

Provincia di
MILANO

Comune di



VANZAGHELLO

**Comune del
Parco del Ticino**

**PIANO DI
GOVERNO DEL
TERRITORIO
Vanzaghello**

**PIANO DELLE
REGOLE**

ADOTTATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 35 DEL 28/07/2007

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI C.C. N. 4 DEL 08/02/2008

PUBBLICATO IL

(Il Sindaco)

(Il Segretario comunale)

(arch. Giovanni Gramegna)

(arch. Pacifico Aina)

(arch. Alessia D'Alessandro)

(arch. Bruno Melotto)

RELAZIONE

LUGLIO 2007



SOCIETA' COOPERATIVA
DI ARCHITETTURA, URBANISTICA,
STUDI ECONOMICI E SOCIALI.
Novara - P.le Lombardia, 8
tel. 0321-455090, fax 0321-457548
Verbania - Via Olanda, 31
tel. 0323-401155, fax. 0323-401155

Premessa

Il Piano delle Regole considera e disciplina, con le Norme Tecniche e gli elaborati grafici, l'intero territorio comunale, con la sola esclusione delle aree di trasformazione di nuovo impianto, soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo, che sono individuate e normate dal Documento di Piano.

Più in particolare al Piano delle Regole spetta il compito di:

- normare l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica,
- recepire i contenuti prescrittivi sovraordinati,
- individuare gli ambiti e le aree soggette a specifica disciplina, ivi compresi indirizzi e prescrizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica,
- disciplinare gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione con parametri di tipo quantitativo, morfologico e funzionale,
- individuare le parti di territorio comunale e le tipologie di edifici o di intervento escluse dalla applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti,
- indicare parametri di tipo qualitativo, per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio delle risorse naturali,
- individuare e normare le aree destinate all'attività agricola e le aree non soggette a trasformazione urbanistica,
- recepire le norme tecniche dello studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio (fattibilità geologica per le azioni di Piano) a cura del dott. Geol. E. Ghezzi

Le scelte del Piano delle Regole.

L'impianto normativo del Piano delle Regole persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica.

In questo senso, con la scelta di incentivare la realizzazione di interventi di qualità (sia di tipo architettonico che in rapporto ai problemi di efficienza energetica, di riduzione dell'inquinamento, di risparmio delle risorse naturali e di recupero e riuso delle acque meteoriche), la scelta fondamentale è quella di generalizzare l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica e di subordinare i singoli permessi di costruire alla cessione al Comune di aree di compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria che deve essere trasferita (previa acquisizione o con la partecipazione della stessa proprietà) nelle aree a specifica destinazione.

Nel Cap. I sono definiti gli indici urbanistici ed edilizi, le regole generali del Piano e cioè le modalità di attuazione del PGT, le modalità di utilizzazione degli indici, i tipi di intervento.

Nel Cap. II sono, invece definite alcune Norme generali e speciali, con riferimento:

- ai temi del decoro dell'ambiente urbano,
- a possibili ritrovamenti di reperti di interesse archeologico, storico od artistico o di resti umani,
- ai temi di permeabilità delle aree e di sistemazione delle aree libere, con la piantumazione di alberi od essenze arbustacee, con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico,
- alle aree di parcheggio ed autorimesse
- alle cabine tecnologiche e antenne
- ai criteri di perequazione urbanistica, con la specifica regolamentazione per le aree di completamento ed i lotti liberi edificabili di dimensione inferiore a 1.500 mq.
- alle modalità di partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano, (con la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la cessione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al singolo intervento).

Nel Cap. III, Cap. IV (aree a prevalente destinazione residenziale), Cap. V (aree destinate ad impianti industriali ed artigianali, commerciali e turistico ricettivi) sono, invece, definite le Norme relative alle diverse aree di intervento.

Viene recuperato il testo normativo definito con la variante semplificata e relativa alle aree del “Nucleo di antica formazione ed insediamenti con carattere ambientale e documentario”; sono confermate le Norme di attuazione relative alle aree a destinazione residenziale o produttivo commerciale con Piani Attuativi approvati e vigenti e le previsioni del Piano vigente per le aree per le quali sono in corso di formazione i relativi P.L.; sono definite, per ciascuna area a destinazione residenziale, produttiva o commerciale e turistico ricettiva:

- le destinazioni d’uso ammesse e quelle eventualmente escluse;
- gli indici territoriale e fondiario, la cui applicazione determina la dimensione delle aree da cedere od assoggettare all’uso pubblico e da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale, fermo restando che l’indice territoriale proposto è la risultante della sommatoria dell’indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione e dell’indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione ambientale;
- i più tradizionali indici urbanistici ed edilizi: dal rapporto di copertura alla dimensione delle superfici permeabili, alla altezza massima, alle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati.

Per tutte le aree di trasformazione urbanistica il Piano propone, quali indici urbanistici cui commisurare le relative capacità edificatorie gli Indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

Questi rappresentano il numero di mq. di superficie di pavimento, edificato od edificabile, per ogni mq. di Superficie territoriale o fondiaria.

L’elemento di relativa novità è che gli indici proposti per le destinazioni residenziali fanno riferimento alle superfici utili nette (S.u.n.), ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate a calpestio mentre per le destinazioni produttive e commerciali fanno riferimento alle Superfici utili lorde (S.u.l.).

Con il vantaggio di una facile gestione nella fase di istruttoria delle singole pratiche edilizie (le Superfici nette debbono essere espresse ai fini del calcolo e della verifica dei rapporti di area illuminazione dei singoli locali, mentre le S.u.l. sono utilizzate ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione), la scelta degli Indici di Utilizzazione (mq/mq) e delle S.u.n. (in alternativa a più tradizionali, almeno per la residenza, indici

volumetrici) è finalizzata a promuovere ed incentivare interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione caratterizzati da forte risparmio energetico ed uso di fonti rinnovabili, potendo escludere dal computo e dalle verifiche urbanistiche tanto gli spessori dei muri perimetrali (che possono essere così realizzati con adeguati isolamenti) quanto lo spessore dei solai che, in particolare nelle nuove costruzioni, possono consentire di adottare sistemi di riscaldamento a pannelli a pavimento ed a bassa temperatura.

La scelta di tali indici e la contemporanea scelta di attribuire, ai fini del calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi, una Superficie utile netta e media di 40 mq. per ogni abitante insediato od insediabile (in alternativa ai più tradizionali 150 mc.) insieme alla esigenza di attivare politiche di incentivo, anche economico, alla realizzazione di interventi di qualità, fa riferimento a quanto definito dal Documento di Piano, relativamente alla proposta dell'altezza virtuale (art. 4, punto 7 delle NTA del Documento di Piano) quale altezza convenzionale utilizzata per il calcolo dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi.

A fronte di un rapporto (altezza virtuale) tra i 150 mc. ed i 40 mq. di S.u.n. per abitante pari a 3,75, che viene proposto quale altezza virtuale per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc., i sensi della Legge 122/89, il Documento di Piano propone, per le destinazioni residenziali, altezze virtuali diversificate che consentono:

- A) incentivi e riduzioni degli oneri medi (definiti con H virtuale di 3,75) di:
 - 28% per interventi con H virtuale di 2,70
 - 20% per interventi con H virtuale di 3,00
 - 10% per interventi con H virtuale di 3,40
- B) disincentivi ed incrementi degli oneri medi di:
 - 20% per interventi di tipo tradizionale (e privi dei caratteri qualitativi indicati dallo stesso Documento di Piano)

Tenuto poi conto che, sulla base di specifiche verifiche campionarie sui permessi di costruire più recenti, si è potuto verificare una articolazione del rapporto tra volume edificato ed edificabile e S.u.n. (H virtuale), in relazione alla tipologia insediativa e che, mediamente, è stata verificata una altezza virtuale pari a:

metri 4,50 per insediamenti con tipologia della casa uni o bi-familiare

metri 3,75 per insediamenti con tipologia della palazzina di 4-6 alloggi
metri 3,50 per insediamenti con tipologia di tipo condominiale,

ben si comprende l'efficacia e la dimensione degli incentivi (o disincentivi) reali proposti dal documento di Piano:

- con incentivi fino al 40% per insediamenti con tipologia della casa uni o bi-familiare (che appare come tipologia comunque prevalente) che verifichino una altezza virtuale di metri 2,70;
- con disincentivi fino al 28-30% per interventi di tipo tradizionale e con tipologia di tipo condominiale.

Nel cap. VI sono definite le norme relative alle aree destinate all'agricoltura, interne ed esterne alla I.C., alle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale, alle aree non soggette a trasformazione urbanistica (vincoli e fasce di rispetto)

Nel Cap. VII sono, infine recepite le Norme di fattibilità geologica per le azioni di Piano.