformazione, individuati dal Documento di Piano è stata redatta apposita scheda con indicazione delle destinazioni ammesse e degli indici e parametri di edificabilità, nonché degli obiettivi che con tali strumenti l'Amministrazione intende conseguire. Agli ambiti di trasformazione sono assegnate dotazioni edificatorie di comparto (quantità edificatorie predeterminate ammissibili nel comparto il cui valore viene espresso in termini di mc. o di mq.) o, in alternativa, indici urbanistici (ITm. - UTm) che devono essere rispettati per l'attivazione dell'intervento.

In fase di presentazione dei Piani Attuativi dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali il perimetro degli ambiti di trasformazione; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito applicazione dell'indice assegnato; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento.

In caso di presentazione di un Piano Attuativo in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla normativa specifica del Documento di Piano contenuta nella scheda relativa all'ambito di trasformazione.

In alcune schede vengono indicate le aree necessarie per opere di urbanizzazione primaria e quelle per le attrezzature secondarie che dovranno essere cedute alla Amministrazione, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata espressamente indicata la quota complessiva da cedere per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere determinata la corresponsione alla Amministrazione di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella calcolata originariamente dal Documento di Piano, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, l'onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I Piani attuativi dovranno anche essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole

Il Piano delle regole norma le aree comprese negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano Attuativo o PII e recepisce e disciplina gli Ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, in base alla disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Le previsioni contenute nei Piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono, all'atto della loro approvazione, effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Qualora la complessità e la dimensione degli Ambiti di trasformazione sia tale da rendere necessaria la realizzazione per comparti, al fine di consentire un processo di controllo complessivo degli esiti della trasformazione urbanistica, i proprietari degli immobili

presentano un Master Plan complessivo relativo all'intero ambito di trasformazione nel rispetto delle prescrizioni contenute nel PGT.

Il Master Plan così configurato impegna tutti gli operatori dei diversi comparti di attuazione al rispetto della configurazione ivi prevista e alla ripartizione proporzionale degli obblighi complessivi da assumere in relazione alla dotazione dei servizi.

Il Master Plan dovrà essere approvato, con delibera di Consiglio Comunale, contestualmente al Piano attuativo della Prima Unità minima di intervento.

**Ambito AT1: ex BCC**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto posto lungo la Sp. 17 per Azzate ai limiti del confine comunale. Sul comparto insiste un fabbricato in disuso, in precedenza sede della BCC di Buguggiate e Busto Garolfo. Obiettivo dell'intervento è rafforzare il ruolo di strada commerciale che la S.p. n° 17 va assumendo in coerenza con il Progetto del Distretto Urbano del Commercio "Quatar Cantùn".



Superficie territoriale (St)	3.600 mq.
Indice di Utilizzazione Territoriale	0,5 mq/mq
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	900 mq. da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Per la restante quota è consentita la monetizzazione

Aree per infrastrutture viarie	0,00 mq.
H. max	7,50 ml
RC rapporto di copertura	50%
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	T – attività terziarie C – attività commerciali con esclusione delle attività C2 alimentare, C3 e C4
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre ad eccezione di quelle direttamente connesse allo svolgimento delle attività principali di vendita, quali artigianato di servizio o attività produttive di pregio (sempre nel rispetto delle caratteristiche di compatibilità con le altre funzioni insediabili a riguardo della normativa acustica e di pericolosità)



**Prescrizioni e Indicazioni PGT:**

- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione e la cessione a titolo gratuito dell'area fronteggiante la strada provinciale con realizzazione di marciapiede alberato e

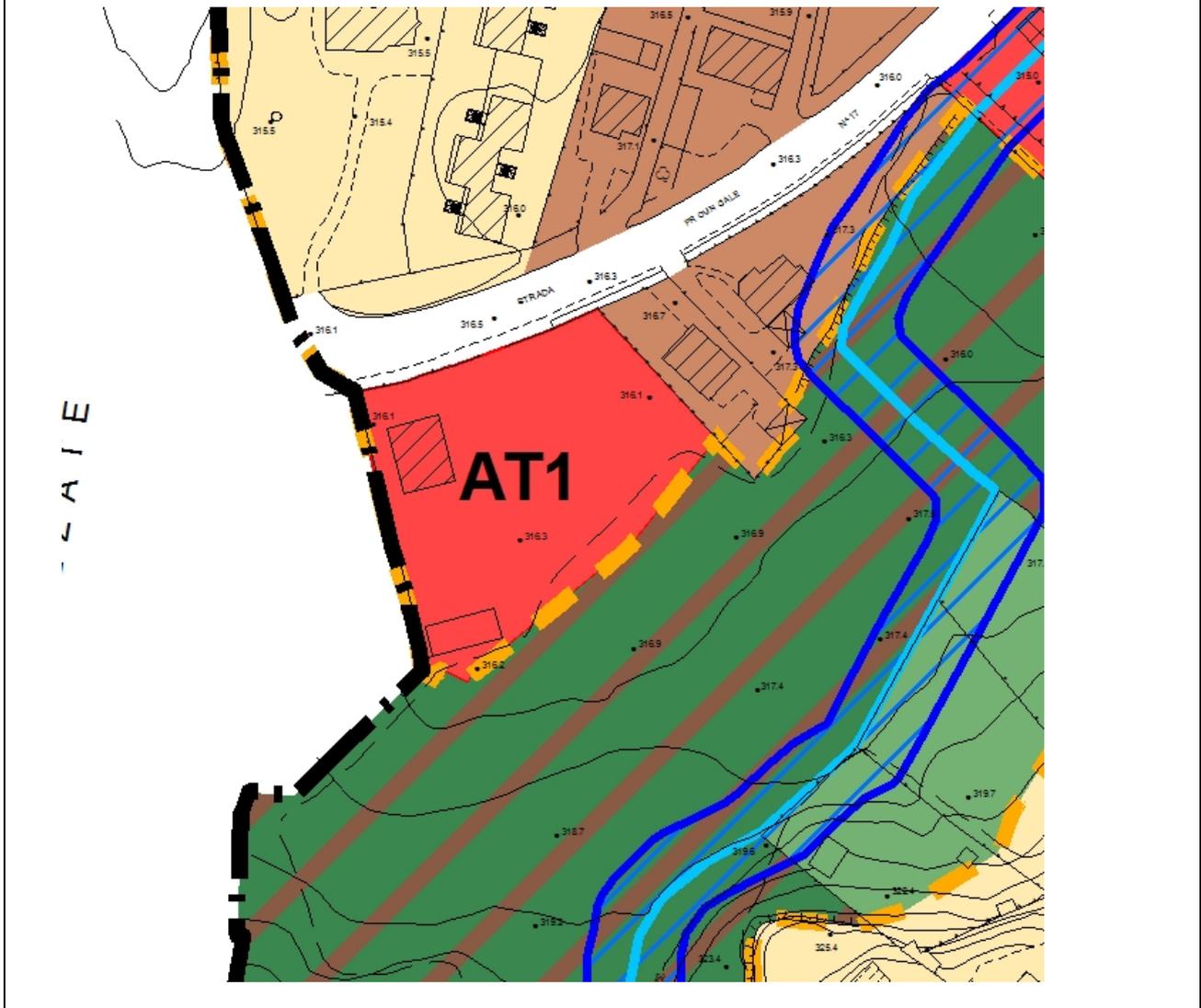
dell'area da destinarsi a parcheggio quale opera di urbanizzazione secondaria.

- Rispetto alle previsioni urbanistiche che caratterizzano l'ambito in questione, si precisa che le proprietà dovranno partecipare alla spesa necessaria per rendere compatibili e conformi le dotazioni di servizi e sottoservizi.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda a quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs 42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente"
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e prevedere quante arboree sul lato paesaggisticamente significativo e prossimo alle residenze (lato sud-ovest).
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Considerato che l'intervento concerne un ambito di trasformazione commerciale vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno
- Qualora l'intervento preveda la realizzazione di attività commerciale C2 non alimentare - Media Struttura di Vendita-, il progetto dovrà essere integrato con un studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 17.
- Prescrizioni della classe geologica IIC  
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.  
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).  
In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.  
E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.  
L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).  
Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.  
Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione

paesistico ambientale (IRM)

Dall'analisi simica di II livello effettuata nel contesto dello studio geologico a corredo del PGT è emersa la necessità, prevista dalla normativa, che venga eseguita un'analisi sismica di terzo livello in fase di progettazione edilizia o, in alternativa, che venga utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Si ritiene comunque raccomandabile seguire la prima ipotesi ovvero realizzare, nel contesto della progettazione dell'opera, indagini sismiche approfondite"



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non ricade in zona boscata
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIC – Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnala particolari contrasti

**Note e mitigazioni**

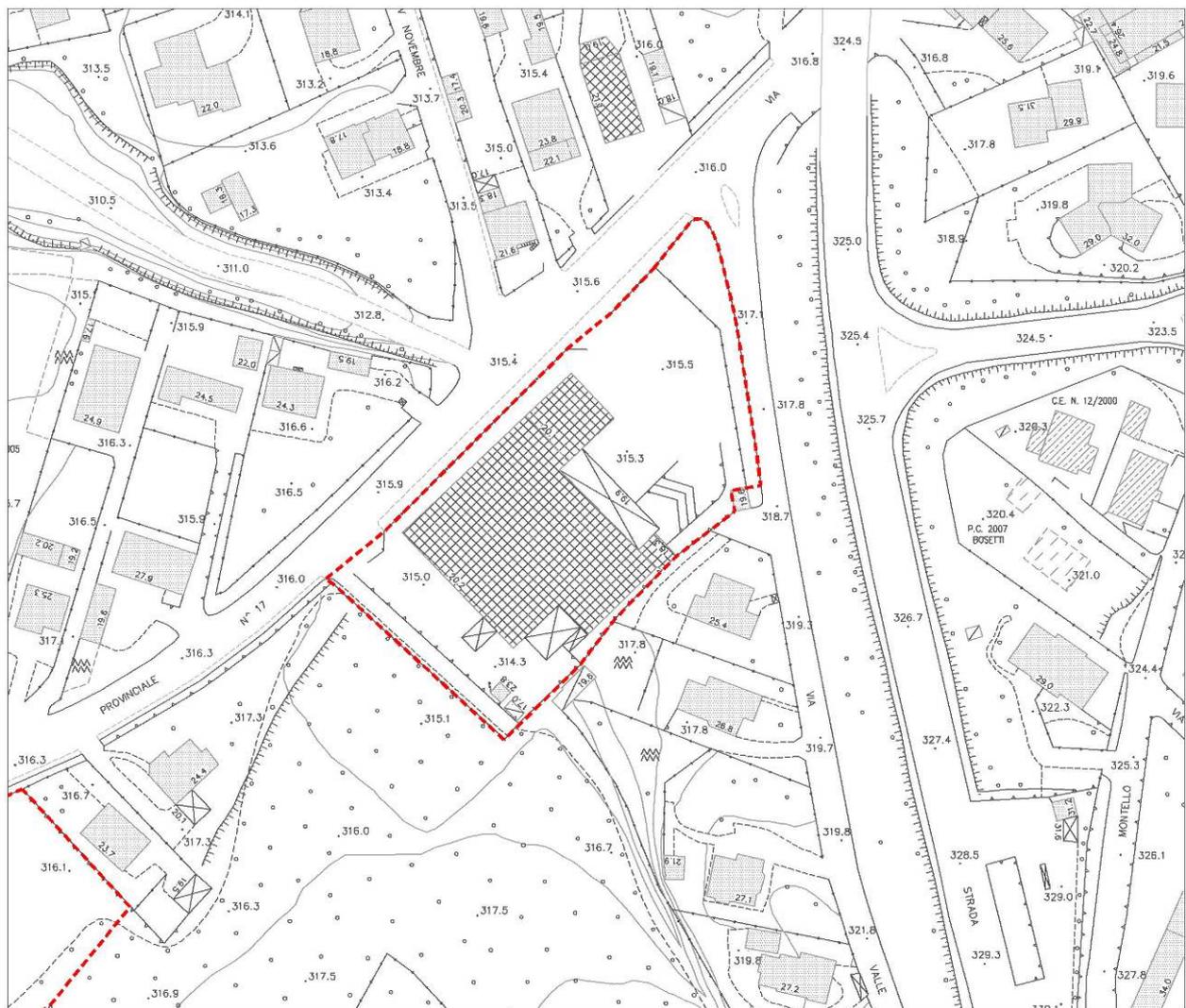
L'area lambisce una zona boscata che vale la pena preservare nella sua integrità; il piano di attuazione dell'ambito deve prevedere la formazione di quinte arboree sul lato sud-ovest,.

Si segnala inoltre l'opportunità di non precludere completamente il passaggio di piccola fauna terrestre dall'area boscata posta a sud in direzione nord verso il corridoio ecologico lungo il T. Valciasca. Il corridoio ecologico locale attualmente non è funzionale ma vale la pena adottare accorgimenti che non precludano eventuali sviluppi futuri di potenziamento della rete ecologica; in particolare si suggerisce di delimitare i confini con recinzioni rialzate da terra di 15 cm affiancate da siepi oppure in alternativa lasciare una fascia verde perpendicolare alla strada (lato est o lato ovest) arbustata e priva di recinzioni.

**Ambito AT2: VA.DI.ME.**

### Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:

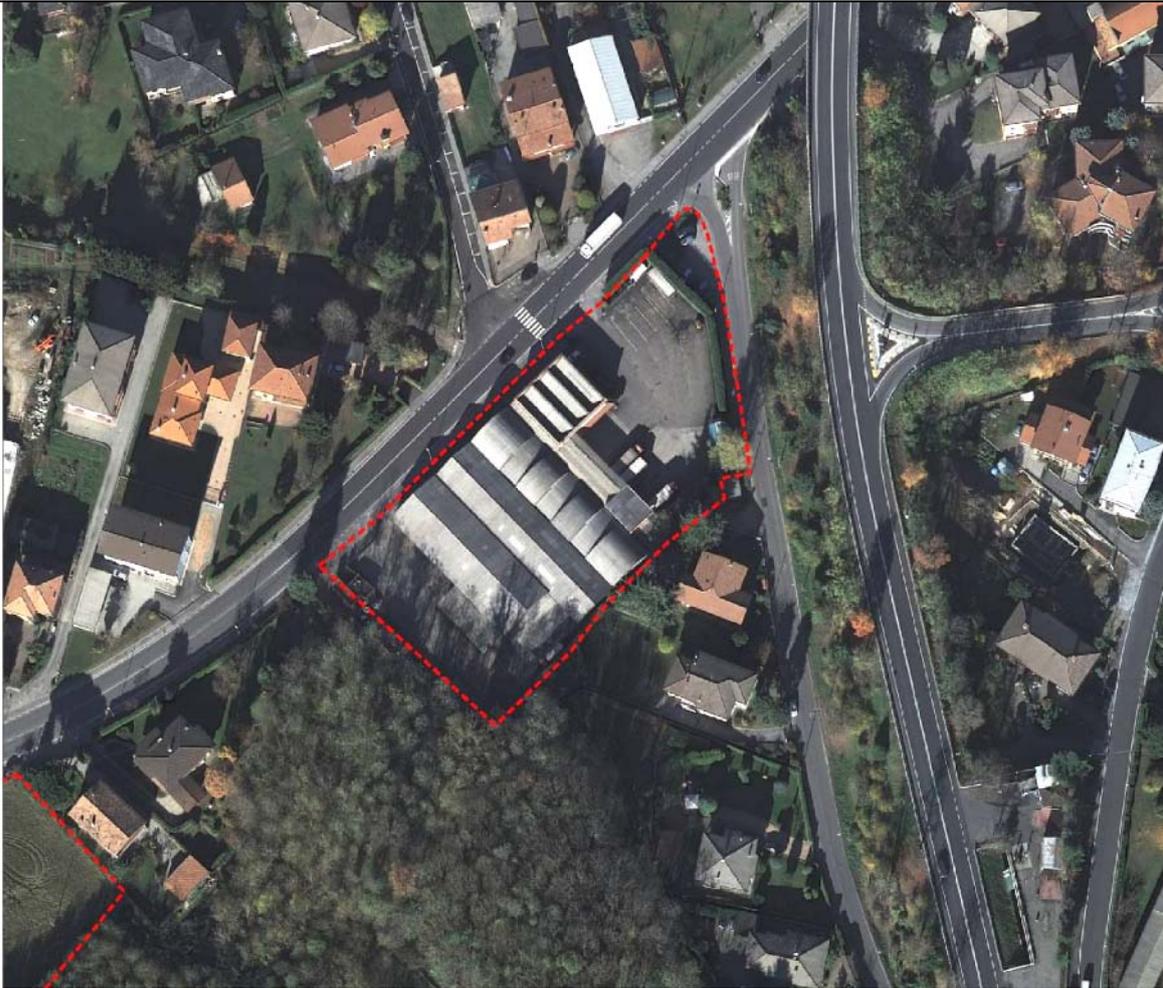
Comparto posto lungo la Sp. 17 per Azzate all'intersezione con via Valle Peschiera. Sul comparto insistono una serie di fabbricati destinati a deposito. Obiettivo dell'intervento è favorire lo sviluppo di un insediamento con destinazione mista residenziale e commerciale rafforzando il ruolo di strada commerciale che la S.p. n° 17 va assumendo in coerenza con il Progetto del Distretto Urbano del Commercio "Quatar Cantùn".



Superficie territoriale (St)

5.700 mq.

Indice di Utilizzazione Territoriale	0,5 mq/mq
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	250 mq. da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Ulteriori aree da definire con la proposta di PA o PII nel rispetto delle destinazioni ammesse.
Aree per infrastrutture viarie	0,00 mq.
H. max	10,50 ml
RC rapporto di copertura	50%
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza T – attività terziarie C – attività commerciali con esclusione delle attività C2 alimentare, C3 e C4
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre ad eccezione di quelle direttamente connesse allo svolgimento delle attività principali di vendita, quali artigianato di servizio o attività produttive di pregio (sempre nel rispetto delle caratteristiche di compatibilità con le altre funzioni insediabili a riguardo della normativa acustica e di pericolosità)



**Prescrizioni e Indicazioni PGT:**

- La destinazione Residenziale - R- non potrà essere superiore al 50%.
- La destinazione commerciale -C- non potrà essere inferiore al 50%.
- Il progetto dovrà prevedere la sistemazione dell'area fronteggiante la strada provinciale con realizzazione di marciapiede alberato e dell'area da destinarsi a parcheggio quale opera di urbanizzazione secondaria.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente".
- Il progetto dovrà cercare di limitare l'impermeabilizzazione del suolo e mantenere quinte arboree sul lato paesaggisticamente significativo e prossimo alle residenze (lato sud-ovest).

- Considerata la presenza di un corso d'acqua, facente parte del reticolo minore, che allo stato attuale risulta interrato e passante al di sotto dell'edificio esistente, si precisa che sono ammessi, sugli edifici ed infrastrutture esistenti, solo interventi riconducibili alla manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e igienico sanitario. Nel caso in cui gli interventi previsti rientrino nella tipologia della ristrutturazione edilizia e della nuova costruzione (compreso ampliamento e sopralz) gli stessi dovranno garantire il rispetto della distanza dai corsi d'acqua di 10 metri.
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Considerato che l'intervento concerne un ambito di trasformazione commerciale vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.
- Qualsiasi intervento previsto su aree produttive dismesse o su terreni utilizzati per il deposito di materiale insalubre e/o inquinate, anche senza cambio di destinazione d'uso, deve essere subordinato ai sensi dell'art. 3.2.1 del Regolamento Locale di Igiene Tipo, alla verifica della salubrità del suolo e/o della falda, vincolando di fatto i nuovi progetti all'effettuazione di specifici accertamenti di carattere ambientale atti a verificare eventuali episodi di contaminazioni delle matrici ambientali. La possibilità di riconvertire gli ambiti in questione è subordinata all'accertamento dello stato di salubrità delle aree o in caso di inquinamento, all'effettuazione dell'analisi del rischio che accerti l'assenza del rischio sanitario e/o alle operazioni di bonifica.
- Qualora l'intervento preveda la realizzazione di attività commerciale C2 non alimentare - Media Struttura di Vendita-, il progetto dovrà essere integrato con un studio sul sistema viario finalizzato a dimostrare la compatibilità dell'intervento con la rete viaria circostante, in particolare la sostenibilità viabilistica rispetto alla S.P. 17.
- Prescrizioni della classe geologica IIC  
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.  
Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).  
In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.  
E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.  
L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

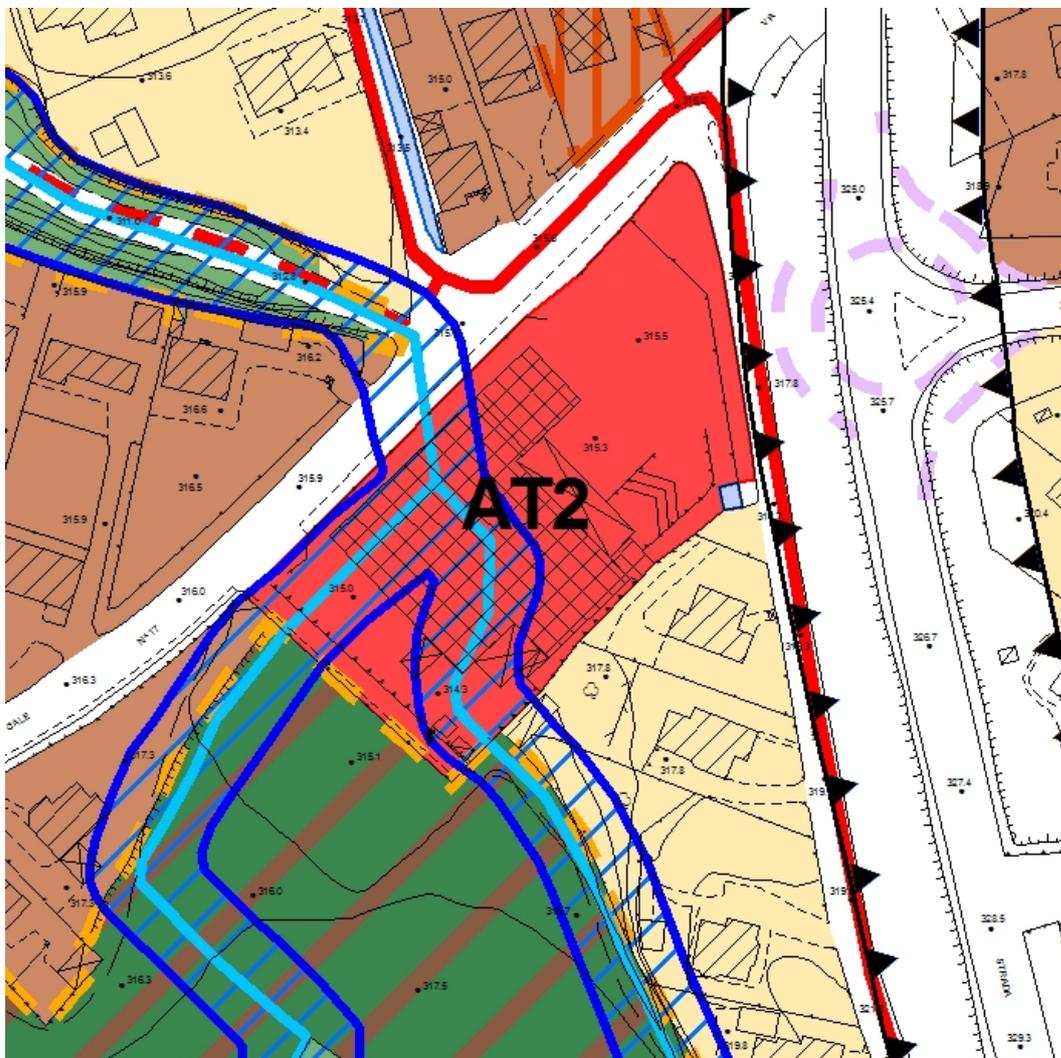
Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

La modifica di destinazione d'uso di aree produttive necessita la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene (ISS); qualora venga rilevato uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale"

Dall'analisi simica di II livello effettuata nel contesto dello studio geologico a corredo del PGT è emersa la necessità, prevista dalla normativa, che venga eseguita un'analisi sismica di terzo livello in fase di progettazione edilizia o, in alternativa, che venga utilizzato lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Si ritiene comunque raccomandabile seguire la prima ipotesi ovvero realizzare, nel contesto della progettazione dell'opera, indagini sismiche approfondite"



<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non ricade in zona boscata
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIC – Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

### Note e mitigazioni

L'area si trova in corrispondenza di un tratto intubato di un corso d'acqua appartenente al reticolo idrografico minore affluente del T. Valciasca, pertanto si raccomanda di adottare tutte le precauzioni necessarie, anche in fase di cantierizzazione, atte ad evitare la dispersione e il dilavamento di sostanze inquinanti nel corso d'acqua.

Anche in questo caso si segnala l'opportunità di non precludere completamente il passaggio di piccola fauna terrestre dall'area boscata posta a sud in direzione nord verso il corridoio ecologico lungo il T. Valciasca. Il corridoio ecologico locale attualmente non è funzionale ma vale la pena adottare accorgimenti che mirano ad un potenziamento della rete ecologica locale nel tentativo di congiungere l'area boscata (posta a SE) con il tratto tubato del T. Valciasca; pertanto si individuano le seguenti misure mitigative / compensative:

- nel caso in cui il progetto preveda la demolizione dell'edificio esistente si ritiene opportuno riportare alla luce il tratto intubato del corso d'acqua provvedendo alla rinaturalizzazione delle sponde oppure lasciare fasce verdi arbustate a ridosso del corso d'acqua di almeno 2 m;
- nel caso in cui resti in essere l'edificio esistente è necessario provvedere alla formazione di fasce verdi arbustate e prive di recinzioni di circa 2 m di spessore, localizzate sui lati paralleli alla strada, e sul restante lato realizzare una quinta arborea.

Qualora sia previsto un cambio di destinazione d'uso si rammenta che è necessario realizzare un piano di indagine ambientale ai sensi del DLgs 152/06 e s.m.i.

Considerato che l'area di trasformazione AT2 è in parte compresa nelle fasce di vincoli di polizia idraulica dei corsi d'acqua Tor 100 e Tor 101, si richiamano, qui di seguito le norme geologiche di piano relative ai "Vincoli di polizia idraulica ai sensi della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.

Vincoli di polizia idraulica ai sensi della DGR 25 /01/02 n. 7/7868 e smi

Il Comune di Buguggiate si è recentemente dotato di uno studio per l'individuazione del reticolo principale e minore e relative fasce di rispetto, ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 2002, D.G.R. 7/13950 del 2003 e D.G.R. 8/8127 del 2008.

Lo studio, sottoposto all'iter autorizzatorio presso lo STER di Varese, è stato approvato da tale struttura mediante parere ricevuto presso l'Ufficio tecnico comunale. con prot. n. 5349 cat. 10 classe 5.

L'approvazione del presente PGT, costituirà, atto di adozione formale del citato studio da parte dell'amministrazione comunale.

Le fasce di rispetto proposte nello studio e approvate dallo STER sono così definite (Congeo, 2006):

- fascia di tutela assoluta, determinata con:

A) criterio geomorfologico nei tratti caratterizzati da intensa attività erosiva e/o di dissesto;

B) criterio geometrico con una fascia pari a 10 m nei tratti con bassa attività erosiva e

nelle aree interessate da centri edificati.

- *fascia di protezione*, tracciata su base geometrica, che si estende fino a circa 30 m dalla fascia di tutela assoluta nel caso *A* e fino a circa 20 m nel caso *B*.

Le norme tecniche, definite da Congeo (2006), relative alle fasce di tutela assoluta e di protezione sono riportate di seguito:

#### **Fascia di tutela assoluta:**

Al fine di garantire una corretta accessibilità alle aree, oltre ad evitare ostruzioni alle possibili aree di divagazione dei corsi d'acqua, nonché una gestione razionale del territorio e della risorsa idrica, si definiscono le attività vietate o realizzabili previa verifica ed autorizzazione comunale.

a.1) Sono lavori ed attività vietate quelle previste dall'art. 96 del R.D. n. 523 del 25.07.1904 ed in particolare:

- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica delle aree;
- le piantagioni di alberi, siepi ed arbusti; lo sradicamento di piante e ceppaie oltre a qualsiasi attività agricola;
- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano di campagna;
- la realizzazione di pescaie e chiuse;
- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave;
- sono ammesse le recinzioni su paletti e reti da 6 a 10 metri dal piede esterno dell'argine fermo restando il divieto assoluto da 0 a 6 metri;
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti

a.2) Interventi ammessi previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Sono lavori ed attività ammessi:

- interventi di regimazione idraulica con o senza occupazione di suolo demaniale, finalizzati ad interventi di protezione, difesa e manutenzione del corso d'acqua;
- ripristino terrazzamenti e strutture di stabilizzazione territoriale esistenti e realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento, realizzate anche da privati, purchè supportati da studio e verifica di compatibilità che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze negative sull'assetto idrologico, idraulico ed idrogeologico;
- scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D. Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002, previa valutazione della capacità del corpo idrico di smaltire le portate scaricate;
- infrastrutture di rete di pubblico interesse;
- interventi di attraversamento dei corpi idrici.

a.3) Interventi relativi ad edifici, strutture ed infrastrutture esistenti.

- la previsione degli interventi edilizi deve essere vista in considerazione della necessaria esclusione di interventi di ampliamento e sopralzo (anche in allineamento);
- sono possibili interventi di risanamento conservativo e igienico-sanitario

#### **Fascia di protezione:**

Per tali zone è permesso non solo la realizzazione d'interventi di difesa idrogeologica come

per le zone di tutela assoluta, ma anche interventi edificatori.

In tal caso la progettazione dovrà essere accompagnata da uno studio geologico di dettaglio teso a definire:

- gli aspetti geotecnici e/o geomeccanici dei terreni e/o rocce di sedime;
- gli aspetti concernenti la stabilità del complesso opera-ciglio spondale;
- gli aspetti idrologici con particolare riferimento all'erosione operata dalle acque di scorrimento superficiale dirette verso l'alveo torrentizio;

Tali studi dovranno tener conto di fattori quali: l'orografia, il clima, il suolo e sottosuolo, il regime idraulico e la vegetazione. Non ultimo dovranno essere considerati i fattori antropici come il periodo di intervento, la possibilità di manutenzione e la modalità di esecuzione del lavoro.

In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano il deflusso "selvaggio" delle acque con susseguente erosione lungo il versante e lungo il ciglio torrentizio che impediscano l'assorbimento naturale nel suolo.

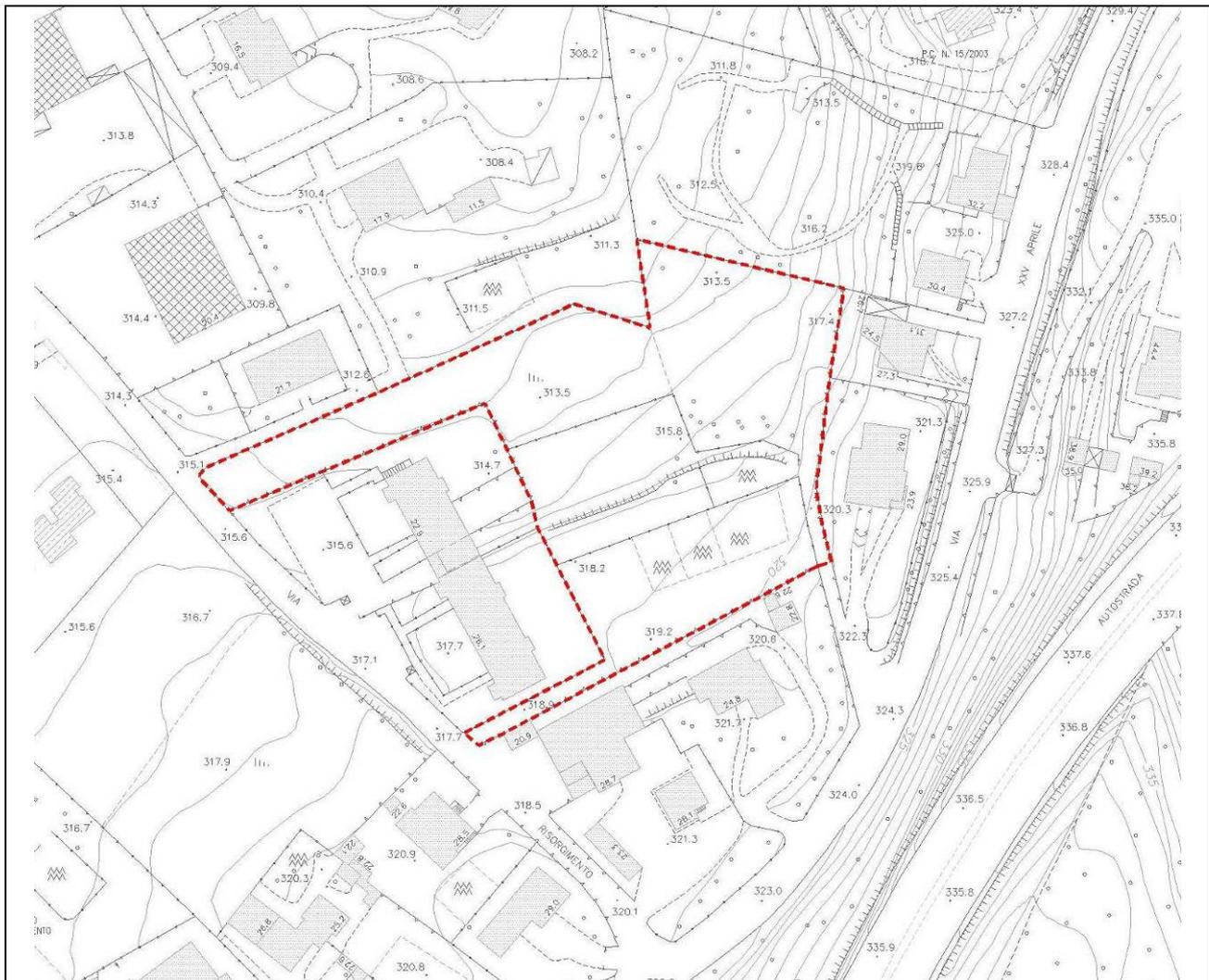
**Il comune ha obbligo di reprimere la realizzazione di opere abusive o difformi a quanto autorizzato tramite apposita ordinanza sindacale ai sensi della normativa vigente, con diffida a provvedere alla riduzione in ripristino.**

#### **Ambito AT3: PII VIA RISORGIMENTO-VIA XXV APRILE**

##### **Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Comparto tra le vie Risorgimento e XXV Aprile, in precedenza oggetto di una proposta di Piano Integrato di Intervento, presentata nel 2006 e non realizzata, in un ambito territoriale già interessato da interventi di trasformazione edilizia residenziale.

Il progetto riprende la proposta progettuale del Piano Integrato, con l'obiettivo di realizzare interventi di miglioramento del sistema viario di accesso all'area e di dotazione di servizi per il quartiere.



Superficie territoriale (St)	6.950 mq.
Indice Territoriale	0,5 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	720 mq.
Aree per infrastrutture viarie	1.980 mq.
Standard Qualitativo aggiuntivo di ambito	È a carico dell'ambito, la realizzazione di uno standard qualitativo in coerenza con il Piano dei Servizi da definirsi con l'Amministrazione comunale in fase di redazione del Piano pari a € 61,97/mc. per la destinazione residenziale, € 258,23/mc. per le attività professionali
H. max	7.50 ml
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
N° abitanti insediabili	23
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



**Prescrizioni e Indicazioni PGT:**

- Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13. "norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1. "quadro vincolistico esistente".
- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali
- Prescrizioni della classe geologica IIA e IIC  
Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

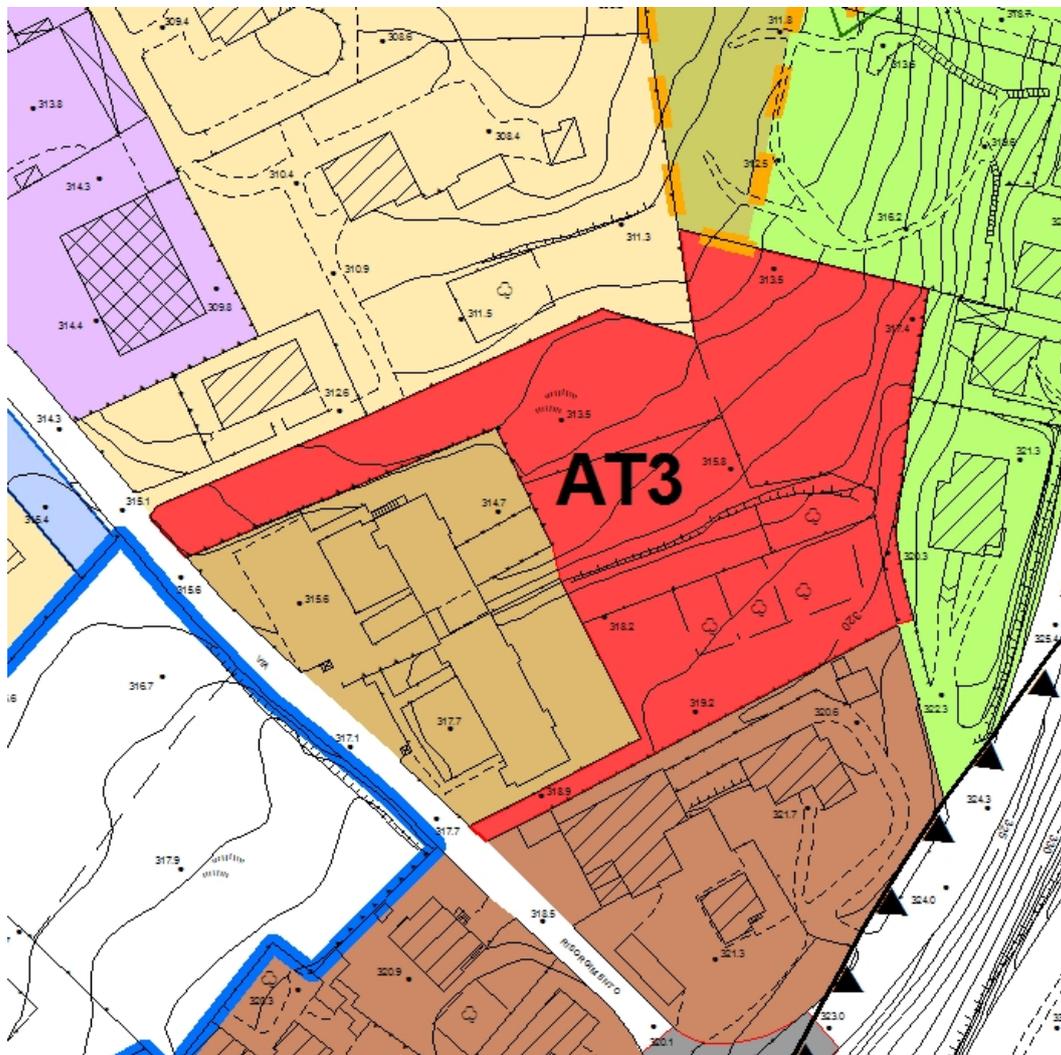
In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)



**Compatibilità con il PIF**

Non ricade in zona boscata

**Compatibilità con vincoli**

Non si segnalano incongruenze

<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIA e IIC – Z4c
<b>Compatibilità con la rete ecologica</b>	Non si segnalano incongruenze

**Note e mitigazioni**

Per dare respiro alla rete ecologica locale si ritiene opportuno la formazione di una quinta arborea e arbustata lungo il lato est.

**Ambito AT4: EX VILLA SCAZZA**

**Identificazione collocazione e descrizione dell'intervento:**

Il complesso edilizio denominato "Villa Scazza" è costituito da una villa padronale distribuita su 2 corpi edilizi realizzati negli anni '70 e collegati tra loro da un ampio terrazzo su pilotis, all'interno di un parco con essenze di pregio di alto fusto e impianto ornamentale di buona fattura.

Il progetto affronta il tema del riuso della villa padronale prevedendone 2 possibili destinazioni urbanistiche, che coerentemente con il riconoscimento di interesse generale dell'intervento prevede pertanto due differenti possibilità e modalità insediative.

La prima ipotesi è la possibilità di realizzare un complesso a destinazione turistico ricettiva, con vocazione a business center o con destinazione di servizio pubblico a valenza socio-sanitaria e assistenziale. Tale destinazione è compatibile con la vicinanza al Capoluogo e alle principali infrastrutture della mobilità. Questo tipo di trasformazione viene ritenuta di maggior valore aggiunto e di utilità per la dotazione di Servizi del territorio circostante.

La seconda ipotesi è quella di recuperare il complesso per destinazione di tipo residenziale, riconoscendo la posizione panoramica dell'intero comparto.



<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>9.270mq.</b>
Volume esistente da recuperare	4.900 mc
Volume di progetto per destinazione turistica o socio assistenziale	2.100 mc
<b>Volume complessivo per destinazione turistica o di servizio pubblico</b>	<b>7.000 MC</b>
Incentivazione	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione turistico o socio assistenziale, non può essere inferiore al 100% della slp di progetto; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.
H max.	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze

	massime, come indicate nella successiva scheda " altezze massime realizzabili".
RC rapporto di copertura	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"
Destinazione d'uso principale	RA- attività turistico ricettive S1- funzioni di servizio pubblico S2 – funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre

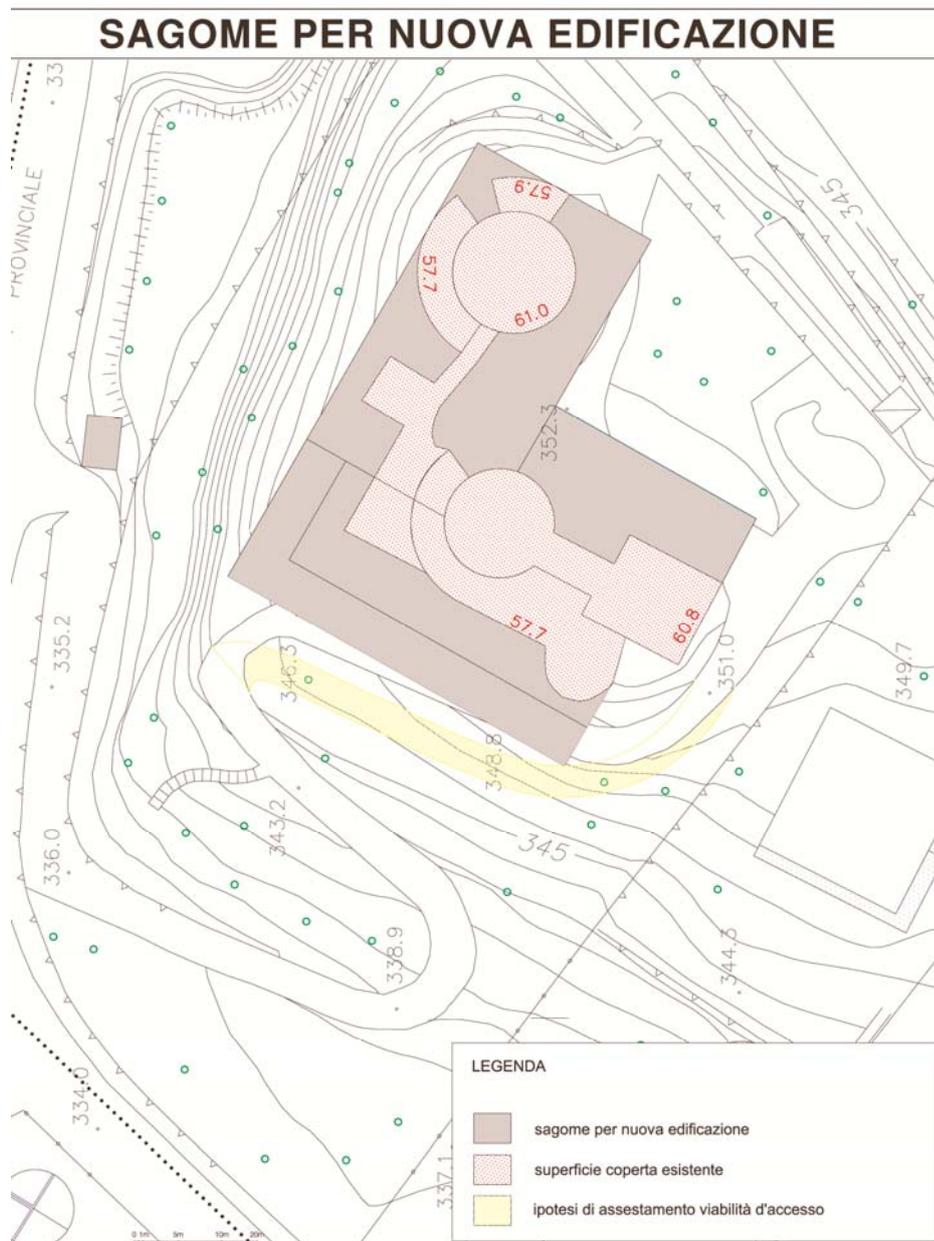
<b>Superficie territoriale (St)</b>	<b>9.270mq.</b>
Volume esistente da recuperare	4.900 mc
Volume di progetto per destinazione residenziale	1.500 mc
<b>Volume complessivo per destinazione residenziale</b>	<b>6.400 MC</b>
Incentivazione	E' consentito il ricorso agli incentivi fino al 15% del volume realizzabile, secondo quanto previsto dalle Norme di Piano.
Attrezzature pubbliche o di interesse pubblico	La superficie da destinare a servizi per l'insediamento con destinazione residenziale non può essere inferiore a 1300 mq. conformemente a quanto previsto dal Piano dei Servizi; tale quota potrà essere oggetto di monetizzazione in sede di convenzionamento.
N° abitanti insediabili	43
H. max	Gli interventi di nuova edificazione e/o trasformazione, dovranno rispettare le altezze massime, come indicate nella successiva scheda " altezze massime realizzabili".
RC rapporto di copertura	Il rapporto massimo di copertura RC dovrà essere limitato al 30% della superficie fondiaria e svilupparsi all'interno delle sagome planimetriche individuate nella successiva scheda "sagome per la nuova edificazione"
Destinazione d'uso principale	R - Residenza
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre



**Prescrizioni e Indicazioni PGT:**

- L'intervento che comporti la realizzazione di un complesso edilizio con destinazione turistico-ricettiva e per le funzioni di servizio pubblico, dovrà prevedere il convenzionamento nell'uso pubblico delle sale convegni e degli eventuali spazi per il tempo libero a favore del Comune di Buguggiate o il convenzionamento delle tariffe dei servizi alla persona per i cittadini residenti.
- Il progetto dovrà essere integrato da un uno studio progettuale relativo alle essenze arboree e agli apparati vegetali del parco, indicando quelle specie che per caratteristiche localizzative e dimensionali si ritiene debbano essere preservate ai fini ambientali.
- Per gli aspetti paesistici si rimanda quanto previsto nella tavola PdR 03- "carta della sensibilità paesistica" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.13."norme di valenza paesistica" e nell'art. 1.2.3- "esame dell'impatto paesistico dei progetti".
- Per gli aspetti ambientali quanto previsto nella tavola PdR 04- "individuazione aree soggette a specifico vincolo di tutela paesaggistica (art. 136-142 Dlgs42/04)" e quanto indicato nelle norme tecniche all'art 2.1."quadro vincolistico esistente".

- L'area ricade all'interno della fascia di pertinenza acustica stradale individuate ai sensi del D.P.R. n. 142/04 di conseguenza vige l'obbligo prescritto dall'art. 8 della L. 447/95 e dall'art. 5 della L.R. 13/01 di presentazione di idonea documentazione di previsione di clima acustico relativo alla realizzazione di nuovi edifici residenziali.
- Se l'intervento prevede la presenza di attività ricettive ricreative congressuali vige l'obbligo ai sensi dell'art. 8 della L.Q. 447/95 della presentazione della documentazione di previsione di impatto acustico, redatta secondo i criteri e le prescrizioni della DGR 7/8313 (art. 4 e Ar.5) del 8/03/2002, per il rilascio delle concessioni edilizie relative ai nuovi impianti ed attrezzature, al fine di valutare le emissioni del rumore prodotte dalle attività future nell'ambiente esterno.





▪ Prescrizioni della classe geologica IIA

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini geognostiche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare ed alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera (secondo quanto indicato nell'art. 2 delle Norme geologiche di Piano).

In particolare dovrà essere valutata la possibile interferenza tra le opere fondazionali e la falda idrica sotterranea.

E' richiesta una valutazione di stabilità dei fronti di scavo (SV) e, qualora il professionista lo ritenga necessario per una corretta progettazione, un'analisi di stabilità del versante.

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

▪ Prescrizioni della classe geologica IIIA

Esecuzione di indagini geognostiche e/o geotecniche (IGT) previste dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988, D.M. 14/09/2005 e D.M. 14/01/2008) finalizzate alla verifica di compatibilità geologica, geomorfologica, geotecnica e idrogeologica del progetto.

Le indagini dovranno prevedere una valutazione di stabilità dei fronti di scavo e l'analisi di stabilità del versante (SV). Sulla base delle indicazioni fornite dalle indagini e dai rilievi geotecnici e geomorfologico, dovranno essere progettati e realizzati eventuali interventi di protezione (attiva e/o passiva) e consolidamento del versante.

Sono da prevedere:

Opere di regimazione idraulica, impermeabilizzazione e di smaltimento delle acque superficiali e di eventuali acque sotterranee (RE),

Opere per la difesa del suolo, contenimento e stabilizzazione dei versanti (DS).

Interventi di recupero morfologico e di funzione e/o paesistico ambientale (IRM)

L'intervento dovrà necessariamente prevedere una corretta progettazione, previo dimensionamento, dei sistemi di impermeabilizzazione, allontanamento e smaltimento delle acque bianche (RE).

Dovrà essere assolutamente evitato l'instaurarsi di fenomeni di ruscellamento incontrollato (concentrato o diffuso) delle acque meteoriche.

Dovranno essere inoltre previsti interventi di recupero morfologico e di funzione paesistico ambientale (IRM)

<b>Compatibilità con il PTCP</b>	Non si segnalano incongruenze
<b>Compatibilità con il PIF</b>	Non ricade in zona boscata
<b>Compatibilità con vincoli</b>	Parte dell'area ricade in ambito interessato da fascia di rispetto stradale
<b>Classificazione geologica e sismica</b>	IIA e IIIA – Z4c, Z5 e Z3a

**Compatibilità con la rete ecologica**

Non si segnalano incongruenze; l'area si trova in una core area di secondo livello, ma si tratta di un lotto intercluso e non direttamente connesso alla rete ecologica provinciale che individua un corridoio più a nord

