

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI MILANO

COMUNE DI VANZAGHELLO

P.G.T.

COOP. ARCH. G.1- Novara - Piazzale Lombardia 8 Tel. 0321.455090 - Fax 457548
Giovanni Gramegna

DOCUMENTO DI PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOTTATO CON

DELIBERA C.C. n. del esecutiva il

Autenticazioni:

Art. 1 – APPLICAZIONE DEL P.G.T.

Ai sensi delle leggi nazionali e regionali vigenti, gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi su tutto il territorio del Comune Vanzaghello, sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, che costituiscono parte integrante le previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui al comma 12 dell'art. 13 della L.R. 12/2005.

Il Piano di Governo del Territorio, nel rispetto e in attuazione delle previsioni degli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale, persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica ed è articolato nei seguenti atti, ciascuno costituito da elaborati grafici e testuali:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a D.I.A. o atitolo edilizio abilitativo.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme od in altri elaborati del PGT dovranno intendersi modificate, senza che si verifichi necessità di variante al PGT, in seguito all'entrata in vigore di norme di legge statali e/o regionali contenenti prescrizioni diverse e dichiarate prevalenti su contrastanti prescrizioni dei P.G.T.

Il PGT fa propri i contenuti del “Regolamento per la posa in opera di cartelli o strutture pubblicitarie in zona G del Consorzio del Parco Lombardo della Valle del Ticino” anche all'interno del perimetro I.C. e i contenuti del “Piano di Azione per l'energia sostenibile nel Parco del Ticino”, con l'obiettivo di integrare, per quanto necessario ed utile, il proprio Regolamento Edilizio.

Il titolo edilizio abilitativo in deroga alle prescrizioni del presente Piano relative ai limiti di densità edilizia, altezza e distanza tra i fabbricati, è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e s.m.i. previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Le sole previsioni di PGT non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primaria, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino con apposito atto trascritto o adeguata garanzia fedejussoria, a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali.

Ove nell'applicazione delle prescrizioni di Piano si registrino discordanze:

- tra disposizioni normative e rappresentazioni grafiche, prevale il contenuto delle norme;
- tra tavole a scale diverse, prevale ed è vincolante il contenuto della tavola a scala di maggiore dettaglio.

Art. 2 – ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione illustrativa, con le modalità di recepimento delle previsioni contenute nei piani di livello sovracomunale; le analisi socio economiche; la individuazione degli obiettivi, quantitativi e qualitativi, di sviluppo per le diverse destinazioni funzionali; la individuazione degli ambiti di trasformazione; la definizione dei criteri di compensazione ambientale e di perequazione; le direttive per il Piano dei Servizi e per il Piano delle Regole.
- la carta dello stato di attuazione del PRGC vigente - scala 1:5.000
- il mosaico degli strumenti urbanistici vigenti nei comuni limitrofi – scala 1:10.000
- Valutazione Ambientale Strategica
- tavola D1: le azioni di Piano - scala 1:5.000
- tavola D2: individuazione degli ambiti di trasformazione - scala 1:5.000
- tavola D3: recepimento e modifiche al Piano del Parco del Ticino - scala 1:5.000
- tavola D4: recepimento del PTCP - scala 1:5.000
- tavola D5: la carta dei vincoli sovraordinati: strade, ferrovia, linee alta tensione, fasce di rispetto dei pozzi e del cimitero; perimetro zona I.C.; delimitazione del Centro Storico; scala 1:5.000
- tavola D6: le azioni del Piano con valenza paesaggistica
- tavola D7: tavola unica del P.G.T. scala 1:5.000
- tavola D8: tavola unica del P.G.T. scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione

in allegato:

- * le indagini conoscitive per l'adeguamento del P.G.T. alle disposizioni di cui ai "Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli Enti locali in materia commerciale (D.G.R. 18 dicembre 2003 n. VII/15716).
Studio redatto da "Società di Ricerca e Pianificazione" di Mauro Anzini & C. S.n.c.
- * Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/05
Studio redatto dal dott. geologo E. Grezzi dello Studio Idrogeotecnico Associato
- * Classificazione acustica del territorio comunale
Studio redatto dal dott. Mauro Mussin – assistente dott.ssa Silvia Fanzutti

Cap. I – PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE: INDICI URBANISTICI E EDILIZI

I parametri di trasformazione si articolano in:

- parametri o indici urbanistici:

- 1) Area normativa;
- 2) Superficie Territoriale;
- 3) Superficie fondiaria;
- 4) Indice di densità edilizia territoriale;
- 5) Indice di densità edilizia fondiaria;
- 6) Indice di utilizzazione territoriale;
- 7) Indice di utilizzazione fondiaria;
- 8) Indice medio di superficie abitativa;
- 9) Capacità insediativa residenziale di Piano;
- 10) Destinazione d'uso;
- 11) Area di pertinenza.

- i parametri od indici edilizi:

- 1) Superficie utile lorda;
- 2) Superficie utile netta;
- 3) Superficie coperta;
- 4) Rapporto di copertura;
- 5) Altezza dei fronti della costruzione;
- 6) Altezza dei fabbricati;
- 7) soppresso;
- 8) Volume virtuale;
- 9) soppresso;
- 10) S.u.n. potenziale;
- 11) Distanza dai confini;
- 12) Distanza fra i fabbricati e dalle pareti finestrate;
- 13) Distanza dalle strade;
- 14) Piano agibile;
- 15) Numero dei piani della costruzione;
- 16) Parete finestrata;
- 17) Area urbanizzata;
- 18) Pertinenze e fabbricati accessori;
- 19) sottotetti
- 20) basso fabbricato;
- 21) allineamenti;
- 22) requisiti di qualità e relative agevolazioni

Art. 3 – INDICI URBANISTICI

1) Area normativa

Parte del territorio, graficamente individuata nella tavole di Piano, dove gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo ed i processi insediativi sono disciplinati dal Piano con parametri e norme di attuazione omogenee e coerenti agli obiettivi delineati

2) Superficie Territoriale;

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq.), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

3) Superficie fondiaria;

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati (mq.), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

4) Indice di densità edilizia territoriale;

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq.).

5) Indice di densità edilizia fondiaria;

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/Sf$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.).

6) Indice di utilizzazione territoriale;

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{un}/St$): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq.).

7) Indice di utilizzazione fondiaria;

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile netta edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{un}/Sf$): rappresenta il numero di metri quadri di Superficie netta edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq.).

8) Indice medio di superficie abitativa

Superficie utile netta residenziale che compete mediamente ad ogni abitante insediato od insediabile. Il valore medio per Vanzaghello è stabilito nella misura di 40 mq.; tale indice è applicato per il calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi.

9) Capacità insediativa residenziale del Piano

Si definisce capacità insediativa residenziale (cui debbono essere commisurate le relative aree a standard) la quantità di popolazione teorica insediabile nell'area e/o nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa, per ogni unità di popolazione corrisponde l'indice medio di superfici abitativa di cui al punto precedente.

Ai fini della determinazione della superficie utile netta residenziale si fa riferimento alla superficie utile agibile di cui all'art. 3 del D.M.10.05.1977: determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici.

10) Destinazione d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività previste ed ammesse nell'area normativa considerata.

La destinazione d'uso di un immobile esistente è quella legittimamente in atto. Nel caso l'immobile non sia utilizzato, si farà riferimento al relativo titolo edilizio abilitativo o, in assenza, al certificato catastale.

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, devono essere autorizzate ed indicate dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singolo titolo edilizio abilitativo o D.I.A. e devono rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme e del vigente Regolamento Edilizio.

I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a titolo edilizio abilitativo e D.I.A. sono soggetti, rispettivamente, al medesimo titolo edilizio abilitativo o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e non comportanti la realizzazione di opere edilizie riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 (centocinquanta) metri quadrati, possono essere eseguiti senza titolo abilitativi. Sono soggetti, in ogni caso, a preventiva comunicazione.

Sono fatte salve le previsioni del D. Lgs n. 42/2004 che vieta, per i beni culturali, usi non compatibili con il loro carattere storico ed artistico.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso autorizzate è incluso in tutte le convenzioni, negli atti d'obbligo cui è subordinato il titolo edilizio abilitativo e negli stessi permessi di costruire.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo edilizio abilitativo. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocato il certificato di agibilità, salvo le ulteriori sanzioni (amministrative e penali) previste dalla legislazione vigente.

Le destinazioni d'uso sono definite e raggruppate in sette classi di attività:

10.1) **Residenza:** sono comprese nella residenza gli spazi di pertinenza quali cantine, soffitte e sottotetti non agibili, autorimesse singole o collettive e parcheggi con le relative aree di manovra, locali tecnici, ed altri spazi, anche di uso comune, quali androni di ingresso, vani scala, depositi, ecc.

10.2) **Attività turistico-ricettive:** alberghi, pensioni, locande, B&B, ostelli e relative pertinenze.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n.), uffici ed attività complementari di commercio, ristorazione, cultura, svago e servizio, necessari allo svolgimento dell'attività principale.

10.3) **Attività commerciali e relative pertinenze:**

Sono le attività di:

- a) commercio al dettaglio: art. 4 del D.L. 114/98: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita,
- b) commercio all'ingrosso (art. 4 D.L. 114/98);
- c) commercio al dettaglio su area pubblica (art. 27 D.L. 114/98);
- d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);

- e) servizi agli utenti automobilisti quali autolavaggio anche a self-service, ferma restando l'autosufficienza per i consumi idrici.

Comprendono le attività para commerciali: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio.

Sono ammesse le attività accessorie quali la residenza del custode o del titolare (in misura non superiore 120 mq. di S.u.n. e, comunque, in misura non superiore al 50% della S.u.n. dell'esercizio), uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, ecc.

10.4) Attività terziarie e relative pertinenze:

- a) uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.)
b) attività direzionali pubbliche e private, sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici.

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione terziaria e, comunque, non superiore a 120 mq.).

10.5) Attività produttive e relative pertinenze:

- a) artigianato di servizio alla persona, alla casa, alle imprese, agli automezzi (eventualmente integrato da uno spazio di vendita al dettaglio con tipologia unità di vicinato e superficie di vendita non superiore a 150 mq.)
b) attività industriali ed artigianato di produzione;
c) depositi al coperto o all'aperto;
d) spaccio aziendale (art. 16 D.L. 114/98);
e) servizio di ristorazione ricadente nella tipologia di mensa aziendale con possibilità di utilizzo da parte di altri avventori, previa convenzione fra aziende;

Comprendono le destinazioni accessorie quali la residenza del custode o titolare (in misura non superiore al 50% della S.u.n. a destinazione artigianale od al 30% della S.u.n. a destinazione industriale e, comunque, non superiore a 120 mq.), uffici necessari allo svolgimento dell'attività principale ed integrati nell'unità produttiva.

10.6) Servizi:

- a) attrezzature per l'istruzione;
b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici ed attrezzature per il culto, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero, aree per il commercio su area pubblica, ecc.;
c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero, lo spettacolo e intrattenimenti temporanei.

Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di somministrazione di alimentari e bevande e vendita di generi vari mediante strutture mobili o aperte, (anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.

- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
e) servizi tecnologici e relativi servizi, di livello comunale od intercomunale (pozzi dell'acquedotto, depuratore, discariche, ecc.);
f) aree cimiteriali;
g) aree attrezzate per lo spettacolo viaggiante.

10.7) Attività agricole

Comprendono: le attrezzature ed i fabbricati a servizio delle aziende agricole e, in particolare delle attività di coltivazione e/o di allevamento; le attività di agriturismo e gli alloggi agrituristici.

11) Area di pertinenza

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali e fondiari.

Ai fini della verifica di tutti gli indici prescritti dal presente Piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici l'area necessaria a soddisfare gli indici urbanistici previsti per quella zona dal P.G.T. vigente.

Art. 4 – INDICI EDILIZI

1) Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra, misurata al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici.

Sono esclusi dal computo della Superficie lorda:

- porticati pubblici e privati;
- logge e terrazzi;
- volumi tecnici emergenti dalle coperture;
- tettoie e pensiline aperte;
- aggetti di carattere strutturale ed ornamentale;
- vani scala di uso comune e vani ascensore;
- superfici interratae, non abitabili od agibili con permanenza continua di persone (con altezza massima interna di metri 2,50); superfici semi interratae (limitatamente alla superficie coperta dell'edificio principale), non abitabili od agibili senza permanenza continua di persone, con altezza interna minore di metri 2,50 ed emergenti dal terreno, alla quota dell'intradosso della soletta di copertura, per non più metri 1,50;
- cantine, ripostigli, depositi e lavanderie anche esterne, non abitabili o agibili senza permanenza continua di persone e con altezza massima interna di metri 2,40 e purché realizzati nel rispetto estetico degli edifici principali;
- autorimesse, nei limiti di 1 mq ogni 10 mc.
- sottotetti adibiti a soffitta, con altezza media ponderata non superiore a metri 1,80 e con rapporto aero illuminante non superiore a 1/20 della superficie di pavimento;
- superfici a veranda di architetture biologiche e bioclimatiche nei limiti del 20% della Superficie utile lorda dell'alloggio.

2) Superficie utile netta;

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq.) è la somma delle superfici "abitabili" utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra - ricavate deducendo da quelle utili lorde, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio.

3) Superficie coperta;

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq.), della proiezione orizzontale dell'intero corpo di costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m. dal filo di fabbricazione; solo l'eccedenza oltre il limite sopra citato va considerata come superficie coperta.

4) Rapporto di copertura;

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

5) Altezza dei fabbricati

Si misura dal livello del marciapiede all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano agibile (per residenza e terziario). In mancanza di marciapiede l'altezza verrà misurata a partire dalla quota strada antistante aumentata di cm 15. Se la quota del piano di campagna esistente nell'area di intervento è maggiore di cm. 15 della quota strada

antistante l'altezza è misurata dalla quota piano di campagna. Per gli edifici con copertura a capanna l'altezza della costruzione è determinata come somma tra l'altezza all'estradosso dell'ultimo solaio e l'altezza media del piano di copertura inclinata accessibile.

Per gli edifici industriali l'altezza sarà misurata alla quota di gronda o di coronamento delle pareti di tamponamento.

6) H_v = altezza virtuale

L'altezza virtuale di metri 3,75 è l'altezza utilizzata per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 e per il calcolo degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo.

7) soppresso;

8) V_v = Volume virtuale

Quantità virtuale ricavata moltiplicando le S_{un} per l'altezza virtuale. La volumetria virtuale è utilizzata per il calcolo delle superfici da destinare a parcheggio privato nella misura di 1 mq/10mc., ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122 e per il calcolo degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo.

9) soppresso

10) Superficie utile netta potenziale

La Superficie utile netta potenziale esprime la massima quota edificatoria assegnata con U_t o I_t alla superficie dei lotti classificati come area di trasformazione edilizia ed urbanistica dal Piano; tali quote potenziali debbono essere realizzate all'interno delle Superfici fondiari e/o delle aree di concentrazione dell'edificabilità con riferimento all'indice fondiario di zona.

11) Distanza dai confini (D_c)

Tutte le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

La distanza dai confini (come la distanza fra i fabbricati (D), dalle pareti finestrate (D_f) e dalle strade (D_s) è misurata a ribaltamento.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; in caso di aggetto oltre i mt. 1,50 va aggiunta alla distanza prevista l'eccedenza del manufatto oltre i mt. 1,50; sono inclusi nel perimetro anzidetto i bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

In assenza di convenzione tra le proprietà interessate la nuova costruzione è ammessa sul confine di proprietà unicamente:

- in caso di costruzione contemporanea su lotti contigui di edifici con la stessa sagoma in confine, con rilascio contestuale dei due permessi di costruire;
- in caso di costruzioni in totale aderenza di edifici esistenti;
- in caso di Strumento Urbanistico Esecutivo e/o di titolo edilizio abilitativo convenzionato nelle aree di espansione con progettazione piano volumetrica che garantisca una corretta soluzione architettonica degli attacchi tra gli edifici;
- in caso di costruzione di pertinenze ed edifici accessori ad un solo piano, con altezza esterna \leq cm. 250, esclusivamente ad uso autorimesse private, centrali termiche, servizi igienici, legnaie, depositi attrezzi, porticati, ecc.).

In ogni caso gli elaborati grafici di progetto, al fine di assicurare una corretta soluzione architettonica dell'intervento, devono indicare la sagoma del fabbricato a confine.

12) Distanza fra i fabbricati (D) e dalle pareti finestrate (Df)

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente, purché la distanza tra gli edifici non sia inferiore a m. 10,00.

Le pertinenze (autorimesse private, centrali termiche, legnaie, depositi attrezzi, porticati, recinzioni ecc.) fino a m 2,50 di altezza esterna non costituiscono elemento di riferimento ai fini delle distanze tra pareti finestrate.

Per le pertinenze distaccate ed esterne al fabbricato principale, è prescritta in ogni caso una distanza minima da pareti finestrate di metri 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dalle presenti norme e, in particolare all'art. 9 del D.M. 02.04.1968, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.P.E, P.d.R., P.L. o P.I.I.) con previsioni piano volumetriche.

13) Distanza dalle strade (Ds)

Nelle zone di completamento e di nuovo impianto, fatte salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le distanze minime dai confini stradali, esistenti e in progetto, sono definite in:

- ml.5,00 per strade con larghezza \leq ml.7,00
- ml.7,50 per strade con larghezza $>$ ml.7,00 e $<$ ml.15,00
- ml.10,00 per strade con larghezza \geq ml.15,00.

Nelle aree residenziali esistenti gli interventi di ampliamento potranno essere consentiti con un arretramento dal filo stradale pari agli arretramenti degli edifici circostanti anche non contigui od a quelli preesistenti sullo stesso lotto; potrà essere anche consentita la fabbricazione continua lungo le fronti stradali nel solo caso di ampliamento di edifici esistenti a filo strada, su lotti inseriti tra edifici preesistenti a filo strada e con testate sui confini laterali.

Saranno ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai commi precedenti soltanto nel caso di intervento urbanistico preventivo e/o nelle aree a titolo edilizio abilitativo convenzionato con previsione piano volumetrica o in conformità a specifiche prescrizioni normative del Piano.

14) Piano agibile

Si considera piano agibile anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano che preveda, per destinazione d'uso, permanenza continua di persone.

15) Numero dei piani della costruzione;

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili compresi quelli formati da sottotetti o da piani seminterrati od interrati che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi gli eventuali soppalchi.

16) Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione ed aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

17) Area urbanizzata

E' un'area dotata delle opere di urbanizzazione primaria come definite dalle leggi vigenti; tra queste:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) rete di distribuzione idrica e per lo smaltimento dei rifiuti liquidi;
- c) sistema di distribuzione dell'energia elettrica;

d) impianti di pubblica illuminazione.

18) Pertinenze e fabbricati accessori

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse che, pur concorrendo alla formazione di superficie coperta, non costituiscono volume, nè superficie lorda o netta di pavimento, se legati da vincolo pertinenziale e se realizzati nei limiti massimi di 1 mq. ogni 10 mc.;
- ripostigli e lavanderie;
- depositi e ricovero attrezzi vari;
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

Nelle aree degli insediamenti storici e di carattere ambientale e documentario e nelle aree di nuovo impianto, i fabbricati accessori staccati dal corpo principale sono consentiti, se previsti in strumenti urbanistici esecutivi o negli sviluppi progettuali di Piano o se realizzati in conformità alle norme specifiche di zona.

Nelle altre aree, quando abbiano le caratteristiche di basso fabbricato, possono essere realizzati a confine, accostati prioritariamente a pareti cieche eventualmente preesistenti o lungo i confini con proprietà private. Quando la loro altezza, all'estradosso ed al colmo della copertura, sia maggiore o uguale a ml. 2,50 debbono essere verificate e rispettate le distanze dalle pareti finestrate e dai confini.

Detti fabbricati possono essere realizzati a confine con strade e spazi pubblici esclusivamente nel caso di allineamento preesistente degli edifici circostanti e/o di quelli sullo stesso lotto. Debbono essere realizzati in muratura faccia a vista od intonacata o in struttura di legno. Sono vietati i prefabbricati in lamiera metallica a vista.

19) Sottotetti.

Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura.

Negli edifici esistenti i sottotetti, legittimamente realizzati, possono essere recuperati alla residenza e/o alle destinazioni ammesse con le modalità previste dalla L.R. 12/2005 e con le seguenti limitazioni:

a) tipologia casa uni-bi familiare: anche se non collegati all'alloggio sottostante ed anche con interventi limitati al solo sottotetto, purché:

- siano compresi nel computo della S.u.n.,
- l'intervento sia realizzato nei limiti di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq./mq.);
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto.
- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

b) nelle altre tipologie edilizie:

- siano compresi nel computo della S.u.n.,
- l'intervento sia realizzato con il consenso degli altri proprietari del fabbricato e nei limiti di un incremento del 10% dell'indice di utilizzazione fondiaria della zona (0,454 mq./mq.);
- siano garantiti i rapporti di aero-illuminazione con serramenti in falda o mediante il ricavo di terrazzi a pozzetto;
- siano funzionalmente collegati all'alloggio sottostante e non autonomamente cedibili;
- le modifiche delle quote di colmo e di gronda, siano contenute entro metri 1,00.
- l'intervento sia armonicamente inserito nel contesto e rispetti i caratteri architettonici

dell'edificio.

Nelle aree ambientali e documentarie l'apertura di serramenti in falda od il ricavo di terrazzi a pozzetto non devono interessare più del 10% della falde di copertura.

20) Basso fabbricato.

Costruzione destinata ad usi pertinenziali ed annessi alla residenza, quali ricovero per auto ed attrezzi, tettoie e porticati, aventi una altezza massima inferiore a ml. 2,50, misurata sul punto più alto della copertura.

21) Allineamenti.

In caso di nuove costruzioni, ricostruzioni, ristrutturazioni e di opere di recinzione l'Amministrazione Comunale può imporre la rettifica degli allineamenti stradali esistenti e/o previsti dal PGT senza ricorrere a Strumenti urbanistici esecutivi.

Le strade pubbliche, le strade vicinali, le strade consortili, ecc. all'esterno dei centri edificati, salvo diversa indicazione di PGT, dovranno essere considerate potenzialmente della larghezza di m 6,00.

La mezzeria stradale verrà determinata da parte dell'U.T. ai fini di una corretta rettifica dell'asse viario.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente lato minimo di m 3,00 ciascuno.

La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00. Ove ciò non sia possibile, possono essere autorizzate distanze inferiori purché il cancello sia munito di apparecchiature con comando a distanza.

22) Requisiti di qualità per insediamenti residenziali, terziari e commerciali di nuova costruzione e relative agevolazioni espresse in riduzione percentuale degli oneri relativi al titolo edilizio abilitativo.

A) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A+, con consumi energetici fino a 15 Kwh/mq per anno

riduzione 25%

B) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe A, con consumi energetici fino a 30 Kwh/mq per anno

riduzione 15%

C) L'intervento prevede minori consumi energetici ed è realizzato con i criteri della classe B, con consumi energetici fino a 50 Kwh/mq per anno

riduzione 5%

D) l'intervento prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:

- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:

$V = S.n.r./40 \times 60l/giorno \times 15 \text{ giorni}$ riduzione 10%

- irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:

$V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$ riduzione 5%

la realizzazione di vasche di dimensione inferiori determina agevolazioni in proporzione

E) L'intervento assicura una superficie permeabile del lotto maggiore del 50% per le destinazioni residenziali e del 30% per le destinazioni industriali e

commerciali: agevolazione 2% ogni 5 punti percentuali di superficie permeabile superiore al 50% o 30% con un massimo di riduzione 5%

- F) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di "coperture verdi" e almeno il 10% delle superfici delle pareti perimetrali come "pareti verdi" riduzione 10%
- G) L'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede la formazione di aree a parcheggio alberate (con la posa di un albero di alto fusto ogni 4 posti auto) e la raccolta ed il riuso delle acque meteoriche riduzione 5%
- H) l'intervento a destinazione industriale, commerciale, terziaria e turistico ricettiva prevede contenimento dei consumi idrici con la formazione di vasche di accumulo delle acque meteoriche, per consumi relativi a:
- servizi igienici (alimentazione scarico WC) con vasche di volume:
 $V = n. \text{ servizi igienici} \times 120 \text{ l/giorno} \times 15 \text{ giorni}$ riduzione 10%
 - irrigazione delle aree verdi con vasca di volume:
 $V = 0,8 \text{ l/mq/giorno} \times 30 \text{ giorni} \times \text{sup. area verde}$ riduzione 5%
- la realizzazione di vasche di dimensione inferiori determina agevolazioni in proporzione

Art. 5 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione si attuano per mezzo di intervento preventivo (Piani attuativi) e, successivamente, attraverso intervento diretti (D.I.A. e permessi di costruire) nel rispetto delle destinazioni e prescrizioni di Piano, indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

L'intervento preventivo richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia fra il PGT ed il progetto edilizio.

Gli interventi preventivi possono essere d'iniziativa pubblica o privata e comprendono tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo, gli indici territoriali e fondiari indicati per ciascuna area di PGT definiscono le aree destinate alla edificazione e le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione e valorizzazione ambientale; devono essere utilizzabili ed utilizzati al massimo della potenzialità edificatoria salvo che i proponenti si impegnino comunque alla realizzazione della generalità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria corrispondenti alla massima capacità insediativa e/o a corrispondere i relativi oneri.

In ogni modo necessario presupposto per il rilascio del titolo edilizio abilitativo è l'esistenza o l'impegno ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché la cessione delle aree per opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale attinenti l'intero Piano attuativo.

Negli ambiti soggetti a piano attuativo, in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme, il titolo edilizio abilitativo è subordinato all'approvazione definitiva del piano attuativo ed alle condizioni previste dalla convenzione relativa, con particolare riferimento all'assoggettamento all'uso pubblico (o alla cessione a semplice richiesta del Comune) di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, alla cessione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale nella misura indicata per ciascuna zona o ambito e definita dalla applicazione degli indici territoriale e fondiario.

Salvo diversa indicazione del Piano dei Servizi, le aree a standard debbono essere prevalentemente destinate a parcheggi, a verde pubblico, a verde naturale e di arredo.

Ogni intervento soggetto a titolo edilizio abilitativo comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera Superficie fondiaria di pertinenza.

I Piani attuativi sono formati ed approvati con le normali regole dei Piani di Lottizzazione, tenuto conto delle aree a specifica destinazione e delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei diritti e dei doveri di ciascuna proprietà interessata, in proporzione alla dimensione delle rispettive capacità edificatorie.

Salvo quanto previsto dalle leggi vigenti, debbono contenere:

- a) la definizione dell'assetto insediativo, morfologico, funzionale, infrastrutturale, con la separazione delle acque nere e bianche nelle nuove tratte di rete fognaria;
- b) le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione paesistica e ambientale;
- c) gli indirizzi e le prescrizioni per gli interventi di trasformazione previsti ed ammessi;
- d) il piano finanziario, che definisca i costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotte nonché i costi di sistemazione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale;
- e) il piano temporale, che definisca i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi pubblici o di interesse pubblico e privati;
- f) il piano di attuazione, che definisca i soggetti, le modalità e le procedure di progettazione e realizzazione degli interventi con il coinvolgimento dei proprietari delle aree a₁₅

specifica destinazione e dei proprietari delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale correlate, nel rispetto dei rapporti indicati nelle norme specifiche di Piano;

g) il piano di gestione, che definisca soggetti (ed oneri) per la gestione delle opere di cui al punto d).

Con la formazione del Piano attuativo debbono inoltre essere individuate, con riferimento all'indice di utilizzazione fondiario dell'ambito, le superfici fondiarie destinate ad accogliere le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale.

Le stesse superfici fondiarie non utilizzate, in tutto od in parte, per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori, sono cedute gratuitamente al Comune il quale ne disporrà al fine di:

- favorire la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
- in subordine, acquisire le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori correlati alle singole superfici fondiarie.

I piani attuativi dovranno essere corredati da valutazione del clima acustico al fine di garantire una corretta distribuzione dei volumi e degli spazi destinati a standard.

I Piani attuativi debbono essere corredati da specifica convenzione per disciplinare quanto richiesto dalle leggi vigenti; in particolare gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano, nonché l'assunzione d'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici senza nuovo titolo edilizio abilitativo.

La convenzione dovrà essere sottoscritta dalle proprietà interessate prima di sottoporla all'esame del Consiglio Comunale.

La convenzione relativa ha validità massima di 10 anni; le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste debbono essere realizzate, per lotti funzionali, contestualmente alla utilizzazione edificatoria delle aree o, comunque, entro i termini previsti dalla convenzione. Per questo, la convenzione stessa deve prevedere congrua fidejussione (pari al costo di costruzione delle opere da realizzare comprensivo di IVA e maggiorato del 20%).

Le aree in cessione o in assoggettamento all'uso pubblico da convenzionare dovranno essere messe a disposizione della Pubblica Amministrazione contestualmente alla approvazione della convenzione.

Agli incroci stradali ogni costruzione, (comprese le recinzioni ed i muri di sostegno), deve presentare uno smusso risultante come terzo lato di un triangolo avente gli altri lati di misura 3,00 ciascuno. La parte esterna alla costruzione ed alla recinzione concorre alla determinazione delle superfici da cedere a norma del presente Piano.

La larghezza minima delle carreggiate della strada principale (in direzione nord-sud) all'interno dei Piani attuativi a destinazione residenziale nella zona ovest dell'abitato (le cui previsioni dovranno essere, a tal fine coordinate) dovrà essere pari a ml. 5,50; dovranno essere comunque previsti percorsi pedonali e ciclabili protetti ed in sede propria (con sezione minima di ml. 1,80), possibilmente alberati e con aiuola di separazione di ml. 1,50.

La sezione minima della piattaforma stradale dovrebbe risultare, quindi, almeno pari a ml. 9,10 se priva di alberature o 10,60 con un filare e relativa aiuola (9,50 con marciapiede su un solo lato di larghezza minima di 2,50 e aiuola di separazione di ml. 1,50).

La viabilità secondaria può essere, invece, ipotizzata con sezione più ridotta e realizzata con la tipologia della strada residenziale (dove la precedenza è data ai pedoni e questi, in particolare i bambini, possono utilizzare tutto lo spazio stradale anche per il gioco, la velocità dei veicoli è ridotta a 20 km./ora), con parcheggi, alberate, zone verdi, chicane, sensi unici alternati, sopraelevazioni e quanto altro può essere finalizzato alla moderazione delle velocità, alla coabitazione e convivenza auto-ciclista-pedone, alla qualificazione paesaggistica ed ambientale, anche attraverso una forte integrazione con le aree verdi.

All'interno dei Piani attuativi debbono essere possibilmente evitate risoluzioni con viabilità a fondo cieco.

I cancelli per passi carrai dovranno essere opportunamente arretrati dalla sede stradale con minimo di m 5,00. Ove ciò non sia possibile, possono essere autorizzate, per edifici preesistenti, distanze inferiori purché il cancello sia munito di apparecchiature con comando a distanza.

Per la formazione dei Piani attuativi di iniziativa privata (art. 12 comma 4 della L.R. 12/2005) è necessario e sufficiente il concorso dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento.

Soddisfatta tale condizione, i proprietari, riuniti in Consorzio, possono presentare al Comune il Piano attuativo esteso a tutto l'ambito di intervento con il relativo schema di convenzione, garantendo agli altri proprietari la migliore utilizzazione dei rispettivi diritti edificatori e specificando gli impegni che essi dovranno assumere nei loro confronti e nei confronti del Comune.

Successivamente il Sindaco, assegnando un termine di 90 giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del Consorzio, ad attuare le indicazioni del Piano Esecutivo, sottoscrivendo la convenzione e ridefinendo i confini secondo le indicazioni del Piano.

Decorso inutilmente il termine assegnato, il Consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e degli immobili dei proprietari non aderenti, a norma dell'art. 27 della Legge 1 agosto 2002 n. 166.

Con i Piani attuativi possono essere promosse organiche soluzioni plano volumetriche che possono comportare tra gli edifici previsti e dagli spazi pubblici distanze inferiori a quelle minime fissate dalle presenti norme per le varie zone.

Nei Piani attuativi l'indice fondiario è assunto come indice medio.

Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio può variare, in più o in meno, nella misura massima del 20%.

In caso di inerzia da parte dei proprietari ed al fine di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano entro i termini temporali di validità dello stesso, il Comune potrà rilasciare, in aree urbanizzate o con l'impegno della proprietà ad eseguire le opere d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame, permessi di costruire convenzionati che rispettino il progetto urbanistico di coordinamento allegato alle presenti Norme e relativo a ciascun ambito.

Il progetto urbanistico di coordinamento, infatti, è una proposta progettuale relativa agli ambiti di trasformazione che, con adeguati sviluppi plano volumetrici e la individuazione e localizzazione delle aree destinate alle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria, consente, in alternativa alla formazione del Piano di lottizzazione, una attuazione ed articolazione degli ambiti di trasformazione in unità di intervento o stralci funzionali, da attuarsi a mezzo di Permessi di costruire convenzionati.

Il progetto urbanistico di coordinamento consente, inoltre, all'Amministrazione Comunale, qualora intendesse anticipare l'attuazione degli interventi pubblici, di acquisire gratuitamente (mediante convenzione che assicuri alle proprietà cedenti l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, verde ed attrezzature pubbliche o di interesse generale).

La sua attuazione a mezzo di permessi di costruire convenzionati è comunque subordinata:

- a) alla approvazione dei proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili in base all'imponibile catastale, compresi nell'ambito di intervento;
- b) alla verifica, d'intesa con i competenti uffici comunali e tramite tracciamento dell'intero ambito, del rispetto delle indicazioni quantitative e qualitative relative alle opere di urbanizzazione primaria (per le quali appare comunque indispensabile la stesura da parte dei proponenti e l'approvazione da parte dell'amministrazione di un progetto di massima esteso all'intero ambito) e secondaria e alle opere di trasformazione dei singoli lotti edificabili;
- c) alla stipula della convenzione nel rispetto di quanto previsto e prescritto nel presente articolo, con l'impegno, in particolare:
 - c.1) alla realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria;
 - c.2) al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria comunque correlati alla massima edificazione del lotto;
 - c.3) alla gestione diretta delle opere di urbanizzazione correlate al singolo intervento ed alla partecipazione alla gestione diretta di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che saranno poste a carico delle proprietà a Piano d'ambito totalmente attuato.

Nell'attuazione per stralci delle unità di intervento e dei singoli lotti edificabili sono naturalmente ammessi, su proposta delle proprietà interessate, lievi e motivati scostamenti dalle indicazioni planivolumetriche del progetto di coordinamento, comunque subordinati alla approvazione dell'Amministrazione comunale.

Modifiche più rilevanti ed anche estese alla individuazione e definizione delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria possono, naturalmente, essere proposte ed attuate a mezzo di Piani di Lottizzazione.

Tali Piani di Lottizzazione possono essere estesi all'intero ambito od anche limitati alle aree di due o più proprietà del Progetto di coordinamento alla sola condizione che la risoluzione proposta consenta una migliore risoluzione insediativa delle aree interessate e non comprometta la realizzazione delle aree rimanenti.

L'Amministrazione Comunale, al fine di accelerare la attuazione dei singoli ambiti, potrà autorizzare, senza che ciò costituisca variante di piano, in coerenza al progetto di coordinamento di ciascun ambito ed anche con lievi e motivati scostamenti dalle relative indicazioni planivolumetriche, la formazione di sub ambiti attuativi che verifichino il totale rispetto delle Norme di Attuazione del PGT.

Con l'attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria tutte le proprietà interessate, anche se non hanno realizzato totalmente o parzialmente gli interventi di trasformazione edilizia di competenza, sono tenute a partecipare, per le quote di competenza, agli oneri di gestione relativi alle opere assoggettate all'uso pubblico e non trasferite alla proprietà del Comune.

Art. 6 – CRITERI DI PEREQUAZIONE URBANISTICA

A tutte le aree di trasformazione che presentino analoghe caratteristiche urbanistico-giuridiche, a tutti i suoli chiamati ad usi urbani e non ancora edificati nell'ambito della stessa area normativa vengono assegnate classi di edificabilità convenzionali uguali.

Con la sola eccezione delle aree di completamento a destinazione residenziale, delle aree industriali esistenti e di completamento con interventi "una tantum" di ampliamento o nuova costruzione di Superficie lorda inferiore a mq. 1.000 e delle aree di completamento o trasformazione a destinazione terziaria, commerciale e turistico ricettiva, il Piano prevede che la quantità di edificazione attribuita alle aree di trasformazione a destinazione residenziale ed alle aree di completamento o trasformazione a destinazione produttiva con interventi di dimensione ritenuta rilevante, sia composta di due quote: l'una, più rilevante e significativa, riferita alle superfici territoriali delle aree a specifica destinazione ed attuabile sulle stesse con l'applicazione e nel rispetto dell'indice territoriale proprio e dell'indice fondiario di Piano; l'altra, di minore entità, che deve essere anch'essa trasferita nelle aree a specifica destinazione con l'applicazione e nel rispetto dell'indice fondiario di Piano, è riferita alle aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale, la cui partecipazione od acquisizione (e cessione gratuita al Comune), è requisito preliminare alla realizzazione degli interventi di trasformazione delle aree a specifica destinazione.

Le aree di compensazione e valorizzazione paesistico ambientale sono finalizzate alla creazione di aree filtro e protezione dell'agglomerato urbano ed a parco naturale per la valorizzazione paesistico-ambientale dell'area, mediante la piantumazione di aree alberate, cespuglieti e sistemi di siepi nonché la realizzazione di attrezzature finalizzate alla fruizione collettiva dei luoghi (con parcheggi nella misura massima del 2% delle superfici territoriali totali, percorsi pedonali o ciclabili, attrezzature per la sosta e servizi di ristoro o didattico-divulgativi, nella misura massima del 10% delle superfici territoriali totali).

Più specificamente il Piano prevede di:

- a) attribuire alle aree di trasformazione edilizia ed urbanistica indici territoriali e fondiari differenziati in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste ed ammesse;
- b) definire i relativi indici territoriali massimi quale risultante della sommatoria degli indici attribuiti dal Piano alle aree a specifica destinazione e della quota di acquisizione degli indici assegnati alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale;
- b1) definire gli indici fondiari cui commisurare le superfici fondiarie di competenza delle aree a specifica destinazione e delle aree di valorizzazione e compensazione ambientale nel caso in cui i proprietari di queste ultime non intendano aderire, in toto od in parte, alla attuazione del Piano a mezzo di strumento urbanistico esecutivo;
- c) definire la capacità insediativa dei lotti liberi a destinazione residenziale e delle aree a diversa destinazione (terziarie, commerciali e turistico ricettive che, nel rispetto delle norme di Piano, non aderiscano volontariamente al principio della perequazione, con la applicazione del solo indice di utilizzazione territoriale relativo al singolo lotto (pari a 0,22 mq./mq. nelle aree residenziali, a 0,52 mq./mq. nelle aree industriali ed a 0,34 mq./mq. nella zone terziarie, commerciali e turistico ricettive) consentendo, però, la facoltà di aderire volontariamente alla perequazione, acquisendo ulteriori diritti edificatori dalle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale;
- d) attribuire alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale un indice territoriale indifferenziato e pari a 0,11 mq./mq., liberamente commerciabile o direttamente utilizzabile da parte della proprietà interessata d'intesa con le proprietà delle aree a specifica destinazione;

- e) stabilire un rapporto tra le aree a specifica destinazione e le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in misura rispettivamente:
- di un rapporto variabile da 0,00 a 1,00 per i lotti liberi di completamento a destinazione residenziale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,33 mq./mq.;
 - di un rapporto 1 a 1 (con indice di flessibilità del 10% in più o in meno) per le aree a destinazione residenziale soggette a Piano attuativo;
 - di un rapporto variabile da 0,00 a 0,73 per interventi di completamento o nuova costruzione di Superfici lorde inferiori a mq. 1.000 e con area di pertinenza inferiore a mq. 1.500 a destinazione produttiva di tipo industriale ed artigianale e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,60;
 - di un rapporto di 1,00 a 0,73 per gli interventi di completamento o nuova costruzione per le aree a destinazione produttiva di tipo industriale ed artigianale con superficie maggiore di 1.500 mq e/o con interventi di ampliamento o nuova costruzione di Superfici lorde maggiori di mq. 1.500;
 - di un rapporto da 0,00 e sino a 1,45 per le altre destinazioni (commerciale e turistico ricettiva) e sino al raggiungimento di un indice territoriale complessivo pari a 0,50 mq./mq.;
- f) assoggettare all'uso pubblico o, a semplice richiesta del Comune per rilevante interesse pubblico, acquisire gratuitamente al patrimonio comunale, attraverso la applicazione degli indici territoriale e fondiario, le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura, rispettivamente, del:
- 20% della superficie territoriale delle aree (lotti liberi) a specifica destinazione residenziale, ferma restando la possibilità che le aree a standard per la realizzazione di parcheggi, in relazione a specifiche situazioni (quali ad esempio, la dimensione e la localizzazione del lotto), possano essere monetizzate, totalmente o parzialmente e comunque sino alla misura del 20% della superficie totale del lotto.
 - il 35% della superficie territoriale delle aree di trasformazione e a destinazione residenziale;
 - 25% della superficie territoriale dei lotti liberi e della superficie di competenza degli interventi di ampliamento delle aree a specifica destinazione industriale o artigianale;
 - 50% della superficie territoriale dei lotti liberi e della superficie di competenza degli interventi di ampliamento delle aree a specifica destinazione commerciale o turistico ricettiva;
- Per gli interventi a semplice titolo edilizio abilitativo, in caso di utilizzazione parziale delle capacità edificatorie di un lotto, le aree da assoggettare all'uso pubblico nella misura sopra determinata, rispettivamente, del 20%, 25% e 50%, possono essere commisurate alla superficie territoriale di pertinenza dell'intervento in progetto anche senza specifico frazionamento.
- In questo caso la superficie di pertinenza è calcolata con riferimento all'indice territoriale utilizzato (dividendo cioè, la superficie netta di progetto per l'indice territoriale utilizzato).
- g) acquisire gratuitamente al patrimonio disponibile del Comune, le superfici fondiarie destinate ad accogliere le S.u.n. generate e di competenza delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale non utilizzate, in tutto od in parte, per il trasferimento della S.u.n. delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale e/o non trasferite ai soggetti titolari dei relativi diritti edificatori.

Dette superfici fondiarie saranno utilizzate dall'Amministrazione al fine di:

- favorire la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale in proporzione e in permuta dei relativi diritti edificatori, mediante bandi e procedure di evidenza pubblica;
- in subordine, acquisire le aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica ed ambientale al valore di mercato correlato alle capacità edificatorie assegnate, con l'alienazione dei diritti edificatori correlati alle singole superfici fondiarie.

Le aree da assoggettare all'uso pubblico o da cedere al Comune e destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere individuate d'intesa con l'Amministrazione e l'Ufficio Tecnico Comunale; dovranno essere accessibili da viabilità pubblica ed avere caratteristiche dimensionali idonee alla destinazione prevista.

Le aree a parcheggio dovranno essere adeguatamente alberate ed assicurare una dotazione di posti auto nella misura di almeno un posto auto ogni 30 mq.

L'assoggettamento all'uso pubblico permanente o la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in relazione a specifiche situazioni locali saranno definite a mezzo di specifica convenzione od atto d'obbligo unilaterale trascritto nei registri immobiliari o atto equivalente.

Le aree di compensazione e valorizzazione ambientale potranno essere gestite dall'Ente Parco del Ticino, tramite convenzione con il Comune o da questi cedute direttamente al Parco, al completamento delle acquisizioni previste dal Piano.

Art. 7 - PARTECIPAZIONE DEI PRIVATI ALLA ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale prevista dal PGT, partecipa agli oneri ad esso relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata a titolo edilizio abilitativo.

In termini generali sono a carico dei titolari dell'attuazione degli interventi edificatori soggetti o meno a strumento urbanistico esecutivo, i seguenti oneri:

- a) cessione, a titolo gratuito, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella misura stabilita dal PGT;
- b) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e delle opere indotte, in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti;
- c) la monetizzazione delle aree a standard non reperite, nei casi ammessi dalle presenti norme, al valore definito annualmente, con specifica deliberazione, dalla Giunta Comunale.
- d) soppresso.
- e) il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria al netto della quota di competenza delle opere realizzate;
- f) il pagamento, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione;
- e) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo degli oneri ed assoggettate all'uso pubblico;
- f) la manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria realizzate a scomputo e da cedere gratuitamente al Comune, sino al collaudo delle stesse ed alla presa in carico da parte dell'Amministrazione pubblica.

Art. 8 – NORME DI VALENZA PAESISTICA

Con l'obiettivo prioritario della tutela, riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche naturali, ambientali, paesaggistiche e storiche del territorio di Vanzaghello e con il convincimento che la qualità del paesaggio, inteso come rappresentazione complessiva del territorio, costituisce un bene collettivo, non solo culturale ma anche economico, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica ammessi dal Piano sono realizzati nel rispetto delle presenti norme di valenza paesistica.

La tutela e la riqualificazione riguardano essenzialmente:

- il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nelle aree del nucleo di antica formazione, inteso come risorsa storica, culturale e paesistico ambientale;
- la previsione, nelle aree edificate di epoca più recente, nei lotti liberi di completamento e nelle aree di trasformazione, di nuove aree a servizi (da attuare con la cessione, rispettivamente del 20% e del 35% delle superfici dei singoli lotti liberi e delle superfici territoriali della aree soggette a Strumento attuativo) e l'arricchimento della componente arborea, che può assumere un ruolo fortemente attivo e qualificante nel paesaggio della città e nella sua connessione con il territorio rurale;
- la ristrutturazione della SS 341, con l'obiettivo di proporre e realizzare una "strada parco", che sappia assumere il ruolo di ricucitura della città e di luogo di identità urbana, anche attraverso il recupero, in un disegno organico ed unitario, delle aree libere di margine;
- la innovazione di alcune strade interne all'abitato (Via Novara, Via Matteotti, Via Gorizia, ecc.), con la formazione di percorsi ciclo pedonali protetti (in particolare i percorsi casa scuola) e la diffusione di nuove alberature;
- il recepimento, nella zona della stazione, del progetto FNM per la formazione di un'area a servizi per la mobilità sostenibile.

La valorizzazione riguarda, invece e prioritariamente le aree del nucleo di antica formazione, le aree di trasformazione, gli ambiti di interesse e rilevanza naturalistica e le aree agricole.

Per gli ambiti di rilevanza storico culturale e paesistico ambientale (le aree del Nucleo di antica formazione) il Piano recepisce e fa proprie tutte le indicazioni normative (con l'allegato Abaco) definite con la variante semplificata 2007 e relativa allo "Studio particolareggiato per le aree del Centro Storico, per la promozione e lo sviluppo degli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente."

Per le aree di trasformazione il Piano prevede e propone:

- la qualificazione paesistico ambientale delle aree di nuovo impianto anche attraverso la previsione di nuove aree a servizi (da attuare con la cessione del 35% delle superfici territoriali delle aree interessate).

Per gli ambiti di interesse e rilevanza naturalistica e le aree agricole esterne ed interne alla IC valgono, rispettivamente, le indicazioni del Piano del Parco e le direttive delle presenti norme. In particolare e con riferimento ai temi di interesse paesaggistico, il piano prevede :

- la formazione di corridoi ecologici nel rispetto ed in attuazione delle indicazioni del Piano Territoriale Provinciale;
- la realizzazione di una fascia verde, di protezione dell'abitato dal nuovo sistema infrastrutturale regionale (la Boffalora Malpensa) e di valorizzazione e compensazione

ambientale correlata agli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica nelle aree di completamento e nuovo impianto a destinazione residenziale, produttiva, commerciale e turistico ricettiva;

- la riqualificazione della vegetazione arboreo arbustiva delle aree boscate esistenti, attraverso la manutenzione forestale che tenda a favorire la rinnovazione e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente;
- la conservazione della viabilità podereale ed interpodereale quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario e quale infrastruttura necessaria al transito dei mezzi agricoli ed alla percorribilità ciclo pedonale, anche a scopo fruitivi e turistico;
- la sistemazione e riqualificazione ambientale dell'area relativa alle tre vasche di spogliamento a servizio della fognatura comunale ubicate nella parte sud-ovest del territorio comunale: con interventi di recupero ambientale e valorizzazione del sistema boschivo circostante; con il mantenimento sul fondo delle vasche di uno specchio d'acqua permanente, l'introduzione di un canneto e lo sviluppo di piante acquatiche che abbiano l'effetto di favorire fenomeni di fitodepurazione.

ART. 9 – NORME DI INDIRIZZO PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI

Nel presente articolo vengono proposti alcuni spunti di riflessione utili per un percorso progettuale più consapevole allo scopo di verificare la congruità delle scelte effettuate nei confronti di un'efficace tutela e valorizzazione del paesaggio.

In genere la progettazione deve rispettare, in particolare ma non solo nei contesti storicamente antropizzati, criteri congruenti con il sito di intervento, impiegando tipologie, tecnologie costruttive e materiali della tradizione o, comunque, di provenienza locale, nell'ottica della semplicità e linearità delle scelte.

Le aree agricole

Con la salvaguardia degli elementi storicamente connotanti il paesaggio (le tipologie edilizie, i rapporti dimensionali degli insediamenti, i materiali costruttivi; le aree boscate, i filari, le siepi, gli elementi anche minori di vegetazione, compresi alberi isolati o piccoli gruppi di alberi), è suggerita l'introduzione di siepi e filari di alberi sui confini poderali ed ai margini delle strade poderali ed interpoderali.

In particolare le siepi dovrebbero essere il più possibile estese e senza interruzioni per assumere una effettiva valenza ecologica.

Ambiti a destinazione residenziale (aree residenziali esistenti, di completamento e di trasformazione)

Con la premessa che tutti gli edifici debbono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale esistente e che, a tal fine, paiono opportuni i richiami alla tradizione locale ed agli edifici tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva storicamente e culturalmente definita (con particolare riferimento a orientamento e collocazione dei fabbricati, assetti piano volumetrici, linee compositive delle facciate, tipologia delle coperture, materiali costruttivi, tinteggiature), gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, recupero del sottotetto, realizzazione di box e pertinenze (comprese le opere relative alla sistemazione delle aree) sono soggette alle seguenti norme di indirizzo.

Negli interventi di nuova costruzione l'orientamento degli edifici deve tenere conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali per sfruttare al meglio il soleggiamento e l'illuminazione naturale, in particolare delle stanze di soggiorno.

Con la scelta di volumi semplici, alla forma quadrata dell'edificio è preferibile una forma allungata, il cui rapporto fra i lati sia almeno 1-1,5, che consente di porre sul lato lungo retrostante (presumibilmente a nord) i locali di servizio e di passaggio (con una funzione anche di cuscinetto termico) e di orientare i locali di soggiorno verso sud, garantendo così, con una maggiore efficienza energetica del fabbricato, anche le migliori condizioni di soleggiamento ed illuminazione naturale.

La collocazione del fabbricato all'interno del lotto deve tenere conto dell'esigenza di utilizzare al meglio tutta l'area di pertinenza: per questo sono preferibili soluzioni che non prevedano la collocazione dell'edificio in posizione centrale al lotto ma, ove possibile, a confine, in accordo con il vicino, affiancando i rispettivi locali di servizio e autorimesse, che non richiedono particolari isolamenti.

La copertura (forma, materiali e colori) costituisce un elemento importante nel paesaggio culturale della zona; in particolare la forma e la pendenza del tetto sono importanti elementi di integrazione.

La forma quadrata, con il tetto a quattro falde è una tipologia che si riscontra negli interventi degli ultimi anni ma è piuttosto estranea alla tradizione locale; non consente, in₂₅

tempi successivi, una facile ampliamento della casa né un utilizzo funzionale del sottotetto. In questo senso è preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale. Tale risoluzione consente anche successivi ampliamenti in orizzontale, con buoni risultati estetici: l'impiego degli stessi materiali e delle stesse forme del tetto permette di aggiungere, in armonia, un volume di nuova costruzione.

Vanno evitate forme del tetto bizzarre e stravaganti; i tetti a due falde spezzate alterano l'immagine del luogo e risultano poco vantaggiosi in termini energetici.

Vanno altresì evitati colori e materiali di copertura diversi da quelli tradizionali.

L'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinate ad impianti tecnici o superfici pertinenziali, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale, evitando di assumere l'aspetto di superfetazione. Per tali fabbricati potranno essere valutate soluzioni che prevedano la realizzazione di coperture verdi, che contribuiscono a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dei fabbricati ed a diminuire l'impatto visivo degli interventi.

Le recinzioni giocano un ruolo importante nella definizione del paesaggio.

In questo senso vanno evitate recinzioni prefabbricate in cemento, cieche o con motivi decorativi diversi. Le basi in muratura devono essere trattate con gli stessi colori e materiali del fabbricato e/o ricoperte con rampicanti e cespugli decorativi.

La risoluzione esteticamente più gradevole e viva, di mediazione tra esterno ed interno, è costituita da siepe verde, anche di specie diverse, rinforzata o meno da rete metallica.

Tale soluzione si armonizza efficacemente con tutti gli stili di costruzione; costituisce un eccellente rifugio alla piccola fauna campestre, che vi trova riparo e nutrimento; forma una quinta di protezione visiva ed una barriera contro l'inquinamento (polveri e rumori); ha costi di impianto più contenuti.

La progettazione degli spazi verdi, pubblici e privati, con le relative alberature, può rappresentare un valido strumento di integrazione interna alla città e di collegamento tra l'edificato e l'ambiente naturale circostante e deve diventare parte integrante dei progetti di trasformazione e di valutazione paesaggistica degli interventi.

In questo senso la progettazione degli spazi verdi deve tenere conto:

- della dimensione temporale, in quanto la vegetazione varia con il variare delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;
- della altezza e consistenza volumetrica delle diverse essenze utilizzate, per aumentare la varietà e l'articolazione dello spazio e della percezione paesaggistica;
- delle preesistenze (filari o macchie).

Le pavimentazioni relative a percorsi o spazi di fruizione dovranno essere preferibilmente realizzati con superfici drenanti (prato armato, ghiaia, terra stabilizzata, asfalti ecologici, ecc.) evitando, per quanto possibile, pavimentazioni impermeabili.

Ambiti a destinazione produttiva (industriali esistenti, di completamento, aree a destinazione commerciale e turistico ricettiva)

Negli insediamenti esistenti lungo la SS 527 dovranno essere conservate le visuali libere esistenti e, ove possibile, in attuazione di eventuali interventi di ampliamento degli edifici esistenti:

- dovranno essere posti a dimora, nelle aree verdi di pertinenza, alberature a macchia o boschetto, con sistemazioni di tipo naturalistico;
- potranno essere previste misure di mascheramento e realizzate barriere visive con l'impiego di specie rampicanti, arboree o arbustive, in continuità con la

vegetazione preesistente, di coperture verdi, per diminuire l'impatto visivo degli interventi.

Nella generalità degli interventi di ampliamento e nuova costruzione, anche nel rispetto degli indici urbanistici di Piano:

- dovranno essere contenute altezze e composizioni planovolumetriche per ridurre gli impatti visivi;
- dovranno essere utilizzati materiali e coloriture di finitura che migliorino l'inserimento nel contesto, evitando, in particolare negli insediamenti di tipo industriale, coloriture chiare che non si integrano con le tonalità naturalmente intense del paesaggio;
- nelle aree di pertinenza (parcheggi, zone di carico e scarico, ecc.), oltre alla previsione delle necessarie aree a verde profondo, dovranno essere adottate soluzioni di integrazione paesistica con materiali di pavimentazione adeguati e la previsione di arredo verde (messa a dimora di alberature, siepi, pergolati, superfici a prato calpestabile, ecc.) atte a mitigare l'impatto del costruito nel contesto esistente ed a stabilire una ideale continuità con le componenti naturali dell'intorno.

Cap II – AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il Documento di Piano individua, con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'art. 2, gli ambiti di trasformazione soggetti alle presenti norme, a destinazione residenziale, commerciale e turistico ricettiva.

Per la generalità delle aree di trasformazione debbono essere osservate, unitamente alla tavola dei vincoli (Tav. 6), di sintesi (tav. 7) e di fattibilità geologica (tav. 8), le norme geologiche di cui all'allegato studio su "Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/1566/05".

Art. 10 – AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE: AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO (C2)

Sono le aree a prevalente destinazione residenziali di nuovo insediamento su lotti liberi.

Sono le parti del territorio destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali. Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze sono ammesse le seguenti destinazioni:

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita, sedi per esposizioni commerciali);
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi (con la esclusione di quelli che facciano uso prevalente e continuativo di impianti di diffusione/amplificazione musica/sonora correlati anche ad esibizione dal vivo);
- attività turistico ricettive (alberghi, pensioni e locande, B&B, ostelli, case per ferie, residenze temporanee);
- attività direzionali pubbliche e private (sedi di attività assistenziali e culturali e di associazioni in genere: politiche, culturali, religiose, sindacali e sportive, con la esclusione, per le zona del nucleo di antica formazione, delle attività individuabili come "impianti sportivi" ai sensi del D.M. 18/03/96 e delle attività comportanti l'utilizzo di impianti/apparecchiature particolari (per esempio palestra di pesistica);
- attività terziarie: uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, banche, uffici postali, laboratori sanitari, ivi compresi gli istituti di bellezza/palestre ed impianti per la ginnastica estetico-curativa, con la esclusione delle attività individuabili come "impianti sportivi" ed il divieto di utilizzo di ambienti posti al piani superiori al piano terra ecc.);
- servizi sociali, assistenziali e sanitari, residenze per anziani, centri civici ed attrezzature per il culto, locali di spettacolo e di riunione, aree per il commercio ambulante, ecc.;
- attività produttive limitatamente a: piccoli magazzini, depositi e laboratori con carattere esclusivamente artigianale di servizio e non molesti sotto qualsiasi profilo secondo la normativa vigente (rumori, esalazioni, polveri, fumo, traffico, vibrazioni, scarichi, inquinamenti), sia inclusi in edifici residenziali, quanto, con la esclusione delle aree del nucleo di antica formazione, in edifici a sé stanti; in quest'ultimo caso dovranno occupare un'area coperta non maggiore di mq. 150 e dovrà essere particolarmente controllato il carattere degli edifici in relazione alla destinazione residenziale della zona, al fine di escludere discordanze nella configurazione paesistico ambientale e tipologico architettonica;

Sono in ogni caso escluse:

- grandi strutture di vendita e commercio all'ingrosso, distributori di carburante;
- attività produttive di tipo industriale ed artigianato di produzione, con particolare riferimento alle attività artigianali classificabili come insalubri di 2° classe e, per

specifiche voci, di 1a classe ai sensi del D.M. 5/9/94, quali, ad esempio, le vetrerie artistiche, le lavanderie e tintorie di tipo industriale, ecc.).

In queste aree il PGT si attua con intervento preventivo (Piano attuativo) nei comparti perimetrati sulle tavole di Piano nel rispetto dei valori paesistici ed ambientali della parte del territorio urbano cui essi sono relativi e nel rispetto dei seguenti indici:

- Indice di utilizzazione territoriale = 0,33 mq./mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,22 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,11 mq./mq. nel rapporto 1 a 1 con le aree a specifica destinazione, con indice di flessibilità del 10% in più o in meno);
- Indice di utilizzazione fondiario: 0,508 mq./mq. e variabile da 0,490 a 0,525 in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale (al fine di assicurare la cessione del 35% della Superficie del lotto).
All'indice di utilizzazione fondiario debbono essere commisurate le aree di pertinenza delle massime S.u.n. edificabili.
Per i singoli lotti di intervento l'indice di utilizzazione fondiario medio così determinato può variare, in più od in meno, nella misura massima del 20%.
- Rapporto di copertura medio: 33%
- Altezza massima: 10,50
Mentre non si pongono vincoli o prescrizioni per gli interventi di tipo innovativo (caratterizzati, cioè, da forte risparmio energetico, uso di fonti rinnovabili, bioarchitettura, ecc.), per gli insediamenti caratterizzati da tipologie e tecniche costruttive di tipo tradizionale, l'eventuale terzo piano agibile deve essere realizzato con copertura a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 30 ed il 60% e, comunque, con pendenze uguali a quelle adiacenti di tipo tradizionale. L'altezza di imposta del solaio di copertura, misurata dalla quota di pavimento del piano, non deve essere superiore a metri 2,00.
I muri d'ambito di imposta del solaio di copertura dell'eventuale terzo piano agibile devono essere realizzati in muratura verticale ed avere una altezza non superiore a metri 2,00.
- Superficie permeabile media dei lotti: 40%. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde profondo e piantumato.
- Distanza dai confini = ml 5,00
- Distanza dai fabbricati = ml 10,00
- Distanza dalle strade = ml. 5,00 per strade con sede fino a ml. 7,00
ml. 7,50 per strade con sede da ml. 7,00 a ml. 15,00
ml. 10,00 per strade con sede oltre ml. 15,00

Distanze inferiori a quelle indicate nei punti precedenti possono essere ammesse nel caso di Piani Attuativi con previsioni piano volumetriche.

Le aree non considerate di stretta pertinenza delle S.u.n. massime ammesse sulla base dell'indice di utilizzazione fondiaria di Piano debbono essere assoggettate all'uso pubblico permanente (o cedute gratuitamente al Comune su valutazione e richiesta dell'Amministrazione Comunale) per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria (parcheggi e verde) oltre che come aree di compensazione ambientale, come meglio specificato nella relativa tabella 16b.

In caso di inerzia da parte dei proprietari ed al fine di dare attuazione alle previsioni del Documento di Piano entro i termini temporali di validità dello stesso, il Comune potrà rilasciare, in aree urbanizzate o con l'impegno della proprietà ad eseguire le opere

d'urbanizzazione primaria necessarie per il lotto in esame, permessi di costruire convenzionati che rispettino il progetto urbanistico di coordinamento allegato alle presenti Norme e relativo a ciascun ambito, come meglio specificato all'art. 5.

Con i progetti di piano attuativo e con i singoli permessi di costruire dovranno essere proposte adeguate sistemazioni delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria: con prevalente destinazione a parcheggio e verde per le aree a standard.

Le aree verdi, in particolare negli ambiti posti ad ovest dell'abitato, sono destinate alla creazione di aree a parco naturale, con la posa in opera di alberate, cespuglieti e sistemi di siepi, tali da formare un sistema auspicabilmente continuo con il sistema verde esistente ed il sistema verde delle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale.

Le opere relative alle aree destinate alla viabilità ed a standard dovranno essere realizzate direttamente dai proponenti il Piano esecutivo od i titolari del titolo edilizio abilitativo a scomputo della quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria relativa alle opere da realizzare, sulla base di progetti esecutivi comunque approvati dall'Amministrazione Comunale.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area al n. 40 dovrà prevedere idonea area cuscinetto per mitigare i possibili impatti derivanti dalla vicinanza con gli insediamenti produttivi a nord.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area al n. 47, dovrà compensare adeguatamente, a norma di legge e nella misura di 3 a 1, la eventuale perdita del bosco esistente di mq. 4.314.

La trasformazione a destinazione residenziale dell'area al n. 51, area interessata da antica attività estrattiva completamente ritombata (classe di fattibilità geologica 3c), è subordinata alla verifica delle caratteristiche litotecniche dei terreni di riempimento e alla salvaguardia dell'acquifero libero a mezzo di specifiche indagini geognostiche per la verifica delle condizioni geotecniche locali (IGT) secondo quanto indicato nelle norme di carattere generale, di studi per il recupero morfologico e ripristino ambientale (SRM) e di indagini di stabilità dei fronti di scavo. Le trasformazioni dovranno in ogni caso garantire la salvaguardia o la mitigazione degli impatti sulla falda idrica sotterranea.

Le suddette indagini geotecniche dovranno essere commisurate al tipo di intervento da realizzare e alle problematiche progettuali proprie di ciascuna opera al fine di consentire la corretta progettazione strutturale e l'introduzione degli idonei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.

In fase progettuale devono essere previsti interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate (IRM), opere per la difesa del suolo (DS) ed opere di regimazione idraulica (RE) per lo smaltimento delle acque superficiali e a salvaguardia della falda idrica sotterranea, mediante il collettamento degli scarichi idrici in fognatura.

Gli indici territoriale e fondiario di cui al presente articolo possono essere incrementati, fino ad un massimo del 20% (e rispettivamente fino a 0,396 mq./mq e 0,609 mq./mq. nel caso di Piani attuativi che si impegnino, a mezzo di specifica convenzione, a realizzare, in Edilizia Convenzionata, una quota delle S.u.n. residenziali massime ammesse pari alla stessa percentuale di incremento (fino ad un massimo, quindi, del 20%)

Il 50% di questa dovrà essere destinata alla locazione per la durata di almeno 10 anni; almeno il 50% dovrà essere realizzata con le caratteristiche qualitative di cui all'art 3 punto 22C (classe A); il restante 50% con le caratteristiche qualitative di cui all'art. 3 punto 22 D (classe B).

Art. 11 – AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE COMMERCIALE (D4) E TURISTICO RICETTIVE (D5)

Sono le aree di nuovo impianto a destinazione ricettiva e commerciale, per le quali il Piano consente ed ammette, le destinazioni di cui all'art. 3 punti 10.2, 10.3a, 10.3b e 10.4.

Le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3, sono ammesse con le seguenti specificazioni e limitazioni:

- b) attrezzature di interesse comune: servizi sociali, assistenziali, sanitari, uffici pubblici, centri civici, attrezzature ed attività per la cultura ed il tempo libero;
- c) aree verdi per la sosta ed il gioco, giardini, parchi naturali ed attrezzati per il gioco, lo sport (al coperto ed all'aperto), attrezzature per il tempo libero.
Comprendono i relativi servizi accessori quali attività commerciali di ristoro e pubblici esercizi (chioschi ed edicole per la vendita di giornali, fiori, bevande ed alimenti, anche a carattere stagionale), spogliatoi, servizi igienici, depositi ecc.
- d) parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- e) servizi tecnologici di livello comunale (cabine tecnologiche).

Nella zona sud dell'abitato, su Via Novara, ai confini con il Comune di Castano Primo, è prevista la realizzazione di una struttura a destinazione mista (intervento D5 al n. 56) su un'area di complessivi circa 10.000 mq., con possibili destinazioni ad attività turistico ricettive, attività commerciali, attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona, uffici, parcheggi in strutture multipiano, le attività accessorie, quali la residenza del custode, uffici pubblici e privati quali agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari.

L'intervento potrà essere assentito a condizione che vengano garantiti il mantenimento dell'area boscata esistente ed il rimboschimento di una fascia di profondità di metri 50,00 dal confine sud, al fine di assicurare la funzionalità del corridoio ecologico individuato nell'area sottostante.

Sulla base degli indirizzi emersi dallo Studio per l'adeguamento del Piano alle disposizioni di cui alla D.G.R. 18.12.2003 n. VII/15716 ("criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e gestione degli Enti locali in materia commerciale) e con l'obiettivo di contenere l'evasione dei consumatori verso altri poli commerciali e di sviluppare in misura più adeguata le potenzialità commerciali di Vanzaghello, nelle aree a destinazione commerciale D4 sono previste e consentite le destinazioni proprie di cui al punto 10 sub 3a dell'art. 3 delle presenti norme.

In particolare:

- * attività commerciali, limitatamente alle attività di commercio al dettaglio: unità di vicinato e medie strutture di vendita nei settori alimentare ed extra alimentare sulle aree prospicienti la SS 341;
- * una grande struttura di vendita "mista", con superficie lorda massima di 15.165 mq. da collocare a ridosso della SS 527 e da attuare a mezzo del Programma Integrato di intervento denominato "SS 527 - Corso Italia".

Alle attività commerciali possono essere integrate le attività terziarie, ricettive e le attività ammesse: attività di ristorazione, pubblici esercizi, artigianato di servizio alla persona, uffici, servizi, superfici accessorie, quali gallerie, parcheggi in strutture multipiano, le attività accessorie, quali la residenza del custode, uffici pubblici e privati (studi professionali, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, centri di ricerca, ecc.); attività direzionali pubbliche e private, sedi di

attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici; le attività di servizio di cui al punto 10 sub 6 dell'art. 3 con le limitazioni di cui al presente articolo.

Con riferimento alla dimensione della popolazione residente nel Comune di Vanzaghello (popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti) le attività commerciali al dettaglio sono classificate, ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98 in relazione alla superficie di vendita, in:

- esercizi di vicinato con superficie di vendita minore od uguale a 150 mq.
- medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a 1.500 mq.
- grandi strutture di vendita con superficie di vendita maggiore di 1.500 mq.

Per centro commerciale si intende una struttura nella quale sono inseriti una media od una grande struttura di vendita e più esercizi commerciali che usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi di vendita al dettaglio in esso presenti.

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e servizi.

Gli interventi di nuova costruzione per la realizzazione di medie strutture di vendita e attività turistico ricettive previste dal Piano, sono realizzati a mezzo di Piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata e sono assentiti nel rispetto degli indici di seguito espressi:

- indice $U_t = 0,50$ mq/mq.
quale risultante della sommatoria dell'indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione (0,34 mq./mq.) e dell'indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione paesaggistica e ambientale (0,11 mq./mq. nel rapporto flessibile fino a 1,45 a 1 con le aree a specifica destinazione);
- indice $U_f = 1,00$ mq/mq. e variabile da 0,68 a 1,00 in rapporto all'indice acquisito dalle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale (al fine di assicurare la cessione del 50% della Superficie del lotto).
- rapporto di copertura 50%
- altezza massima 10,00 ml esclusi volumi tecnici
20,00 ml per l'insediamento ricettivo al n. 56
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml salvo minori distanze preesistenti.

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

Gli interventi di nuova costruzione sono assentiti a condizione che ciascun insediamento assicuri, all'interno del lotto:

- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc..

La volumetria del fabbricato è determinata dalla S.u.l. con l'applicazione di un'altezza virtuale di metri 4,00.

- aree destinate a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 100% della S.l.p.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro-sei posti auto); debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente. L'asservimento all'uso pubblico delle aree a parcheggio, con obbligo di manutenzione a carico dell'operatore, è determinato dalla convenzione o con atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.

L'intervento di nuova costruzione per la realizzazione del Centro Commerciale a ridosso della SS 527 è regolamentato dalle Norme dello specifico Programma Integrato di intervento denominato "SS 527 - Corso Italia", con riferimento a:

- indice $U_t =$ 0,50 mq/mq.
- indice $U_f =$ 1,00 mq/mq.
- rapporto di copertura 50%
- altezza massima 12,00 ml esclusi volumi tecnici
- distanza dai confini 5,00 ml
- distanza dalle strade 10,00 ml
- distanze tra i fabbricati 10,00 ml

La superficie permeabile deve essere pari ad almeno il 30% della Superficie territoriale del lotto interessato. Almeno il 50% della superficie permeabile deve essere sistemata a verde piantumato.

L'intervento deve assicurare, all'interno del lotto:

- interventi di compensazione con la realizzazione, d'intesa con il Parco, di un congruo e funzionale (alla fauna) corridoio di continuità ecologica, con una fascia di almeno metri 10,00 lungo il confine nord dell'area;
- idonei spazi per il carico e scarico delle merci;
- aree destinate a parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc..

La volumetria del fabbricato è determinata dalla S.u.l. con l'applicazione di un'altezza virtuale di metri 4,00.

- aree destinate a parcheggio e verde pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 100% della S.l.p.

Le superfici destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso debbono essere alberate (con un albero ogni quattro-sei posti auto); debbono essere realizzate all'esterno di eventuali recinzioni per garantirne la disponibilità e l'uso pubblico permanente. L'asservimento all'uso pubblico delle aree a parcheggio, con obbligo di manutenzione a carico dell'operatore, è determinato dalla convenzione o con atto unilaterale d'obbligo trascritto nei registri immobiliari.

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativi di carattere urbanistico – edilizio, in conformità al paragrafo 4 della D.G.R. 18 dicembre 2003 n. 7/15716.

Per la generalità degli interventi di nuova edificazione dovrà essere posta particolare attenzione alla accessibilità ciclo pedonale e veicolare ed alla sicurezza della relativa mobilità.

Gli accessi e le uscite veicolari dalla viabilità ordinaria dovranno essere organizzati in modo che l'eventuale accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza di ciascun insediamento non crei intralcio alla circolazione.

INDICE

art. 1	– applicazione del PGT	pag. 2
art. 2	- elaborati del Documento di Piano	pag. 3
CAP. I - parametri di trasformazione:indici urbanistici ed edilizi		pag. 4
art. 3	- indici urbanistici	pag. 5
art. 4	- indici edilizi	pag. 9
art. 5	- modalità di attuazione delle aree di trasformazione	pag. 15
art. 6	- criteri di perequazione urbanistica	pag. 19
art. 7	- partecipazione dei privati alla attuazione delle previsoni di Piano	pag. 22
art. 8	- norme di valenza paesistica	pag. 23
art. 9	- norme di indirizzo per la progettazione degli interventi	pag. 25
CAP. II – Ambiti di trasformazione		pag. 28
art. 10	- aree di trasformazione a destinazione residenziale aree residenziali di nuovo impianto (C2)	pag. 28
art. 11	- aree di trasformazione a destinazione commerciale e turistico ricettive (D3)	pag. 31