



COMUNE DI BARZAGO

Provincia di LECCO



P
G
T

2023

PIANO DI GOVERNO TERRITORIO Variante Generale anno 2023

PIANO delle REGOLE

Sindaco:
Mirko CEROLI

Segretario: Dott. Valerio ESPOSITO
Gestione del Territorio: P.T. Diego COLOSIMO

Progettista:
Arch. Luigi CONFALONIERI

via Dei Mille, 39 B - 23891 BARZANO' (LC)
E.mail: arch.l.confalonieri@gmail.com

ESTENSORE V.A.S. : AGR. Claudio FEBELLI

architetto
Confalonieri
Luigi
n° 279

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della
provincia di Lecco

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data:
Aprile 2023

Scala:

Agg.:

Elaborato:
PdR R2

Adozione: Delibera di C.C. n del
Parere di compatibilità con il P.T.C.P. Lecco:

Approvazione:
Pubblicazione BURL del n.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE

Art.		Pag.
1	GLI ATTI DI UN P.G.T. CONDIVISO	2
2	IL PROGETTO DI PGT (elaborati e prevalenza)	3
3	IL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE : PTR E ADEGUAMENTO DEL PTCP PROVINCIALE	4
4	PRINCIPI	5
5	AMBITO DI APPLICAZIONE	6
6	CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
7	EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO - PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI	11
8	DURATA TEMPORALE DELLE PREVISIONI DI PIANO	12
9	ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO	12
10	RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE	13
11	OBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.	14
12	OBIETTIVI PROGETTUALI	16
13	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO	18
14	SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO	22
15	RISPARMIO ENERGETICO	23
16	PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE	23
17	INDICAZIONE PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	26
18	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI	26
19	DESTINAZIONI D'USO	33
20	PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA	40
21	CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E DRENAGGIO SOSTENIBILE	44
22	INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO	45

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

23	PIANO DEI SERVIZI	47
24	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI	48
25	IL PIANO DELLE REGOLE	49
26	PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE	49
27	RACCORDO CON LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E RETICOLO IDRICO MINORE	50
28	ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE	51
29	CONSERVAZIONE DEL VERDE	51
30	ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE	51
31	NORME GENERALI	52

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

Collaborazione che il comune di Barzago ha sancito con i Comuni di Barzanò, Bulciago, Cassago Brianza, Cremella, e Monticello con la redazione ed approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato Parco Agricolo della Valletta e con la condivisione di un elaborato grafico e di prescrizioni normative già recepite nel PGT vigente così come nella strumentazione urbanistica sovraordinata.

Collaborazione e condivisione estesa ai Comuni di Renate e Besana Brianza della Provincia di Monza e Brianza entrati a far parte del PLIS con adesione alla “Convenzione” esistente tra i Comuni della provincia di Lecco e con l’impegno di redazione ed approvazione del Programma Pluriennale degli Interventi relativi alle nuove aree incluse nel PLIS.

Ai sensi dell’art. 2 comma 5 della L.R. n. 12/05 il governo del territorio si caratterizza per:

- a) la pubblicità e la trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti;
- b) la partecipazione diffusa dei cittadini e delle loro associazioni;
- c) la possibile integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Il processo di elaborazione degli atti di P.G.T . ha tenuto conto del percorso avviato negli anni sia in termini partecipativi, di istanze e di valutazione delle problematiche emerse nella gestione della strumentazione urbanistica di Governo del che hanno fornito obiettivi da perseguire e più precisamente:

- incremento della tutela agricola, ambientale e paesaggistica;
- interventi di moderazione e riduzione del traffico veicolare, realizzazione di piste ciclabili;
- mantenimento e incremento della qualità dei servizi in particolare per le fasce più deboli (giovani, anziani);
- contenimento del consumo di suolo, di volumetrie e di nuovi abitanti;

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Questi obiettivi sono stati assunti dall'Amministrazione Comunale ed esplicitati mediante la redazione di un documento "Atto di indirizzo" per la redazione della Variante Generale approvato dalla Giunta Comunale.

Fornisce Atto di Indirizzo anche la deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 30/05/2023 "Approvazione del Documento di Indirizzo per i Programmi Integrati di Intervento"

La Variante Generale mantiene inoltre i contenuti di uniformità della normativa per il PLIS "Parco Agricolo della Valletta" condiviso con gli altri comuni convenzionati e gli indirizzi del Programma Pluriennale degli Interventi.

Linee di indirizzo che si traducono nella redazione degli elaborati cognitivi, di previsione e di sintesi nonché negli aspetti normativi della Variante Generale

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

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., quale strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti:

- a. il Documento di Piano (DdP);
- b. il Piano dei Servizi (PdS);
- c. il Piano delle Regole (PdR)

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

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

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

Alle norme prescrittive, sono affiancate altre indicazioni di tipo progettuale che assumono in particolare nel Documento di Piano carattere di indirizzo, in ragione di quanto disciplinato dalla legge regionale, fornendo criteri di intervento negli ambiti di

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

trasformazione urbanistica in particolare per quanto concerne la tutela paesistica e ambientale assunta come elemento inderogabile in ordine alla sua connotazione qualitativa.

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

Le indicazioni di indirizzo progettuale, che vengono articolate nei vari strumenti di piano assumono valore cogente o assumono valore dispositivo, in funzione del documento in cui esse vengono indicati, in quanto esprimono azioni preferenziali di tipo morfologico, paesistico, tipologico, relazionale, ed insediativo per il raggiungimento degli obiettivi posti dal P.G.T. Debbono quindi essere prese in considerazione come riferimento nell'ambito della definizione progettuale definitiva che deve argomentare e dimostrare in modo adeguato l'adesione, l'articolazione e lo sviluppo dei criteri introdotti per il raggiungimento degli obiettivi di pianificazione prefigurati.

Deve pertanto essere prodotta una dichiarazione di conformità (o di motivato discostamento) rispetto agli indirizzi di piano, al momento della presentazione per l'adozione o per l'approvazione di ogni atto di Pianificazione Attuativa o di concessione (permesso di costruire/DIA) che interessino interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione o incidano significativamente sullo stato dei luoghi. La dichiarazione deve essere tradotta in elementi progettuali (disegni o schemi o altro materiale) e argomentata in una dettagliata relazione.

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.4. PRINCIPI

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

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Barzago è un progetto urbanistico unitario per il territorio comunale che ha come principi fondamentali quanto contenuto in premessa e nell'allegato "Linee guida del Documento di Piano" ed in particolare:

- a) Il contenimento del consumo di nuovo suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale in conformità anche ai disposti della L.R. n. 31/2014
- b) la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c) la compensazione ambientale intesa quale partecipazione al miglioramento della qualità ambientale
- d) la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- e) la salvaguardia e valorizzazione dei nuclei originari, della memoria storica e dell'ambiente mediante la tutela del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché degli elementi costruiti e naturali del paesaggio sedimentati nel tempo al fine del miglioramento dell'abitabilità del territorio
- f) l'implementazione delle tutele agricole, ambientali e naturalistiche intese anche come preservazione delle biodiversità e dei corridoi ecologici
- g) la promozione di politiche per la casa che forniscano adeguate risposte ai fabbisogni.
- h) prevede che al fine di prevenire e di mitigare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico provocati dall'incremento dell'impermeabilizzazione dei suoli e, conseguentemente, per contribuire ad assicurare elevati livelli di salvaguardia idraulica e ambientale, recepisce il principio di invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni di uso del suolo, secondo quanto previsto dalla L.R. 4/2016

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.5 AMBITO DI APPLICAZIONE

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

Ha contenuti compatibili e coerenti con la strumentazione urbanistica sovracomunale quale il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale Paesistico della Regione e il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia. Inoltre recepisce i contenuti della L.R. n. 31/2014 nonché le prescrizioni e i limiti del PTR e del PTCP in termini di riduzione del consumo di suolo.

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

Individua e norma, attraverso il Piano delle Regole, la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione, le destinazioni d'uso, i limiti e le prescrizioni per gli ambiti consolidati, le modalità di intervento sulle parti assoggettate a pianificazione attuativa in corso di attuazione, le aree a destinazione agricola e recepisce le indicazioni contenute della Carta del Paesaggio.

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

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

All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle "Zone omogenee" operata dal D.M. 2

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aprile 1968, n.1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

Art.6 CONTENUTO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- c) nella definizione degli obiettivi quantitativi tiene conto prioritariamente dell'eventuale presenza di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato, da riutilizzare prioritariamente garantendone il miglioramento delle prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e funzionali;
- d) quantifica il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR e definisce la soglia comunale di consumo del suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT. La relazione del documento di piano illustra le soluzioni prospettate, nonché la loro idoneità a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole;
- e) stabilisce che nelle scelte pianificatorie venga rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica;
- f) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale,
- g) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
- h) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- i) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;
- j) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- k) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente;
- l) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree degradate o dismesse, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento
- m) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;
- n) individua le aree da destinare ad attività produttive e logistiche da localizzare prioritariamente nelle aree di cui alla precedente lettera h);
- o) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
- p) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione;
- q) definisce meccanismi gestionali e un sistema di monitoraggio che permetta di dare una priorità e un ordine di attuazione agli interventi previsti per gli ambiti di trasformazione e agli interventi infrastrutturali, anche in base alle risorse economiche realmente disponibili.

Gli Ambiti di Trasformazione e gli Ambiti in cui avviare processi di rigenerazione costituiscono ambiti territoriali unitari, coinvolti negli interventi di trasformazione o di rigenerazione urbana, all'interno dei quali gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo esteso all'intero comparto.

Il perimetro di piano attuativo definisce le aree soggette a strumento urbanistico preventivo. Negli strumenti urbanistici preventivi possono essere previsti sub-comparti di attuazione ai sensi delle leggi vigenti.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Compete allo strumento urbanistico attuativo reperire le aree pubbliche rispondenti alla dotazione minima di servizi, ovvero in rapporto alle specifiche destinazioni d'uso e alle prescrizioni degli ambiti.

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

Nella definizione di pianificazione attuativa è da intendersi ricompresa tutta la gamma di strumenti urbanistici, piani e programmi di iniziativa pubblica o privata, in grado di dare esecuzione concreta alle previsioni strategiche del Documento di Piano.

Ai Piani Attuativi ed alla relativa convenzione urbanistica, come disposto dall'articolo 10 della L.R. 12/05, è deputato il compito di conformare i diritti edificatori sulla scorta degli indirizzi dati dal Documento di Piano.

In particolare per la definizione degli obiettivi di cui al punto b) precedente il Documento di Piano nel periodo di 5 anni della sua validità definisce non solo il rispetto del contenimento del consumo di suolo e della conseguente riduzione richiesta, ma rientra nei limiti definiti dal PTCP in termini di crescita endogena.

In ragione di un cospicuo patrimonio di edilizia residenziale pubblica, Il PGT non individua nuove previsioni ma valuta in termini prioritari l'attuazione di Ambiti di Rigenerazione Urbana contenenti quote di Housing Sociale. L'Amministrazione Comunale in questo caso, con specifica deliberazione approverà indirizzi e criteri per la gestione, l'eventuale cessione e il calmieramento dei costi degli interventi..

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

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

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

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

Prescrizioni: sono le norme vincolanti che gli Atti di trasformazione e rigenerazione urbana (siano essi AdT, ARU o PdC) devono attenersi, in particolare per quanto concerne la dotazione di standards e servizi o opere di compensazione e mitigazione ambientale, cui il Documento di Piano annette importanza strategica. La modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

Direttive: indicano in termini generali le politiche che gli Atti di trasformazione e rigenerazione urbana devono porre in atto, anche provvedendo ad integrazioni o adattamenti motivate da analisi di dettaglio, atte a creare politiche alternative più vantaggiose per l'attuazione del Piano.

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 8 DURATA TEMPORALE DELLE PREVISIONI DI PIANO

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

Il Piano di Governo del Territorio, tuttavia, in virtù delle sue caratteristiche strategiche di ampio respiro, delinea un assetto e una visione complessiva del territorio che si può attuare in un arco temporale largamente superiore.

Il presente Documento di Piano disciplina pertanto gli obiettivi, i criteri e le azioni da attuarsi nell'ambito della sua validità quinquennale per portare a compimento le scelte operate con il PGT.

Decorso il quinquennio il Documento di Piano dovrà essere integrato, modificato o sostituito da un nuovo Documento approvato dall'Amministrazione Comunale.

Art.9 ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo

Sintesi degli atti di programmazione sovraordinata

- DdP 01 – Inquadramento territoriale
- DdP 02 – Estratto PTR vigente
- DdP 03 – Estratto PTCP vigente
- DdP 04 Pianificazione al contorno

Quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio

- DdP 05 Altimetrie e Pendenze
- DdP 06 – Vincoli paesistici
- DdP 07 – Degrado paesistico
- DdP 08 – Rischio Archeologico
- DdP 09 Tutela vegetazionale
- DdP 10 – Vincoli Amministrativi
- DdP 11 – Analisi edificato
- DdP 12 – Evoluzione Storica

Previsioni di Piano

- DdP 13 – Accessibilità sostenibile
- DdP 14 – Sistema viabilità e mobilità

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- DdP 15 – Sistema del Commercio e Sistema Produttivo
 - DdP 16 – Rilevanza e Integrità del Territorio
 - DdP 17 – Carta del Paesaggio : Sensibilità dei siti
 - DdP 18 – Previsione di Piano
-
- R1 - Relazione generale
 - R2 - Norme Tecniche
 - R3 – Indicazioni e normativa specifica degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione Urbana

Completano il Documento di Piano gli elaborati dello Studio Geologico e la definizione del Reticolo Idrico minore

Art.10 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRA DISPOSIZIONI, DEROGHE

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

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

Art.11 OBIETTIVI PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL P.G.T.

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

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

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

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

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

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

Gli indicatori scelti per il monitoraggio appartengono a due categorie:

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ambientale, ma anche le diverse reti di monitoraggio delle varie realtà impattanti presenti sul territorio;

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

Nella seguente tabella sono riportati indicatori, punti di monitoraggio e cadenza di verifiche indicative che l'Amministrazione Comunale potrà attivare ad integrazione e completamento di quelli previsti nel Sistema di monitoraggio della VAS.

ELENCO INDICATORI	
Indicatore	Descrizione
Acque superficiali	Raccolta dati disponibili presso il sistema di monitoraggio regionale e provinciale relativamente ai diversi corsi d'acqua artificiali. Campionamento annuale della Roggia Bevera e del Torrente Lambro di Molinello. Raccolta dati con cadenza annuale.
Acque sotterranee	Si farà riferimento a dati eventualmente disponibili da parte di comuni contermini, da dati ARPA e di Associazioni riconosciute dal Ministero dell'Ambiente
Suolo e sottosuolo	Caratterizzazione analitica dei terreni che verranno prodotti nell'ambito di eventuali recuperi, residenziali e non, di aree industriali dismesse.
Qualità aria	Raccolta dati disponibili presso la rete di monitoraggio ARPA della qualità dell'aria, relativamente alle centraline di monitoraggio ubicate nei comuni limitrofi (es. Nibionno, ecc.). Raccolta dati con cadenza annuale. Inoltre verranno raccolti ed analizzati i dati provenienti dalle verifiche periodiche nell'ambito dei vari procedimenti di IPPC connessi alle attività produttive. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Rumore	I dati verranno raccolti quando disponibili. Contribuiranno le indagini sul clima acustico posti a carico degli interventi in ambito di Pianificazione Attuativa.
Odore	Raccolta dati in caso di segnalazioni di emissioni odorigene moleste. I dati verranno raccolti quando disponibili.
Crescita demografica	I dati relativi all'andamento demografico verranno raccolti annualmente sulla base dei dati Istat e analizzati sulla base del seguente rapporto. (abitanti anno in corso – n. ab. anno precedente) * 100 abitanti anno in corso
	Raccolta ed analisi dei dati relativamente alla produzione di rifiuti

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Rifiuti	raccolti annualmente per l'Osservatorio Rifiuti. % di raccolta differenziata
Consumo di suolo	Valutazione dell'andamento del consumo di suolo agricolo sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>aree urbanizzate (km²)</u> superficie comunale (km ²)
Qualità vegetazionale	Valutazione dell'andamento delle aree boscate sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>superficie boscata e arbustiva (Km²)</u> superficie totale (Km ²)
Aree a verde	Valutazione della fruizione di aree a verde sul territorio comunale. L'analisi delle superfici verrà realizzata ogni 5 anni. <u>superficie aree a verde (Km²)</u> superficie totale (Km ²)
Dotazione piste ciclabili	Per valutare l'espansione della rete ciclopedonale, verrà analizzato il seguente indicatore, ogni 5 anni. Percorsi attrezzati (km)
Qualità urbana	Comune provvederà, in relazione agli indicatori precedenti e all'attuazione pianificatoria, alla valutazione degli effetti migliorativi sulla salute pubblica. Il Comune inoltre provvederà a monitorare i fenomeni di esondazione e di dissesto idrogeologico mediante valutazione dei benefici determinati dall'applicazione dei criteri di invarianza idraulica, idrogeologica e drenaggio sostenibile.

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale pubblicare annualmente gli esiti dei dati raccolti.

L'aggiornamento delle carte del paesaggio e della sensibilità paesistica dei luoghi, in relazione agli ambiti delle unità di paesaggio individuati, costituisce lo strumento di monitoraggio dell'efficacia delle azioni di piano in riferimento agli obiettivi del P.G.T..

Art.12 OBIETTIVI PROGETTUALI

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITA'	AZIONI	STRUMENTI
A - MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO		
1	Riduzione del consumo di suolo	Documento di Piano
2	Riuso del patrimonio edilizio dismesso	Documento di Piano Piani attuativi Pano delle Regole
3	Potenziamento della aree verdi e fruibilità dei servizi, risanamenti e riqualificazioni ambientali	Piano dei Servizi
4	Riqualificazione e potenziamento della dotazione di servizi	Piano dei Servizi
5	Potenziamento della mobilità "dolce" a carattere ciclopedonale	Documento di Piano Piani attuativi Piano dei Servizi
6	Compensazioni e mitigazioni ambientali in particolare delle aree indicate per interventi di rinaturalizzazione	Documento di piano Piani attuativi
7	Tutela del territorio Criteri di invarianza idraulica, idrogeologica e drenaggio urbano sostenibile recepiti dalla Componente geologica	Documento di Piano Piano dei servizi Piano delle Regole
B - POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'		
1	Aumentare la connettività ambientale	Documento di Piano
2	Potenziare la biodiversità	Documento di Piano Piano delle Regole
C - COMPATIBILITA' DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI CON L'AMBIENTE URBANO ED I SISTEMI SOCIO-ECONOMICO ED AMBIENTALE		
1	Favorire la riqualificazione degli insediamenti produttivi	Documento di Piano Piani attuativi
2	Favorire la riconversione di attività artigiane e industriali non compatibili con il contesto	Documento di Piano Piano delle Regole

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ART 13. ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO

L'attuazione delle trasformazioni previste dal Piano può avvenire con interventi edilizi diretti - denominata attuazione diretta - o tramite la preventiva approvazione di Strumenti Urbanistici Attuativi denominata attuazione indiretta.

Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente senza titolo abilitativo ovvero sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio non risulti subordinato alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati all'approvazione di un strumento urbanistico attuativo unitario, di iniziativa pubblica o privata, fra quelli previsti dalle leggi nazionali e regionali. Al fine della realizzazione di opere di urbanizzazione e infrastrutture mancanti, la vigenza delle previsioni edificatorie dovrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o ad un impegno unilaterale da parte del privato.

Il PGT pertanto si attua mediante:

- intervento edilizio diretto
- permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001 o per disciplinare singoli aspetti edilizi o urbanistici ma senza la necessità in questi casi di approvazione di specifica convenzione in Giunta Comunale
- piano attuativo
- atto di programmazione negoziata
- progetto di opera pubblica

Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato., come strumento operativo per lo sviluppo del territorio con un minor appesantimento delle procedure e delle tempistiche e con l'obiettivo di accelerare i processi amministrativi ma che consentano di perseguire gli adempimenti in termini di acquisizione delle aree per servizi pubblici.

il PdC si applica:

- nei casi specificamente previsti dal Piano delle Regole;
- per la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;
- per la realizzazione di opere di urbanizzazione
- Per le caratteristiche morfologiche degli interventi;
- per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- nei casi di mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 per disciplinare la cessione o l'asservimento all'uso pubblico delle aree o attrezzature;
- per l'attuazione delle previsioni del PdS (opere urbanizzazione primaria o secondaria) da parte di soggetti privati.

La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie.

I termini di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione.

Il PA (Piano Attuativo):

- si applica nei casi specificamente disciplinati dal Documento di Piano. In questo caso l'esecuzione del piano attuativo può avvenire per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito, con salvezza dell'utilizzo del permesso di costruire convenzionato nei casi previsti dalla legge.
- si applica per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia, relativi alla destinazione Medio Commercio
- è sempre ammesso ancorché non espressamente individuato negli elaborati grafici del PGT.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dello stesso.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La convenzione dei PA, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, e dei PdC è da stipularsi ai sensi dell'art. 28bis del DPR 380/2001.

La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi o indicate

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

nelle specifiche schede degli AdT e degli ARU; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti (distintamente) per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- Deve prevedere la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

È facoltà del Comune accettare, in luogo della cessione delle aree, l'asservimento perpetuo delle aree e la regolamentazione d'uso delle eventuali opere da realizzare, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinate. L'atto di asservimento e il regolamento d'uso devono prevedere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso degli spazi asserviti e l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e delle attrezzature a cura e spese del soggetto obbligato e l'approntamento di idonee garanzie, anche finanziarie al fine della concreta attivazione dell'uso pubblico.

- Deve indicare il termine temporale entro il quale deve avvenire la sottoscrizione, che comunque non può essere superiore a sei mesi dalla data di approvazione del PA o costituire presupposto per il rilascio del PdC; in caso di mancata sottoscrizione e fatte salve proroghe, il PA decade mentre l'istanza di PdC è diniegata.
- Nel caso di PCC attuato mediante sub-comparti, deve disciplinare gli impegni complessivi e dei singoli sub-comparti in ordine alle opere di urbanizzazione.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- Nel caso di asservimento all'uso pubblico di un solo livello di superficie, in soprasuolo o sottosuolo, deve disciplinare:
 - ogni relazione o effetto derivante dalla coesistenza degli spazi pubblici e privati;
 - gli usi e le possibili trasformazioni futuri delle superfici pubbliche e private;
 - la titolarità, i possibili usi e trasformazioni del sottosuolo in caso di asservimento della sola superficie in soprasuolo.

La convenzione del PdC che preveda la cessione o asservimento all'uso pubblico di aree, deve essere approvata dal Giunta Comunale. Negli altri casi è di pertinenza del Dirigente del competente settore che dovrà provvedere a definire le modalità per:

- L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire, ove sarà prevista la sola sottoscrizione di atto d'obbligo (da registrare a spese del titolare).
- Quali opere potranno essere portate a scomputo degli oneri di urbanizzazione . çò scomputo potrà avvenire olo in caso di ambiti già di proprietà comunale o qualora sia prevista la cessione delle aree al Comune mentre in caso di asservimenti ad uso pubblico le opere non potranno essere scomputabili. Non possono essere oggetto di scomputo anche le opere espressamente riservate, nel programma triennale delle opere pubbliche, alla realizzazione diretta da parte del comune.
- La cessione di aree conseguenti ai cambi d'uso.
- Atti in applicazione dei meccanismi di compensazione urbanistica.

Le convenzioni dei PA e dei PdC devono contenere indicazioni in ordine alle infrastrutture di cui alla LR 7/2009.

Il Comune è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.

Negli Ambiti di Trasformazione è disciplinata una quantità di aree per servizi comprensiva di una maggiorazione qualitativa. Le quantità richieste potranno essere commutate in opere o cessioni (esterne al comparto) che saranno individuate con deliberazione di Giunta Comunale. Nel caso di opere il valore non potrà essere inferiore al valore attribuito con deliberazione di consiglio comunale n. 48 del 30/9/2010. E' concessa la monetizzazione da parte del proponente a condizione di una maggiorazione dell'importo nelle forme di legge.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL esistente anche se non conforme agli indici di

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti

Art.14 SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI E DI TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

Tutti gli interventi disciplinati dal PGT determinanti ristrutturazione edilizia rilevante e/o nuova costruzione perseguono il risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali e sono realizzati sulla base delle regole dell'edilizia bioclimatica. In particolare dovranno essere rispettati i disposti di cui all'art. 24 delle NTA del PTCP.

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

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente potranno usufruire degli incentivi di cui all'art. 11 Punto 5 e successivi solo nel caso perseguano una o più delle finalità previste.

Il comune, con deliberazione del consiglio comunale, può escludere aree o singoli immobili dall'applicazione degli incentivi, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana.

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

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

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

Per i Piani Attuativi (AdT e ARU) si farà riferimento alle specifiche schede di progetto.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art.15 RISPARMIO ENERGETICO

I nuovi insediamenti dovranno adottare modalità realizzative volte al risparmio energetico. Per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi per i quali è prevista la consegna della ex Legge 10/91, i soggetti attuatori dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di risparmio energetico. Con DGR n. 3868 del 17 luglio 2015, è stata aggiornata la disciplina regionale che definisce i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, e le modalità per calcolare il fabbisogno energetico degli edifici, con particolare riferimento al DDUO n. 2456 dell'8 marzo 2017 e al metodo di calcolo in esso contenuto (Allegato H).

Ai sensi dell'art. 4, comma 2bis della LR n. 31/2014, così come modificata dalla LR n. 38/2015, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 27, comma 1, lett. b), c) e d) della LR n. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al comma 1, lett. e), punto 7bis dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.

Art.16 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Il Documento di Piano, Il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole disciplinano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di perequazione, di compensazione urbanistica e di incentivazione urbanistica.

Perequazione

Ai sensi dell'articolo 11, primo comma, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, e successive modifiche, viene prescritto che in tutti gli ambiti di trasformazione (Piani Attuativi e Atti di programmazione negoziata) individuati dal Documento di Piano, vengano equamente ripartiti tra i proprietari degli immobili che negli ambiti stessi ricadono sia i diritti edificatori sia gli oneri ed i costi che debbono essere affrontati al fine di dare attuazione alle previsioni insediative.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

- le aree relative agli ambiti di trasformazione (Piani Attuativi e Atti di programmazione negoziata)
- le aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione.

La perequazione si articola come segue:

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

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

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice edificatorio all'intera area inclusa nella perimetrazione che lo definisce fisicamente.

La perequazione diffusa è ottenuta applicando ad alcune aree disciplinate dal Piano delle Regole e interne al Centro Storico o ai Nuclei di Antica formazione, la facoltà, in caso di dimostrata impossibilità, per situazioni di criticità statica e cantieristica, di precedere al recupero degli immobili e delle aree, di convenzionare la cessione delle aree e la demolizione dei fabbricati ottenendo crediti edificatori cedibili per ampliamenti o nuove costruzioni nell'ambito del Tessuto urbano consolidato secondo le modalità previste dal Piano delle Regole e dallo specifico Regolamento comunale sui diritti edificatori.

Compensazione

L'istituto della compensazione urbanistica, introdotto come possibilità dall'art. 11 della L.R. 12/2005, ha come finalità il riconoscimento di un "risarcimento" per quelle aree a cui la pianificazione attribuisce destinazioni urbanistiche pubbliche o d'interesse pubblico (opere di urbanizzazione primaria o secondaria, servizi pubblici, standard urbanistici) e che si trovano assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree del tessuto urbano consolidato secondo le modalità stabilite dal Piano delle Regole e dallo specifico Regolamento comunale da adottarsi entro 6 mesi dall'approvazione del PGT..

Il conferimento dei diritti volumetrici deve essere disciplinato da apposita convenzione allegata al PdC inoltrato da chi si avvale dell'acquisizione di tali diritti.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di perequazione e di compensazione, sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana e interventi nell'ambito del Tessuto urbano consolidato ove si intende avvalersi di quanto disciplinato all'art. 11 punto 5. Per questo motivo il Comune istituirà il registro delle cessioni dei diritti edificatori, aggiornato e reso pubblico contestualmente all'adozione dello specifico Regolamento comunale.

Nei seguenti casi previsti dal PGT:

- per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione quando disciplinato dalle relative schede
- di nuova costruzione o ampliamento di edifici nelle aree appositamente individuate per l'edificabilità in agricolo di edifici complementari alla produzione agricola;
- per edifici del tessuto urbano consolidato impossibilitati al recupero (dimostrato) del limite richiesto di permeabilità dei suoli

possono essere proposte aree di rinaturalizzazione, per la compensazione e mitigazione ambientale di proprietà, o utilizzando quelle previste dal PGT secondo le indicazioni di localizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.

I proprietari delle aree soggette ad interventi specificatamente localizzati nel PGT per interventi ed opere di rinaturalizzazione usufruiscono dei medesimi crediti edificatori previsti per aree assoggettate a vincolo preordinato all'esproprio.

Incentivazione urbanistica

L'istituto della incentivazione urbanistica ha come obiettivo quello di incentivare il privato alla realizzazione, recupero e ristrutturazione di edifici ed interventi con determinate caratteristiche edilizie finalizzate al perseguimento di elevate prestazioni in campo energetico e della promozione della bioedilizia, attraverso quanto disciplinato da normative statali e regionali vigenti e mediante il ricorso all'incremento edificatorio previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005 sino ad un limite massimo del 20% rispetto a quelli già assegnati ai sensi delle presenti.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

E' ammesso, ove previsto dal PGT (ARU), e da coloro che intendono avvalersi, il raggiungimento del massimale previsto dall'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005, mediante acquisizione dei crediti edificatori e l'assunzione di una o più finalità previste dal citato articolo.

All'interno degli Ambiti di trasformazione non si applica l'incentivazione urbanistica, essendo per essi già definita la massima potenzialità edificatoria sostenibile, in correlazione alla quantità di aree per servizi pubblici e standard di qualità aggiuntivi da reperire.

Art. 17 INDICAZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici sono **integralmente recepite da parte del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole**. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

Art. 18 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICO/EDILIZI

Con Dgr del 24.10.2018 n. XI/695 la Regione Lombardia ha approvato le Definizioni Tecniche Uniformi, aventi incidenza urbanistica "Recepimento dell'intesa tra il Governo, le Regioni e le Autonomie Locali, concernente l'adozione del Regolamento Edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexis, del DPR 6 giugno 2001 n. 380".

Definizioni tecniche uniformi

ST - Superficie territoriale	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
SF – Superficie fondiaria	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti	
IT - Indice di edificabilità territoriale	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	<i>Per superficie si intende la superficie lorda.</i>
IF -Indice di	Quantità massima di superficie o di volume	<i>Per superficie si</i>

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

edificabilità fondiaria	edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	<i>intende la superficie lorda.</i>
CU – Carico Urbanistico	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	
DT – dotazioni territoriali	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	
SCOP – Superficie coperta	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	<i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza</i>
SP - Superficie permeabile	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	
IPT/IPF – indice di permeabilità	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria)	
IC – indice di copertura	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
STOT – superficie totale	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
SL – superficie lorda	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
SU – superficie	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio	

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

utile	misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre.	
Superficie accessoria*	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sginci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; 	<i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.</i>

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	<ul style="list-style-type: none"> • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. 	
SC – superficie complessiva	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	
SCAL – superficie calpestabile	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). (Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.)	<i>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>
VT - Volume totale o volumetria-complessiva	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
Altezza dell'edificio	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
AU - Altezza urbanistica	Altezza convenzionale definita dal PGT pari a mt. 3,00 da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	
VU - Volume urbanistico	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	
Sedime	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso	

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	sull'area di pertinenza.	
Sagoma	Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m	
Piano fuori terra	Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
Piano seminterrato	Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	<i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i>
Piano interrato	Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
Sottotetto	Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	
Soppalco	Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso	
Numero dei piani	E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
Altezza lorda	Differenza fra la quota del pavimento di ciascun	

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	
Altezza del fronte	<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> • all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; • all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane 	
Altezza utile	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	
Distanze	Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	
Volume tecnico	Sono volumi tecnici 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, ecc.).	
Edificio	Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si	

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

	elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
Edificio Unifamiliare	Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	
Pertinenza	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	
Balcone	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni	
Ballatoio	Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	
Loggia/Loggiato	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	
Pensilina	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
Portico/Porticato	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	
Terrazza	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni	

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Tettoia	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
Veranda	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
Superficie scolante Impermeabile dell'intervento	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	

Art 19 DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

Destinazioni principali e destinazioni escluse

Per ciascun ambito il Documento di Piano identifica:

- a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano intende confermare ed incentivare;
- b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie.
- c) Negli ambiti di rigenerazione ai sensi della legislazione regionale sono ammessi gli usi temporanei secondo quanto disciplinato all'art. 51 bis della L.R. 12/2005 per la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali. E' in ogni caso esclusa

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo

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

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

A. Destinazione principale: funzione residenziale

– residenza

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Nel Centro Storico e nei Nuclei di Antica Formazione, gli esercizi commerciali, le botteghe artistiche ed artigiane, l'artigianato di servizio non possono superare i mq. 150 di SL.

Destinazioni non ammissibili:

tutte le destinazioni principali e le relative destinazioni complementari/compatibili di cui ai successivi punti B, C, D, E, F, G, salvo quelle già contemplate al presente punto.

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

- uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, banche, studi professionali;
- sedi di associazioni culturali, sociali, politiche e simili;
- attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
- attività ricettive
- esercizi per la somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SL;
- esercizi commerciali di vicinato fino a mq. 150 di superficie di vendita;

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- esercizi equiparati al commercio fino a mq. 250 di SL
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 500 (ristrutturazioni urbanistiche del tessuto consolidato)
- ove specificamente previsto medie strutture di vendita con superficie di vendita da mq. 151 fino a mq. 800 (Ambiti di trasformazione)

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

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

Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

Nel solo caso dell’Ambito di trasformazione denominato PET11 sono consentite attività commerciali per la vendita di merci ingombranti non immediatamente amovibili.

Destinazioni complementari/compatibili:

laboratori tecnico-scientifici di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; residenza nei limiti di zona o Ambito fissati, residenza di servizio; magazzini, distribuzione all'ingrosso delle merci e simili (negli altri casi diversi dal PET11); servizi pubblici e di interesse pubblico, artigianato solo se connesso alla destinazione commerciale principale .

Destinazioni non ammissibili:

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

C. Destinazione principale: funzioni produttive

- industria e artigianato;
- officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere ;
- magazzini, depositi al coperto o all’aperto;

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- attività di spedizioniere;
- depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri.

Destinazioni complementari/compatibili:

uffici funzionali alla singola attività produttiva e di interesse generale; esercizi commerciali di vicinato sino a mq. 150 di superficie di vendita, esercizi di somministrazione di alimenti e/o bevande fino a mq. 500 di SL; medie strutture sino a mq. 800 di superficie di vendita per gli esercizi commerciali e paracommerciali, studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca, di formazione e di istruzione; botteghe artistiche ed artigiane; spacci aziendali fino a mq 150 di superficie di vendita; residenza di servizio; servizi pubblici e di interesse pubblico.

Destinazioni non ammissibili:

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

D. Destinazione principale: funzione agricola

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

E. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico

- servizi assistenziali e sanitari centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), distretti sanitari, ambulatori, poliambulatori, asili nido;
- servizi per l'istruzione e la formazione
asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- servizi per la cultura e lo spettacolo
musei, biblioteche, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema e sale di spettacolo;
- servizi amministrativi
attività della Pubblica Amministrazione, servizi postelegrafonici e telefonici; servizi comunali e della protezione civile, attrezzature per la pubblica sicurezza;
- servizi per il culto
chiese, oratori, centri parrocchiali, abitazione dei ministri del culto; attività di formazione religiosa, nell'esercizio del ministero pastorale, attività educative, culturali, sociali ricreative e di ristoro senza fini di lucro;
- servizi sociali e ricreativi;
- commercio su aree pubbliche mercatali;
- servizi sportivi coperti
palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- ostelli/cliniche per animali;
- servizi cimiteriali;
- servizi tecnologici e impiantistici
impianti tecnici per la produzione e la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, telefono, compresi quelli di sottosuolo, impianti per il trattamento dei rifiuti, piattaforme ecologiche.

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

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

Destinazioni complementari/compatibili:

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

Destinazioni non ammissibili:

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

G. Destinazione principale: infrastrutture e attrezzature della mobilità

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

Destinazioni complementari/compatibili:

residenza di servizio e, limitatamente alle aree per la viabilità, distributori di carburante e servizi annessi, commerciali e di somministrazione, fino a mq 150 di superficie di vendita.

Destinazioni non ammissibili:

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prescrizioni generali

Sono escluse dalle zone residenziali le attività di radiotelefonìa mediante antenne ed impianti, mentre i centri di telefonìa in sede fissa non sono ammessi nell'Ambito delle zone A del Centro Storico e dei Nuclei di Antica Formazione, mentre saranno ammessi negli Ambiti residenziali, terziari e produttivi esclusivamente se le aree e/o gli immobili risultino compatibili con il contesto, siano dotate di parcheggi in misura doppia della SL interessata, siano adeguatamente accessibili.

Ferma restando la facoltà di autocertificare nelle forme previste dalle leggi vigenti, che la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo, anche in sanatoria, rilasciato ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio dell'attività presentata, in assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti.

Non sono considerati cambi di destinazione d'uso gli eventuali usi diversi di singoli locali purché non interessino più del 30% della superficie dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.

Art 20 PRESCRIZIONI GENERALI PER TUTTI GLI AMBITI EDIFICABILI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

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

Restano fatti salvi:

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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 SL esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale.

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

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

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

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.

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano aventi destinazioni d'uso in contrasto con quelle previste per l'ambito di trasformazione in cui ricadono, possono essere interessati da interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché mutamento di destinazione d'uso a favore di quelle previste per l'ambito di appartenenza, purché nel rispetto delle specifiche norme dell'ambito. Le attività lavorative, anche se esistenti, dovranno rispettare i contenuti del Regolamento Locale di Igiene nonché quanto disciplinato dal piano di Zonizzazione acustica.

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

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

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

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso in atto, nel rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni non ammissibili, nel rispetto delle indicazioni del PGT; fermo restando quanto previsto nel Piano dei Servizi nei casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie comportino un aumento o una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

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

- Classificazione Acustica del territorio comunale;
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le attività di somministrazione di alimenti e bevande, di cui alla L.R. 30/03
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.);
- Piano cimiteriale
- Criteri di rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi dell'art.8, comma 3 del D.Lgs. 114/98;
- Piano per l'eliminazione delle Barriere Architettoniche (P.E.B.A.)

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

- Piano Comunale del Verde;
- Piano della viabilità e moderazione del traffico;
- Piano Regolatore di Illuminazione Comunale.

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

Art 21 CRITERI DI INVARIANZA IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E DRENAGGIO URBANO SOSTENIBILE

Al fine di non aggravare le condizioni di criticità idraulica dei corpi idrici recettori delle acque meteoriche urbane, ai sensi della L.R. 4/2016 si stabilisce che le trasformazioni

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale debbano rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile.

Per invarianza idraulica, idrologica e per drenaggio urbano sostenibile si intendono le definizioni di cui al precedente art. 17 delle presenti NTA in conformità al Regolamento di Polizia Idraulica comunale e alla L.R. 4/2016.

I principi di invarianza idraulica e idrologica si applicano agli interventi edilizi definiti dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e) ed f), del d.P.R. n. 380/2001 e a tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione. Sono compresi gli interventi relativi alle infrastrutture stradali, alle loro pertinenze e i parcheggi.

E' quindi necessario adottare una politica di gestione delle acque meteoriche tale da garantire che le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate e urbanizzabili nei ricettori naturali o artificiali di valle non siano maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione.

Le variazioni del territorio che comportano incremento della portata di piena sono:

- l'aumento dell'impermeabilità della superficie
- la diminuzione del tempo di corrivazione
- la riduzione delle depressioni superficiali

Ad un aumento della portata di piena deve corrispondere:

- la verifica della capacità della rete di drenaggio a valle di sopportare senza problemi l'incremento

in caso contrario:

- potenziare la rete di drenaggio a valle, per il tratto in cui è necessario
- neutralizzare l'incremento della portata con sistemi artificiali di laminazione della piena

In sede di attuazione degli interventi di nuova costruzione e di trasformazione del territorio (compreso quelli urbanizzativi) ci si dovrà attenere al R.R. n. 7/2017 così come modificato dal R.R. n. 8/2019 e da quanto disciplinato dal "Documento semplificato del Rischio Idraulico" comunale allegato allo Studio Geologico.

Per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa, in sede di presentazione del progetto di Piano Attuativo, la documentazione dovrà contenere, oltre all'individuazione e

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

descrizione degli interventi urbanistici, una Relazione esplicitante il recepimento delle prescrizioni di invarianza idraulica, idrologica anche mediante l'applicazione di un sistema di gestione delle acque meteoriche urbane, costituito da un insieme di strategie, tecnologie e buone pratiche volte a ridurre i fenomeni di allagamento urbano, a contenere gli apporti di acque meteoriche ai corpi idrici ricettori mediante il controllo alla sorgente delle acque meteoriche e a ridurre il degrado qualitativo delle acque (drenaggio urbano sostenibile).

Tale Relazione dovrà essere articolata in:

Descrizione delle caratteristiche dei luoghi

- analisi delle caratteristiche idrografiche e idrogeologiche
- caratteristiche geomorfologiche, geotecniche e geologiche con individuazione della permeabilità dei terreni (laddove tali caratteristiche possano essere significative ai fini della compatibilità idraulica)
- computo delle superfici drenanti pre-intervento

Valutazione delle caratteristiche sopra descritte in riferimento ai contenuti della proposta di Piano Attuativo

- analisi delle trasformazioni delle superfici interessate in termini di impermeabilizzazione
- individuazione e descrizione del corpo idrico ricettore sia si tratti di reticolo idrografico di superficie sia si tratti di pubblica fognatura
- valutazione della criticità idraulica del territorio
- valutazione del rischio e della pericolosità idraulica

Proposta di misure compensative e/o di mitigazione del rischio

- indicazioni di progetto per l'attenuazione del rischio idraulico
- valutazione ed indicazione degli interventi compensativi

Art. 22 INDIVIDUAZIONE DI AREE ED AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme sono definite sul territorio comunale mediante un perimetro grafico le aree di trasformazione e di rigenerazione urbana; si intende genericamente per comparto l'insieme delle aree incluse all'interno di ciascun perimetro.

Si ritengono ambiti strategici le aree di trasformazione e rigenerazione che avendo carattere di rilevanza urbana devono essere caratterizzati da alti standard di qualità ambientale e devono porsi l'obiettivo di conseguire un bilancio positivo in termini di aree permeabili e coperte da vegetazione, di realizzare una significativa riduzione dei consumi idrici ed energetici, di realizzare bonifiche di suoli inquinati, di promuovere una efficiente

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

raccolta differenziata dei rifiuti, di incentrare la mobilità sugli spostamenti pedonali, ciclabili e sull'accesso alle reti e nodi del trasporto pubblico. Sono individuati mediante indicazione numerica, perimetrazione in cartografia e disciplinati singolarmente all'allegato DdP R4

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

Si ritengono aree sistema le aree già oggetto di interventi parziali o totali di trasformazione sulla base delle strumentazioni urbanistiche generali previgenti, convenzionati o che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana e sono disciplinati dal Piano delle Regole (Permessi di Costruire e , Piani di Recupero) .

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

Il Comune su tali aree valuta la richiesta del privato e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, ne dà immediata comunicazione, accoglie tale richiesta, qualora la stessa risulti conforme al PGT e finalizzata all'attuazione di pianificazioni urbanistiche già disciplinate.

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 (giustificata da risultanze catastali) o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire la maggior efficacia di programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e una migliore compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi.

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- –gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
- b) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso interventi diretti convenzionati a condizione che:
 - siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della SL esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - l'intervento riguardi edifici valore storico-monumentale o ambientale /edifici di tipologia AA e AB); in tal caso l'intervento, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle prescrizioni dettate dal Piano delle Regole
 - –il progetto riguardi una singola unità edilizia, identificata come unità minima di intervento e comunque avente una Sf inferiore a mq. 1.500

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

Art. 23 IL PIANO DEI SERVIZI

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

Valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità, individua le modalità di intervento e quantifica i costi per il loro adeguamento. Analogamente il

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati nel Documento di Piano le modalità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi di attuazione.

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

Art.24 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

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

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

Il Piano dei Servizi:

- a) recepisce integralmente gli indici ed i parametri previsti dal Documento di Piano
- b) conferma le aree per servizi definite dal presente Documento di Piano, norma e definisce le aree per il completamento della dotazione complessiva di servizi;
- c) definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e viabilità;
- d) definisce le aree punto atte ad implementare la dotazione dei servizi sul territorio
- e) definisce per le aree destinate a servizi o a viabilità l'indice di perequazione
- f) individua le funzioni ecologiche svolte dalle aree agricole

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

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

Art.. 25 IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole:

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

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

Art. 26 PRESCRIZIONI PER IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole:

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

Per la definizione dei caratteri architettonici degli interventi (con particolare attenzione alle zone A), di funzionalità edilizia, di qualità e salubrità dei materiali edili, di compatibilità ambientale e paesistica, di promozione di energie alternative, il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che detta norme e indirizzi per procedure e modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita deliberazione (di norma assunta nel contesto del Bilancio Comunale) per la determinazione di oneri e contributi, valore delle aree, al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

alla decadenza dei vincoli ed al fine della monetizzazione di standard, incentivi inerenti la qualità degli interventi.

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

Art. 27 RACCORDO CON LA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA, SISMICA E RETICOLO IDRICO MINORE

La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 ("Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT"), aggiornati con DGR 30 novembre 2011, n. 2616, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente DdP e dal Piano delle Regole, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 ("Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia") è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 ("Determinazione del reticolo idrico principale).

Trasferimento delle funzioni alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della Legge Regionale n. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"), che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Art. 28 ZONIZZAZIONE ACUSTICA DEL TERRITORIO COMUNALE

Il comune di Barzago è dotato di piano di zonizzazione acustica del territorio comunale per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.

Esso dovrà essere coordinato con le indicazioni della Variante Generale, come quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, la base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico di ogni ambito di trasformazione e di ogni trasformazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Il piano di zonizzazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), alla legge regionale 10 agosto 2001, n.13 ("Norme in materia di inquinamento acustico") ed alla Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/9776 del 2 luglio 2002 ("Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale").

Art. 29 CONSERVAZIONE DEL VERDE

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

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

Art. 30 ELEMENTI ED IMPIANTI AD ELEVATO IMPATTO AMBIENTALE

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

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

La localizzazione e le caratteristiche delle antenne radio-base per telefonia cellulare e in generale degli impianti caratterizzati da emissioni elettromagnetiche dovranno essere conformi alle normative vigenti in materia.

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

Per gli impianti di distribuzione di carburante il Piano delle Regole, ai sensi del D.Lgs. 32/1998 e del Regolamento Regionale vigente, disciplina una specifica normativa, individuando gli impianti esistenti, eventuali nuove localizzazioni e prescrivendo puntuali modalità di convenzionamento ai fini della tutela paesistica ed ambientale.

Art. 31 NORME GENERALI

Tutti gli interventi dovranno osservare le disposizioni per l'efficienza energetica e la certificazione energetica disciplinate dal D.P.R. 2 aprile 2009 n. 59 e dalla D.D.G. del 2 giugno 2009 n. 5796 in attuazione delle D.G.R. 22 dicembre 2008 n. 8/8745, D.G.R. 31 ottobre 2007 n. 8/5773 e D.G.R. n. 5018/2007

I progetti di nuova viabilità locale individuati dal Piano dei Servizi, quelli previsti negli Ambiti di trasformazione e di Rigenerazione Urbana e gli interventi sulla viabilità esistente (compresa la rete ciclabile), dovranno in sede di progettazione attenersi alle prescrizioni dettate dalla D.G.R. n. 8/8579 del 03.12.08 " Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati" e dalla D.G.R. n. 8/8837 del 30.12.08 "Linee guida per la progettazione paesaggistica delle infrastrutture della mobilità in aggiornamento dei Piani di Sistema del Piano Territoriale Paesistico Regionale" pubblicata sul BURL del 13 febbraio 2009.

Tutti gli interventi relativi al sistema infrastrutturale (esistente e di previsione) compresi i percorsi ciclopedonali dovranno in sede di progettazione prevedere interventi di mitigazione, di miglioramento e compensazione ambientale secondo quanto indicato nel Documento Tecnico – Repertorio degli interventi di mitigazione , compensazione e miglioramento ambientale” del PTC. Per quanto riguarda gli interventi lungo la SP 342, gli stessi dovranno essere prima della loro realizzazione, approvati dall'ente proprietario della strada.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricompresi in ambiti a pianificazione attuativa dovranno ottemperare a quanto previsto dall'Appendice G della D.G.R. n. 8/2244 del 23

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

marzo 2006 in particolare per quanto concerne la riduzione delle portate delle acque meteoriche recapitate in pubblica fognatura, attenersi alle disposizioni sull'invarianza idraulica e dovranno prevedere, in conformità all'art. 6, punto lettera b del Regolamento Regionale n. 02/06, alla realizzazione delle reti di adduzione in forma duale.

Tutti i progetti di Pianificazione attuativa ed i progetti edilizi relativi a nuovi interventi e/o di ristrutturazione urbanistica/architettonica dovranno fare riferimento oltre a quanto specificatamente indicato negli atti di PGT anche ai contenuti ed alle prescrizioni dettate dal titolo VII delle NdA del PTCP.

Per tutti gli Ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa e per tutti gli interventi paesisticamente rilevanti, i progetti urbanistici e/o edilizi dovranno essere corredati da una ricognizione speditiva del contesto costituita da elaborati grafici e fotografici atti ad illustrare lo stato dei luoghi. Il contesto da interessare dovrà essere adeguatamente esteso al contorno dell'intervento previsto.

Non dovrà essere trascurato il rischio idraulico dei corsi d'acqua presenti sul territorio e dovrà essere garantita una adeguata manutenzione degli alvei. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistico-edilizia dovranno prevedere opere di mitigazione dell'impermeabilizzazione secondo quanto stabilito all'art. 40 delle NdA del PTCP e del Regolamento per i servizi di fognatura, collettamento e depurazione delle acque reflue urbane.

Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature per quanto possibile dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

In tutti gli Ambiti di trasformazione dovranno essere perseguiti obiettivi di funzionalità ecologica, richiamando in tal senso gli obiettivi di cui all'art.61 - Rete ecologica - delle NTA del PTCP

Gli interventi di riconversione da produttivo/artigianale a residenziale dovranno preliminarmente all'attuazione procedere, per l'intero ambito interessato, all'indagine preliminare ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs n. 152/2006 al fine di valutare i parametri del terreno compatibilmente alla destinazione urbanistica.