

Piano Attuativo  
via Prampolini, 14 - Saronno



RELAZIONE TECNICA

L'area d'intervento è azzonata nel PGT vigente nel Tessuto Urbano Consolidato di cui all'art. 17 ed il tipo di intervento edilizio è disciplinato dalla scheda d'ambito n. 3 "TUC non soggetto a particolare disciplina" delle Norme di Piano del PdR.

L'area deriva dal frazionamento del terreno costituente l'attuale mapp. 208 sul quale insiste un capannone artigianale in disuso e dal mappale 207 rappresentato da un lotto libero di completamento.

L'abitazione ed il capannone esistenti sul mapp. 208 sono stati regolarizzati con SCIA in sanatoria n. 409/2021 del 15.06.2021 e su questa si basano le verifiche per il possibile frazionamento e per il calcolo della SL.

Le norme particolari di cui alla scheda d'ambito n. 3 consentono in caso di demolizione di edificio non residenziale di incrementare la SL esistente del 50%. Pertanto la verifica effettuata per il calcolo della SL ammessa dall'intervento è il risultato della somma tra la SL del capannone previsto in demolizione incrementata dal 50% e la SL derivante dall'applicazione dell'Indice Fondiario 0,40 mq/mq previsto dalle norme per il lotto libero.

Tale tipo di intervento comportante modifica della destinazione d'uso deve essere attuato mediante Piano Attuativo ai sensi dell'art. 11 comma 8 delle NdP-PdR.

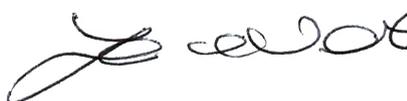
Non avendo disponibilità di spazi fronte strada è prevista l'intera monetizzazione delle aree per servizi non solo con riferimento alla SL trasformata ma estesa a tutta la SL prevista nel P.A. e calcolata ai sensi dell'art. 7bis del PdS-PGT.

Le ulteriori verifiche planivolumetriche rispettano i parametri ed indici di cui agli artt.li 3-4 delle NdP di cui alla scheda d'ambito n. 3.

In particolare, considerata la ridotta presenza di aree pubbliche a parcheggio nelle immediate vicinanze, il progetto prevede un'ampia disponibilità di parcheggio "Tognoli" al piano interrato nonché numerosi posti auto scoperti pertinenziali interni all'area d'intervento.

Gerenzano, 09/07/2024

il progettista



- C) PIANO DELLE REGOLE
- *PdR\_02. INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI*
  - *PdR\_03 INDIVIDUAZIONE DEI BENI MONUMENTALI E DEGLI EDIFICI CHE CARATTERIZZANO L'ESISTENTE*
- D) PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO DEL TERRITORIO
- *PGT - PUGSS-03 ANALISI DELLE CRITICITÀ DEGLI ASSI VIARI - VALUTAZIONE COMPLESSIVA GEOLOGICA SCALA 1:5000*
- E) AGGIORNAMENTO E ADEGUAMENTO DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- *TAVOLE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA*

### ART. 3 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

L'urbanizzazione e l'edificazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. **ST = Superficie territoriale. (mq)** = 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.
2. **SF = Superficie fondiaria. (mq)** = 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.
3. **SCOP = Superficie coperta. (mq)** = Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,5 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
4. **IT = Indice di edificabilità territoriale. (mq/mq)** = Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
5. **IF = Indice di edificabilità fondiaria. (mq/mq)** = Quantità massima di superficie lorda edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
6. **IC = Indice di copertura (%)** = Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
7. **CU = Carico Urbanistico (mq/mq)** = Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazioni 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.
8. **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 per legge o dal piano.
9. **QZ = Quota Zero:** è costituita dalla quota media del marciapiede lungo il fronte d'ingresso principale o, in assenza, dei colmi stradali e rappresenta il riferimento ai fini della verifica di SCOP e Altezza massima (H Max).

## ART. 4 - DEFINIZIONI EDILIZIE

### 1. **SL = Superficie lorda** (mq).

Somma delle superfici di tutti i piani - fuori terra, seminterrati ed interrati - comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

### 1bis **SA =Superficie accessoria**

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, sguinci, vani di porte e finestre.

La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) 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;
- d) 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 continuative di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- e) 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 di altezza (media ponderale pari o superiore a m. 2,40) 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;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- g) spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i) i volumi tecnici
- l) 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.

### 1ter **SU =Superficie utile**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

### 1quater **SC =Superficie complessiva**

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

1quinquies le definizioni di cui sopra (SA, SU, SC) si intendono strumentali anche ai fini della determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione.

### 2. **H = Altezza**

2.1: Altezza del fronte

L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:

- 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;

2.2: Altezza dell'edificio

Altezza massima tra quella dei vari fronti.

L'altezza massima (H max) ammessa indicata nelle schede d'ambito deve essere verificata con le modalità sopra definite al punto 2.1 ma riferimento alla Quota Zero definita all'art. 3 qualora questa non coincida con la quota del terreno posta in aderenza all'edificio in progetto.

2.3: Altezza urbanistica

L'altezza da utilizzarsi nel calcolo del Volume Urbanistico.

### 3. **V = Volume urbanistico**

3.1. E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda (SL) dei singoli piani per l'altezza urbanistica di m 3.00 indipendentemente dalla altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali.

3.2. I volumi preesistenti che si intendono mantenere o riutilizzare devono essere valutati in termini virtuali, come sopra specificato.

3.3. I volumi preesistenti, appartenenti alla Categoria Funzionale 1, alle destinazioni d'uso individuate come attività di cui ai punti 3.3 (con esclusione degli spazi già destinati alle specifiche attività di noleggio veicoli con o senza conducente, logistica e spedizionieri, magazzinaggio conto terzi), 4.1 (limitatamente agli esercizi di vicinato) e 4.2 nella tabella A, -ed alle attività di interesse generale, che si intendono riutilizzare negli interventi di ristrutturazione edilizia anche comportanti demolizione e ricostruzione, come normati negli articoli successivi, sono calcolati in termini geometrici. Tale volume geometrico è costituito dalle parti in soprasuolo fino all'intradosso di copertura dell'edificio, escludendo gli spazi aperti su almeno due lati e gli accessori a piano terreno, non sottostanti all'edificio, con altezza interna inferiore a m. 2,50; le parti in sottosuolo costituiscono detto volume geometrico solo se appartenenti ad unità immobiliari riconducibili alle medesime destinazioni 3.3 (con esclusione degli spazi già destinati alle specifiche attività di noleggio veicoli con o senza conducente, logistica e spedizionieri, magazzinaggio conto terzi), 4.1 (limitatamente agli esercizi di vicinato) e 4.2 (tabella A).

Eventuali spazi di origine rurale (stalle, fienili, ecc...) dismessi sono da considerare ugualmente concorrenti alla definizione del volume geometrico.

Differenti modalità di riutilizzazione dei volumi e/o delle superfici preesistenti sono eventualmente specificate nelle apposite schede d'ambito.

4. **Uf = Unità funzionale** = La minima unità edilizia capace di assolvere autonomamente e completamente le funzioni secondo cui essa è destinata (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).
5. **Superfettazioni** = La parte aggiunta ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
6. **Sagoma di un edificio** =  
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 m. 1,5.
7. **Lotto** = Area rientrante tutta nel medesimo ambito o area, così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, asservita o da asservirsi ad una costruzione totalmente o parzialmente.
8. **Area di pertinenza** = L'area asservita al fabbricato in forza dell'ultimo atto abilitativo la relativa costruzione, indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza di riferimento desumibile dal titolo stesso, l'area

proporzionalmente asservibile ai sensi delle presenti norme. Pertanto eventuali capacità edificatorie residue vengono attribuite all'intera area di pertinenza originaria, indipendentemente da frazionamenti successivi alla data di adozione del presente piano, fatti salvi i diritti tra privati sanciti da atti registrati e trascritti.

9. **Costruzioni accessorie** = Sono considerate costruzioni accessorie quegli edifici autonomi ovvero non costituenti appendici dell'edificio principale quali tettoie aperte, ripostigli, box per auto, ricovero attrezzi giardinaggio, legnaie, ricovero animali domestici, ecc., non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e di superficie inferiore al 20% della SL dell'edificio principale. Gli accessori di altezza non superiore a m. 2,50 fuori terra all'intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all'estradosso sono considerati interventi pertinenziali non qualificati come nuove costruzioni, ai sensi dell'art. 3 comma 1 del DPR 380/01, qualora localizzati nel Tessuto Urbano Consolidato non assoggettato a specifica disciplina. Le altezze si intendono misurate dalla Quota Zero, come definita al precedente art. 3 comma 9.
10. **Parcheggi** = Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani. Per posto auto, laddove richiamato nelle presenti N.d.P., si intende una superficie minima di ml 5,00 x 2,50 facilmente accessibile; nel caso di parcheggi organizzati in linea, la superficie minima è ricondotta a ml 2,00 x 5,50.
11. **Edifici esistenti ai fini delle presenti norme** = Edifici esistenti, o quelli per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione del PGT (20/12/2012).
12. **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.  
Le distanze si misurano a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m. 1,50.

## ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI

1. Gli interventi di nuova costruzione, gli ampliamenti esterni alla sagoma di edifici esistenti, gli interventi di ristrutturazione edilizia non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma (limitatamente alle porzioni esterne alla sagoma preesistente) e tutte le sopra elevazioni, comprese quelle finalizzate al recupero del sottotetto di cui al titolo IV, capo 1 della L.R. 12/2005, nella eventualità che ciò comporti modifica all'altezza di banchina e/o di colmo, e gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora non ricadenti nelle ipotesi di cui al successivo comma 2, devono rispettare le distanze tra fabbricati di cui all'art. 9 del d.m. 1444 del 1968, da misurare su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno degli edifici.
2. In conformità a quanto previsto dall'art. 2-bis, comma 1-ter, del DPR n. 380 del 2001, negli interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti demolizione e ricostruzione, è consentito il mantenimento delle distanze legittimamente preesistenti purché sia assicurata la coincidenza dell'area di sedime e del volume dell'edificio ricostruito con quello demolito, nei limiti di altezza massima di quest'ultimo.
- 2 bis. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, con o senza demolizione e ricostruzione, di fabbricati che si trovino rispetto ad altri fabbricati esistenti ad una distanza inferiore quella di cui all'art. 9 del dm n. 1444 del 1968, ove la predetta distanza legittimamente preesistente venga modificata non è comunque consentito posizionare il fabbricato ad una distanza intermedia tra quella preesistente e quella di cui all'art. 9 del dm n. 1444 del 1968.

artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda.

In attesa dell'entrata in vigore della disciplina dei mutamenti d'uso nell'ambito delle Superfici urbanizzate individuate dal PTR, come delineata dall'art. 51, comma 1, della L.R. n. 12/2005 modificato e integrato dalla L.R. n. 18/2019, la disciplina del mutamento d'uso e del conseguente adeguamento delle dotazioni di aree per servizi e di interesse generale è la seguente:

- a) i cambi di destinazione d'uso, accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, comportano la necessaria verifica delle dotazioni territoriali (Carico Urbanistico), come definito nella TABELLA A, e la conseguente dimostrazione della necessità di soddisfazione del fabbisogno insorgente, attraverso il reperimento di aree da conferire all'uso pubblico o, in alternativa, il ricorso alla monetizzazione;
  - b) i cambi di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti alla verifica e all'adeguamento delle dotazioni territoriali di cui alla precedente lett. a) esclusivamente nei casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).
7. I cambi di destinazione d'uso, ancorché non accompagnati dall'esecuzione di opere edilizie, eseguiti nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, comportano comunque la corresponsione del contributo di costruzione commisurato all'eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto alla precedente (tariffa oneri - TABELLA A).

## **ART. 11 - MODALITÀ' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Al fine di promuovere lo svolgimento delle varie attività urbane della comunità, il PGT agevola il riuso e il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente per un'equilibrata organizzazione pluri-funzionale del territorio. Per contrastare il degrado, indotto dal sottoutilizzo e prodotto dalla dismissione, il piano facilita il cambio di destinazione d'uso connesso alla riqualificazione edilizia dei tessuti urbanistici caratterizzati da una resistente rigidità funzionale.
2. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili, attuato con o senza opere, deve sempre avvenire nel rispetto delle limitazioni eventualmente previste per i vari ambiti e soprattutto dei requisiti igienico-sanitari, di sicurezza e di impatto ambientale necessari e previsti per la nuova funzione. Al cambiamento d'uso deve conseguire il necessario aggiornamento catastale della/e unità immobiliare disposto dalla vigente legislazione.
3. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili comporta le verifiche di cui al precedente art. 10 commi 6 e 7.
4. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, nel rispetto delle norme specifiche d'ambito.
5. All'interno dei manufatti esistenti gli interventi di recupero e ristrutturazione che non alterano la sagoma sono sempre ammessi anche quando comportino un incremento di SL e non sono soggetti alle limitazioni d'ambito relative agli indici urbanistici ed edilizi, alle distanze da confini e strade. Detti interventi non possono presentare i

caratteri della ristrutturazione ricostruttiva, ancorché riconducibili alla “*fedele ricostruzione*”.

6. Sugli immobili compresi in aree soggette a piani attuativi, fino all’approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono comunque sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.
7. Gli interventi di cui al comma 1, lettera f) dell’art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggetti a obbligo di pianificazione attuativa di cui al successivo art. 17 delle presenti norme.
8. Gli interventi di modifica della destinazione d’uso comportanti variante della categoria funzionale dell’edificio possono essere intrapresi mediante Piani Attuativi, fatte salve particolari situazioni ambientali per le quali l’Amministrazione Comunale può richiedere la procedura di Programma Integrato di Intervento (PII), qualora, dopo le opportune analisi del contesto urbanistico, sia accertato che la nuova funzione non risulti incompatibile e/o in grado di compromettere il complessivo equilibrio urbanistico e paesaggistico.

## ART. 12 - ADEGUAMENTO DEGLI EDIFICI ESISTENTI

1. L’indice di edificabilità (IF) prescritto dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, può essere superato, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali di cui alla categoria funzionale 1 dell’allegata tab. A costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT (20/12/2012), ove tale indice di edificabilità (IF) sia saturato o saturabile entro il limite di mq. 40 di superficie lorda (SL). Tale ampliamento, consentito “*una tantum*”, non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 40 di SL per unità immobiliari e potrà dar luogo alla costituzione di altra unità immobiliare. Non è consentita la cessione dell’utilizzo di tale ampliamento ad altra unità immobiliare.
- 1bis L’ampliamento “*una tantum*” potrà essere concesso, entro il limite di mq 40 di SL per unità immobiliare ed alle medesime condizioni sopra definite, anche agli edifici per la residenza dell’imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell’Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell’azienda agricola costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari.
2. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata una sola volta, ancorché l’ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito e non può dar luogo ad un edificio comunque separato da quello ampliato. Nel caso che l’edificio bifamiliare sia pure distinguibile in due diverse proprietà l’esercizio di tale facoltà potrà essere condotto da ciascuno anche in momenti differenti. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme di cui ai precedenti artt. 5, 6 e 7, nonché secondo le possibilità indicate al precedente art. 8.
3. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi non riguarda gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto, nei tessuti urbani caratterizzanti il paesaggio e fra i beni storico-artistici monumentali.
4. **Eliminato**
5. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti, è consentita l’edificazione di accessori in aderenza ai confini di proprietà, previa convenzione ove richiesta ai sensi dell’art. 6, con limite di mq. 20,00 di Sc per ogni unità immobiliare fino ad un massimo di mq. 120,00, detraendo eventuali accessori già esistenti; limitatamente alla realizzazione di autorimesse pertinenziali detti limiti sono elevati fino al massimo di 1 mq ogni 10 mc residenziali. L’altezza non deve essere superiore a m. 2,50 fuori terra all’intradosso del solaio di copertura e m. 3,00 all’estradosso, misurata dalla Quota Zero,

come definita al precedente art. 3 comma 9. Tali costruzioni non devono soddisfare l'Indice di copertura (IC).

Nel merito edilizio gli accessori di cui sopra devono essere realizzati con struttura di provata solidità, anche del tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione e negli ambiti di prima espansione storica.

Nel caso di quanto sopra previsto non trova applicazione la limitazione di cui all'art. 4, comma 9 delle presenti norme.

### **ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME**

1. Per gli edifici in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade o fra edifici) e le altezze sono ammesse operazioni che comportino aumento della SL, se prevista dalle norme d'ambito. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni, con la precisazione che gli interventi di cui alla lettera d), qualora comportanti demolizione e ricostruzione, devono rispettare le specifiche norme d'ambito; tali edifici possono altresì subire sovrelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiunte rispettino le specifiche norme d'ambito e le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nullaosta.

### **ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Fatte salve le norme relative agli edifici individuati come "beni storici, artistici e monumentali" e quelli con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente di cui le schede n. 10 e n. 11 allegate, per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale.

### **ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA**

1. Per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.
2. Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.

# TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA- EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

## ART. 16 - MODALITÀ DI INTERVENTO

1. In tutto il territorio ricompreso come Tessuto Urbano Consolidato (TUC) è possibile il trasferimento della capacità edificatoria da lotto a lotto alle seguenti condizioni:
  - a) *eliminato*.
  - b) il trasferimento non deve riguardare gli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, nelle aree in prossimità del torrente Lura, nelle fasce di rispetto e fra i beni storico-artistici monumentali;
  - c) il trasferimento non deve comunque comportare un aumento superiore al 50% dell' IF già previsto per l'ambito ricevente né il superamento di altri parametri urbanistici ed edilizi di zona o di altre indicazioni di carattere ambientale e igienico-sanitario;
  - d) il trasferimento deve essere previsto all'interno di un permesso di costruire convenzionato.;
  - e) non è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria dalle aree con funzioni non residenziali verso altri ambiti, salvo che l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile ed opportuno;
2. In tutto l'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/05 e delle "norme particolari" di cui all'allegate schede. Tale trasferimento non può comportare un aumento superiore al 50% dell'IF già previsto per l'ambito ricevente e sarà disciplinato all'interno del rilascio del permesso di costruire convenzionato.
3. I giardini di pertinenza come individuati dalle tavole del Piano delle Regole, sui quali non è ammessa alcuna costruzione, sono esclusi dalla possibilità di accogliere trasferimenti di capacità edificatoria. Sono ammesse per essi esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione del verde e dell'ambiente e di conduzione delle attività floro-colturali.
4. La capacità insediativa afferente le aree di cui al precedente comma 3, può essere utilizzata nell'area dominante oppure trasferita con le modalità di cui al precedente comma 1.

## ART. 17 - PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi, così come dovranno prevedere i contenuti definiti dalle vigenti leggi.
2. All'interno dei P.A. trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino ad un massimo del 15% della

volumetria ammessa nei piani attuativi (per volumetria ammessa si intende la SL esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1, delle presenti norme). Tale incremento viene così articolato:

- fino ad un massimo del 5% agli interventi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico;
  - fino ad un massimo del 5% ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art. 1, comma 3bis della L.R. 12/05 e/o ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/04
3. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 2 trova applicazione anche nei PA dell'ambito del nucleo di antica formazione, nei nuclei di origine rurale, negli ambiti di prima espansione storica e nelle aree con funzioni non residenziali.
  4. All'interno dei P.A. è fatto obbligo di cedere gratuitamente, o monetizzare, le aree per attrezzature pubbliche nella misura specificata all'art. 7bis delle Norme del Piano dei Servizi.
  5. Il soggetto attuatore di P.A. deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private nella misura di un posto auto per ogni mq. 100 di SL. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi nei P.A., gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.

## **ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1. Sono fatti salvi i piani attuativi approvati alla data di adozione del P.G.T. (20/12/2012) qualora la Convenzione risultasse stipulata entro il termine previsto dalla L.R. 12/2005 per il periodo di validità degli stessi, anche in possibile proroga, per motivazioni particolari che l'amministrazione ritenesse di dover concedere, dei tempi relativi alla realizzazione delle opere private.
2. Per i permessi di costruire e/o segnalazione certificata di inizio attività, relativi a edifici all'interno di piani attuativi già approvati e non scaduti alla data di adozione delle presenti norme, rimangono in vigore le definizioni edilizie ed urbanistiche vigenti alla data di approvazione del piano stesso.
3. Al completamento dei piani attuativi ancora vigenti, le aree interessate da detti piani, vengono sottoposte al regime previsto per il tessuto urbano consolidato, secondo la prevalenza delle destinazioni d'uso finali.

## **ART. 19 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Chiunque abbia interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvederne la realizzazione.
2. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la

## SCHEDA D'AMBITO

scheda n. **3**

tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina

**intervento di ristrutturazione edilizia = lettera d), comma 1, art. 3 DPR 380/2001**

**(interventi di demolizione e ricostruzione e interventi di ristrutturazione non ricostruttiva comportanti modifica della sagoma)**

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 6.1 delle NdP

parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

**IC** 40% o esistente

**IF** 0,40 mq/mq o esistente

**H max** 25,00 ml

distanze tra i fabbricati = art. 5 delle NdP

distanze dai confini = ml. 5,00 e art. 6 delle NdP

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

Per i soli interventi di demolizione e ricostruzione:

dotazione di aree a parcheggio ulteriore rispetto a quanto richiesto dalla L. 122/1989, = 10% della **SL**.

La quota aggiuntiva è computata in termini di posto auto come definito all'art.4, comma 10 delle NdP, al netto delle aree di manovra.

norme particolari

nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione o parte di tale edificio sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SL esistente può essere incrementata del 50%, relativamente alla parte non residenziale; in tal caso l'intervento deve essere attuato mediante Piano Attuativo e nella convenzione di P.A. o P.I.I. (vedi art. 11 comma 8) dovrà essere prevista, con riferimento alla SL trasformata e all'eventuale suo incremento, la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione come stabilito dall'art. 7bis delle norme del Piano dei Servizi. In tali casi e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP.

È ammessa la possibilità di incrementare l'indice fondiario attraverso l'impiego di "diritti edificatori" determinati in applicazione del criterio compensativo di cui all'art. 16, comma 2 delle presenti NdP.

-100% della Slp, se trattasi di esercizi di vicinato, di somministrazione cibi e bevande, commercio all'ingrosso, vendita per corrispondenza e distributori carburante

-200% della SL, se trattasi di medie o grandi strutture di vendita

salvo maggiori quantità disposte dalla normativa, anche locale, propriamente riferita alle medie e grandi strutture di vendita;

d) per interventi di edilizia residenziale sociale di cui al successivo articolo 16: 36% della SL nelle sue varie articolazioni.

L'esatta definizione del carico urbanistico corrispondente a ciascuna destinazione d'uso è riportata nella TABELLA A allegata la PdR.

7.5 La dotazione urbanizzativa è quantificata come sussidiaria e concorrente al raggiungimento di specifici obiettivi prestazionali assegnati dal Documento di Piano al singolo Ambito di Trasformazione.-

7.6 La dotazione territoriale di cui al comma 7.4 deve essere reperita mediante la cessione gratuita di aree o, nei casi in cui la disciplina del PGT non indichi o indirizzi specifiche condizioni minime, mediante monetizzazione in alternativa totale o parziale alla cessione; tale reperimento delle aree sarà da considerare al netto delle infrastrutture stradali interne agli ambiti di trasformazione, ancorché esse siano strade di collegamento e di interesse urbano generale.

In base alle caratteristiche costruttive delle opere di interesse pubblico oppure quando ciò sia ritenuto opportuno per la successiva gestione delle opere stesse, le aree potranno essere mantenute in capo alla proprietà privata e asservite all'uso pubblico.

Il reperimento delle aree attraverso la costituzione della servitù pubblica in luogo del trasferimento della proprietà fondiaria comporterà, a titolo compensativo, la parziale monetizzazione della cessione non effettuata.

7.7 La dotazione di aree dovuta per l'insediamento di funzioni commerciali riconducibili a medie o grandi strutture di vendita di norma dovrà essere per metà destinata alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico e tale quota di cessione non potrà essere monetizzata.

### **Articolo 7 bis – Aree riservate ai Servizi nei Piani Attuativi, non programmati, nel Tessuto Urbano Consolidato**

#### *Disposizioni programmatiche*

7.1.bis Il PdS non indica la destinazione d'uso dei servizi da realizzare nei Piani Attuativi comunque denominati proponibili in seno al TUC. In generale, in tale Ambito, il PdS non indica la collocazione areale dei servizi da reperire dello stesso TUC senza che essi siano indicati come inequivocabilmente funzionali a specifici comparti di intervento.

7.2.bis I singoli Piani Attuativi conformeranno l'articolazione, la dimensione e la localizzazione dei servizi di interesse pubblico al loro interno, secondo le peculiarità proprie dell'area di intervento ed in misura proporzionale alla quantità ed alla qualità delle funzioni urbane insediabili.

#### *Disposizioni conformative*

7.3.bis Nei Piani Attuativi afferenti al TUC la dotazione per le urbanizzazioni è comunque dovuta nella misura di:

- a) per funzioni urbane residenziali e terziarie: 50% della SL;
- b) per funzioni urbane produttive: 10% della SL;
- c) per funzioni urbane commerciali:

-50% della SL, se trattasi di esercizi di vicinato, di somministrazione cibi e bevande, commercio all'ingrosso, vendita per corrispondenza e distributori carburante

-200% della SL, se trattasi di medie o grandi strutture di vendita

salvo maggiori quantità disposte dalla normativa, anche locale, propriamente riferita alle medie e grandi strutture di vendita;

d) per interventi di recupero degli edifici già dedicati alle funzioni produttive e riconvertiti alla funzione residenziale: 36% della SL

L'esatta definizione del carico urbanistico corrispondente a ciascuna destinazione d'uso è riportata nella TABELLA A.

7.4.bis La dotazione di aree dovuta potrà essere interamente monetizzata salvo quanto segue:

per l'insediamento di funzioni commerciali riconducibili a strutture di vendita diverse dagli esercizi di vicinato di norma la dotazione urbanizzativa dovrà essere per metà destinata alla realizzazione di parcheggi di uso pubblico e tale quota di cessione non potrà essere monetizzata.

In base alle caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione oppure quando ciò sia ritenuto opportuno per la successiva gestione delle opere stesse, le aree potranno essere mantenute in capo alla proprietà privata e asservite all'uso pubblico.

Il reperimento delle aree attraverso la costituzione della servitù pubblica in luogo del trasferimento della proprietà fondiaria comporterà, a titolo compensativo, la parziale monetizzazione della cessione non effettuata.

## **Articolo 7 ter – Definizione delle categorie funzionali, destinazioni d'uso e aree omogenee**

### *Disposizioni programmatiche*

7.1.ter Ai sensi dei precedenti artt. 7 e 7 bis , si intende per funzione urbana la destinazione d'uso finale delle superfici di nuova realizzazione e/o derivate da interventi di recupero dell'esistente. Il medesimo fabbricato può contenere differenti funzioni e l'obbligo di reperire aree destinate alla dotazione urbanizzativa propria dell'intervento nel suo insieme deve essere proporzionale alle diverse funzioni, nella misura e modalità sopra definite.

7.2.ter Dette funzioni urbane sono articolate nelle seguenti categorie funzionali:

1. residenziale
2. turistico-ricettiva
3. produttiva e direzionale
4. commerciale
5. rurale.

Nell'ambito di ciascuna categoria funzionale sono determinate le specifiche destinazioni d'uso ed il carico urbanistico corrispondente. In ragione della specifica destinazione d'uso deve essere calcolata la dotazione per le urbanizzazioni dovuta (vedi TABELLA A allegata al PdR).

Il passaggio dall'una all'altra destinazione d'uso comporta, se del caso, il reperimento, o monetizzazione, del fabbisogno insorgente di nuove aree da cedere o asservire all'uso pubblico, in relazione al differente carico urbanistico.

La verifica della dotazione urbanizzativa dovuta è richiesta anche per il cambio di destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti.

Le attività non residenziali, ancorché non perfettamente ascrivibili ad una delle destinazioni d'uso di cui alla TABELLA A, sotto il profilo urbanistico qui trattato saranno da considerare afferenti alle attività terziarie.

<b>TABELLA A (art. 10)</b>			
<b>CATEGORIE FUNZIONALI</b>	<b>DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>C.U. carico urba- nistico (mq/mqSL)</b>	<b>TARIFFA ONERI</b>
<b>1. RESIDENZIALE</b>	<b>1.1 – Abitazioni</b>	1	R
	<b>1.2 - Attività ricettive non alberghiere assimilabili alla residenza</b> (art. 23, 26, 27, 28 e 29 L.R. 27/2015)	1	R
	<b>1.3 - Residence e abitazioni collettive</b>	1	R
<b>2. TURISTICO- RICETTIVA</b>	<b>2.1 - Attività ricettive alberghiere</b>	1	IA
	<b>2.2 - Attività ricettive non alberghiere non comprese nel punto 1.2</b>	1	IA
<b>3. PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	<b>3.1 - Attività di produzione:</b>		
	- Attività produttive (artigianato e industria) ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo	0,2	P
	- Destinazioni complementari all'attività produttiva, quali magazzini e depositi, uffici strumentali all'attività produttiva	0,2	P
	-Laboratori alimentari	0,2	P
	<b>3.2 - Attività direzionali:</b>		
	- Uffici e complessi direzionali	1	CD
	- Banche, finanziarie e assicurazioni	1	CD
	- Ricerca e formazione	1	CD
	<b>3.3- Attività terziarie:</b>		
	-Studi professionali, studi medici e odontoiatrici, ambulatori elaboratori di analisi mediche, studi veterinari, agenzie d'affari	1	CD
	- Attività di artigianato di servizio e attività di produzione di beni/servizi alla persona aventi rapporto diretto con il pubblico per l'erogazione e il consumo immediato nei locali stessi dell'attività dei beni/servizi offerti (acconciatori, estetisti, barbieri, solarium, tatuaggi, centri benessere, palestre, centri di assistenza tecnica, cicloriparatori, decoratori, elettricisti, falegnami, fotografi, idraulici, lavanderie/tintorie, sartorie, vetrai, corniciai, custodia e cura animali ecc... ) (*)	1	CD
	-Noleggio veicoli con o senza conducente	1	CD
	-Logistica e spedizionieri, magazzinaggio conto terzi	1	CD

<b>3. PRODUTTIVA E DIREZIONALE</b>	<b>3.4 - Altre attività:</b>		
	-Discoteche e sale da ballo; sale gioco e sale scommesse; ludoteche	1 (2 se SL >250mq)	CD
	-Cinema, teatri, sale per spettacolo, auditorium	1	AS
	-Impianti sportivi privati	1	ASport
	-Parcheggi scoperti, coperti, pluripiano, autosilos in genere	1	PC
	- Circoli privati sportivi e non, scuole di danza, scuole di musica, accademie sportive, scuole di lingue, scuole d'arte, ecc..	1	CD
	(*) escluse le attività svolte a favore di industrie, imprese, enti ed istituzioni e/o che non presuppongano la vendita diretta al pubblico del bene o del servizio.		
<b>4. COMMERCIALE</b>	<b>4.1 Attività relative a vendita di merci, suddivise in:</b>		
	- esercizi di vicinato	1	CD
	- medie strutture di vendita	2	CD
	<b>4.2 Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande</b>	1	CD
	<b>4.3 Attività di commercio all'ingrosso</b>	1	CD
	<b>4.4 Vendita per corrispondenza, al domicilio e a mezzo internet</b>	1	CD
	<b>4.5 Distributori di carburante – autolavaggi</b>	1	CD
<b>5 RURALE</b>	<b>5.1 Residenze dell'imprenditore agricolo</b> come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n. 31/08 e dei dipendenti dell'azienda	---	Titolo gratuito o R
	<b>5.2 Attrezzature e infrastrutture produttive</b> necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, per l'allevamento (anche di animali domestici), florovivaismo, agriturismo e attività similari	---	Titolo gratuito o P
<p><b>LE SPECIFICHE ATTIVITA' NON IMMEDIATAMENTE RICONDUCEBILI AD UNA DELLE DESTINAZIONI D'USO DI CUI SOPRA SONO DA CONSIDERARSI APPARTENENTI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE (3.3). RESTA FATTA SALVA PER LE DIVERSE ATTIVITA' LA POSSIBILITA' DI ACCEDERE AL SISTEMA DEI SERVIZI CON L'APPOSITA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTICOLI 5 E 10 DEL PDS.</b></p>			
<p><b>LE DESTINAZIONI DI INTERESSE GENERALE</b> (es: uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminali trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; attrezzature sportive pubbliche e private, chiuse o all'aperto, per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; ecc...) sono complementari e compatibili in tutto il Tessuto Urbano Consolidato e, qualora comprese nel Sistema dei Servizi di cui al PdS, non sono necessariamente riconducibili ad una delle categorie funzionali di cui sopra.</p> <p>L'eventuale incompatibilità con ambiti particolari del TUC è stabilita nelle apposite schede d'ambito.</p>			

ATTIVITA' DI CUI OCCORRE UNA SPECIFICA INDIVIDUAZIONE URBANISTICA: EDIFICI DI CULTO E ATTREZZATURE DESTINATE A SERVIZI RELIGIOSI, DI CUI AGLI ARTT. 70, 71 E 72 DELLA L.R. 12/05			
TARIFFE ONERI			
R	residenza		
P	produttivo		
CD	commerciale - direzionale		
IA	industria alberghiera		
AS	attrezzature per lo spettacolo		
ASport	attrezzature sportive		
PC	parcheggi coperti		