

# COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como

*Autorità Procedente*

**Arch. Alessandro Culotta**

Responsabile Ufficio Tecnico

Comune di Novedrate

*Autorità competente*

**Dott. Domenico Esposito**

Responsabile Ufficio Tutela e valorizzazione Ambientale

Comune di Novedrate

*Autorità Proponente*

**Dott. Serafino Grassi**

Sindaco

Comune di Novedrate

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Ai sensi della L.R. 11 marzo 2005 e s.m.i.

Ottobre 2020



Progettista incaricato:

**Ing. Massimiliano Koch**

## NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI NOVEDRATE

<i>NORME GENERALI PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI NOVEDRATE</i> .....	7
1.1 <i>Disciplina delle norme del PGT</i> .....	7
1.2 <i>Rapporti tra documenti del PGT e con la disciplina sovraordinata</i> .....	7
1.3 <i>Destinazioni d'uso</i> .....	8
1.4 <i>Cambi di destinazione d'uso</i> .....	13
1.5 <i>Meccanismi di incentivazione e sistemi per la riqualificazione e il rinnovamento del tessuto urbano</i> .....	15
1.6 <i>Maggiorazioni sul Contributo di Costruzione</i> .....	17
<b>NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	19
<i>Articolo dp1. Finalità ed elaborati del Documento di Piano</i> .....	20
<i>Articolo dp2. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT</i> .....	22
<i>Articolo dp3. Ambiti di Trasformazione: individuazione</i> .....	22
<i>Articolo dp4. Ambiti di Trasformazione: indirizzi</i> .....	23
<i>Articolo dp5. Ambiti di Trasformazione: pianificazione attuativa</i> .....	23
<i>Articolo dp6. Le strategie di Piano</i> .....	24
<i>Articolo dp7. Aggiornamento di tutti i parametri economici contenuti nelle presenti norme</i> .....	24
<i>Articolo dp8. Le schede degli ambiti di trasformazione</i> .....	24
<i>AT1 – Ambito di Via Meda</i> .....	27
<i>AT2 – Ambito di Via Barozza</i> .....	29
<i>AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”</i> .....	31
<i>AT4 – Ambito Via Piave</i> .....	33
<i>AT7 – Comparti produttivi all’interno del tessuto residenziale</i> .....	35
<i>AT9 - Comparto ex IBM/Villa Casana/Municipio/Area comunale sulla SP32</i> .....	37

<b>NORME DEL PIANO DEI SERVIZI</b> .....	38
1.0 Disposizioni generali del piano dei servizi.....	39
Articolo ps1. Programmazione ed elaborati del Piano dei Servizi .....	39
Articolo ps2. Variante al Piano dei Servizi .....	39
Articolo ps3. Classificazione e definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale .....	39
Articolo ps4. Disposizioni generali .....	40
Articolo ps5. Attuazione del Piano dei Servizi.....	41
Articolo ps6. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi .....	42
Articolo ps7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione .....	42
Articolo ps8. Scomputo degli oneri di urbanizzazione .....	42
Articolo ps9. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	42
Articolo ps10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria .....	42
Articolo ps11. Attrezzature private di uso pubblico .....	42
2.0. Tipologia dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.....	43
2.1. Servizi per l'istruzione .....	43
Articolo ps12. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali .....	43
2.2. Servizi di carattere generale.....	43
Articolo ps13. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali .....	43
Articolo ps14. Aree per le attrezzature cimiteriali.....	44
2.3. Servizi a verde e attrezzature sportive .....	44
Articolo ps15. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali .....	44
2.4. Servizi per la sosta e la mobilità .....	44
Articolo ps16. Aree per parcheggio.....	44
Articolo ps17. Viabilità esistente e di progetto .....	45

Articolo ps18. Viabilità privata da acquisire ad uso pubblico.....	45
Articolo ps19. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto e rete della sentieristica esistente e in progetto .....	45
2.5. Impianti tecnologici .....	45
Articolo ps20. Aree per impianti tecnologici.....	45
Articolo ps21. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni .....	46
2.6. Stazioni distribuzione carburanti.....	46
Articolo ps22. Ambito di applicazione e definizioni.....	46
Articolo ps23. Norme procedurali di natura urbanistica .....	47
Articolo ps24. Attività complementari e compatibili .....	47
Articolo ps25. Smaltimento e rimozione.....	48
3.0 Dotazioni e disposizioni specifiche .....	48
Articolo ps26. Dotazione di aree per servizi urbanistici .....	48
Articolo ps27. Impegni relativi a standard non realizzati o realizzati e non accessibili.....	49
Articolo ps28. Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale .....	50
<b>NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>51</b>
1.0 Disposizioni generali .....	52
Articolo pr1. Contenuto del Piano delle Regole .....	52
Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole .....	52
Articolo pr3. Elaborati del Piano delle Regole .....	52
Articolo pr4. Attuazione del Piano delle Regole .....	52
Articolo pr5. Permessi di costruire convenzionati .....	53
Articolo pr6. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT.....	53
Articolo pr7. Deroghe .....	53

<i>Articolo pr8. Aree di pertinenza – Atto di asservimento di superficie .....</i>	<i>53</i>
<i>Articolo pr9. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci.....</i>	<i>54</i>
<i>Articolo pr10. Vincoli locali e sovra locali .....</i>	<i>54</i>
<i>Articolo pr11. Sottotetti.....</i>	<i>54</i>
<b>2.0</b> <i>Organizzazione del territorio.....</i>	<b>55</b>
<i>Articolo pr12. I sistemi del territorio .....</i>	<i>55</i>
<b>2.1</b> <i>Sistema dello spazio costruito .....</i>	<b>55</b>
<i>Articolo pr13. Suddivisione del sistema dello spazio costruito .....</i>	<i>55</i>
<i>Articolo pr14. Città consolidata storica .....</i>	<i>56</i>
<i>Articolo pr15. Città consolidata prevalentemente residenziale .....</i>	<i>57</i>
<i>Articolo pr16. Ambiti della città consolidata a verde privato .....</i>	<i>58</i>
<i>Articolo pr17. Città consolidata dei beni e dei servizi .....</i>	<i>58</i>
<i>Articolo pr18. Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali.....</i>	<i>61</i>
<i>Articolo pr19. Città da consolidare .....</i>	<i>61</i>
<i>Articolo pr20. Città da trasformare .....</i>	<i>62</i>
<b>2.2</b> <i>Sistema dello spazio aperto.....</i>	<b>63</b>
<i>Articolo pr21. Ambiti agricoli .....</i>	<i>63</i>
<i>Articolo pr22. Ambiti agricoli di interesse strategico.....</i>	<i>64</i>
<i>Articolo pr23. Ambiti agricoli per attività florovivaistica .....</i>	<i>64</i>
<i>Articolo pr24. Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati a tale finalità.....</i>	<i>64</i>
<i>Articolo pr25. Ambiti boscati.....</i>	<i>65</i>
<i>Articolo pr26. Ambiti Parco delle Groane .....</i>	<i>66</i>
<i>Articolo pr27. Filari arborei .....</i>	<i>66</i>
<i>Articolo pr28. Ingegneria naturalistica .....</i>	<i>66</i>

2.3	<i>Sistema dei servizi</i> .....	67
	<i>Articolo pr29. Aree per servizi</i> .....	67
2.4	<i>Casi speciali del Piano delle Regole</i> .....	67
	<i>Articolo pr30. Viabilità di progetto da via Meda e spostamento SL</i> .....	67
3.0	<i>Rapporto con strumenti di normativa specifica</i> .....	67
	<i>Articolo pr31. Componente geologica, idrogeologica e sismica</i> .....	67
	<i>Articolo pr32. Studio sul reticolo idrico minore</i> .....	67
	<i>Articolo pr33. Prescrizioni in materia di commercio</i> .....	68
	<i>Articolo pr34. Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, culturale, archeologico e territoriale</i> .....	68
	<i>Articolo pr35. Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante</i> .....	68
	<i>Articolo pr.36 Disposizioni aggiuntive</i> .....	68

## NORME GENERALI PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI NOVEDRATE

### 1.1 Disciplina delle norme del PGT

Lo stato di diritto riferito agli edifici, presenti alla data di approvazione degli atti del PGT, permane se non si effettuano modifiche sostanziali: sono consentiti, infatti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione.

### 1.2 Rapporti tra documenti del PGT e con la disciplina sovraordinata

#### Piano delle Regole

Le Disposizioni attuative del Piano delle Regole integrano le prescrizioni contenute negli elaborati grafici; in caso di discordanza tra elaborati diversi prevalgono:

- a) fra tavole di scala diversa quelle di maggior dettaglio;
- b) fra le tavole e le Disposizioni attuative, queste ultime.

In caso di difformità tra le previsioni contenute in elaborati appartenenti ad atti diversi del PGT, prevalgono:

- a) le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, per il loro carattere di pubblica utilità;
- b) in caso di contrasto tra il Documento di Piano e il Piano delle Regole, le previsioni contenute in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli.

In caso di contrasto tra quanto rappresentato negli elaborati grafici del PGT e lo stato di fatto reale, accertato con perizia asseverata, ha prevalenza quest'ultimo se non comporta modifiche alle destinazioni urbanistiche del PGT stesso.

Per quanto non trattato dalle Disposizioni attuative del Piano delle Regole si rimanda alla disciplina sovraordinata della pianificazione regionale e provinciale e ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

#### Documento di Piano

Per gli ambiti di trasformazione il Piano delle Regole disciplina unicamente la possibilità di intervento alle lett. a), b), art. 3, c. 1 D.P.R. 380/01. Le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

I piani attuativi hanno una validità di 10 anni dalla data di approvazione del piano medesimo. Allo scadere della validità di ciascun ambito di trasformazione effettivamente approvato e convenzionato, ove non siano intervenute ulteriori modifiche al PGT e al Documento di Piano, sono consentiti:

- per gli edifici esistenti, ampliamenti volumetrici fino alla concorrenza massima della volumetria concessa al piano attuativo approvato esclusivamente se detta volumetria non sia stata interamente utilizzata;
- nuove edificazioni su lotti ancora liberi/inedificati nel limite massimo della volumetria assegnata dal piano attuativo a suo tempo approvato.

Per entrambi i casi si applicano i parametri/indici urbanistico-edilizi fissati dal piano di appartenenza a suo tempo approvato con modalità di calcolo di cui alle presenti norme e il pagamento degli oneri di

urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione secondo i valori stabiliti nelle tabelle vigenti al momento del deposito dell'istanza edilizia di legge.

#### Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione.

In sede di approvazione del Bilancio e del Programma Triennale delle Opere pubbliche, l'Amministrazione Comunale indica i valori generali ed economici per l'attuazione triennale delle previsioni di PGT.

Tale indicazione, a carattere programmatico non prescrittivo, tiene conto della valutazione dei fabbisogni, dello stato e delle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche/private necessarie.

Per quanto non trattato nelle Disposizioni attuative del Piano dei Servizi, si rimanda alla disciplina sovraordinata della pianificazione regionale e provinciale e ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

#### **Rapporti con leggi e regolamenti**

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle presenti norme si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché al regolamento igienico-sanitario.

Per le reti fognarie e per la depurazione è necessario attenersi alle indicazioni tecniche delle seguenti normative a) RR 24/03/2006 n. 2 finalizzato a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili; b) DGR 29/03/2006 n. 8/2244 finalizzata a ridurre le portate delle acque meteoriche nelle fognature e nei corpi idrici superficiali.

La progettazione di nuovi impianti e nuovi edifici dovrà tenere conto delle migliori tecnologie disponibili e delle indicazioni tecniche derivanti dalla normativa di riferimento sull'inquinamento atmosferico: a) LR 21/12/2001 n. 39; b) LR 16/02/2004 n. 1; c) DGR 26/06/2007 n. 8/5018.

#### **Regolamento Edilizio**

Tutte le disposizioni relative a definizioni di indici e parametri urbanistico/edilizi e la disciplina dell'attività edilizia sono confluite nel Regolamento Edilizio Tipo, come stabilito dal DGR n. XI/695 del 24/10/2018, che è parte integrante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Il Regolamento Edilizio contiene inoltre le indicazioni relative a zone vulnerabili, vincolate e di tutela.

In caso di discordanza tra le presenti Disposizioni attuative e il Regolamento Edilizio del Comune di Novedrate, prevalgono le Disposizioni attuative del Piano delle Regole.

### **1.3 Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali: all'interno delle stesse si sono previste una serie di articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche. Sono di

riferimento sia per il Documento, che per il Piano dei Servizi, che per il Piano delle Regole. All'interno delle schede d'Ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del Piano Attuativo.

Il consiglio comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dalle schede d'ambito del documento di piano e dal piano delle regole e servizi, ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante. Le destinazioni complementari e compatibili sono sempre ammesse in quanto discendono dalla destinazione principale consentita.

1.1. ATTIVITÀ RESIDENZIALI (R)		
Destinazioni principale:	R	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Bed and breakfast
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO (AS)		
Destinazioni principale:	AS	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: <ul style="list-style-type: none"> <li>- artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto);</li> <li>- laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)</li> </ul>
Destinazioni complementari o compatibili:		- uffici amministrativi connessi alle attività - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SL per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari: non è possibile insediare attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.		
1.3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI (PA)		
Destinazioni principale:	PA1	Artigianato produttivo
	PA2	Depositi a cielo aperto
Destinazioni complementari o compatibili:		- magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario

		o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SL per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m <sup>2</sup> 150 di SL, legata da vincolo di pertinenzialità.
		- spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari:		non è possibile insediare attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.
<b>1.4. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI (PI)</b>		
Destinazioni principale:	PI1	Industria
	PI2	Depositi a cielo aperto
	L	Attività logistiche e di movimentazione merci per conto terzi
Destinazioni complementari o compatibili:		- magazzini - uffici - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SL per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità - spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m <sup>2</sup> 150 di SL
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari:		per le attività insalubri si rimanda al Regolamento di Igiene della Provincia di Como
<b>1.5. ATTIVITÀ COMMERCIALI (C)</b>		
Destinazioni principale:	EV	Esercizi di vicinato
	MS	Medie strutture di vendita fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie di vendita
Destinazioni complementari o compatibili:		Tranne che per gli esercizi di vicinato, per le altre strutture sono ammessi: - uffici di servizio, magazzini e depositi, laboratori di servizio - nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività commerciali: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità

Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.6. ATTIVITÀ DIREZIONALI (D)</b>		
Destinazioni principale:	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali (ovvero magazzini e depositi legati o pertinenti ad attività commerciali,)
	D3	Attività private scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie e simili
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.7. ATTIVITÀ RICETTIVE (RT)</b>		
Destinazioni principale:	RT1	Attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, motel, case-albergo, case di riposo, sala congressi
	RT2	Pubblici esercizi: bar, ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo: sale per divertimenti, sale da ballo, sale di ritrovo, sale gioco, palestre, ecc
Destinazioni complementari o compatibili:		nel caso di interi edifici o lotti destinati ad attività principale: residenza per il proprietario o il custode nella misura massima di m <sup>2</sup> 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI (SSC)</b>		
Destinazioni principale:	SSC	Stazioni di rifornimento carburante, costituito da colonnine di distribuzione carburante, punti aria e acqua, pensiline, locale per addetti, dotato di servizio igienico
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>- attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista)</li> <li>- piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria</li> <li>- bar e ristorazione</li> <li>- servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- esercizi di vicinato;</li> <li>- autolavaggi;</li> <li>- parcheggi privati per mezzi pesanti (&gt;3.5 tonnellate)</li> <li>- ecc.</li> </ul>
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE (A)</b>		
Destinazioni principale:	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo a titolo principale, dei salariati e dei coloni
	A2	Infrastrutture agricole: fabbricati ed impianti per la conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, per la custodia degli attrezzi e degli automezzi e la vendita diretta di prodotti dell'azienda, agriturismo, vendita diretta dei prodotti coltivati nell'azienda
	A3	Allevamenti di animali
	A4	Coltivazione dei fondi
Destinazioni complementari o compatibili:		Attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali di impresa agromeccanica, con esclusione di residenze e uffici, agriturismi se consentiti dalla normativa regionale
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE (AE)</b>		
Destinazioni principale:	AE	Attività connesse all'apertura e all'ampliamento di cave torbiere ed alla coltivazione delle sostanze minerali di cava conformi al Piano Cave provinciale
Destinazioni complementari o compatibili:		<ul style="list-style-type: none"> <li>-uffici e piccoli depositi connessi alle attività</li> <li>-servizi igienici per il personale</li> </ul>
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
<b>1.11 SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (S)</b>		
Destinazione principale:	S	Tutte le strutture pubbliche e le strutture private di interesse pubblico o generale esempio non esaustivo: asili, scuole materne, scuola primarie e secondarie, attrezzature sportive, enti del terzo settore
<b>1.11. ACCESSORI</b>		

Si definiscono costruzioni pertinenziali ed accessorie quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio ed al completamento di un fabbricato principale.

Nelle città storica non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie, fatta eccezione per il ricovero degli autoveicoli, previa autorizzazione di un progetto unitario esteso ad un comparto o al singolo cortile, attraverso cui definire la sistemazione, la riqualificazione e l'uso degli spazi liberi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e dell'ambiente.

Ulteriori specifiche sono contenute nel Regolamento edilizio comunale.

Destinazioni principale:	AC1	Accessori interni ed esterni degli edifici: scale, cantine, ripostigli, volumi tecnici, impianti tecnologici (centrali termiche, locali macchina ascensore, locali contatori, ecc.), balconi, terrazze e porticati
	AC2	Autorimesse per le vetture e simili

#### 1.4 Cambi di destinazione d'uso

È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso degli edifici sia con che senza opere edilizie (ivi compresa quella di singole unità immobiliari), purché risulti conforme alle previsioni del Piano di Governo del Territorio, alle norme igienico – sanitarie, alla dotazione di servizi pubblici e d'interesse pubblico e generale prescritta per la nuova destinazione invocata, nonché agli atti sovraordinati al Piano di Governo del Territorio. Qualora da tale mutamento risulti prevedibile un particolare incremento dei flussi di traffico e di utenti, l'Amministrazione può chiedere all'operatore uno studio di dettaglio sulla reale capacità del sistema della sosta atta ad assorbire la domanda insorgente, oltre all'eventuale convenzionamento per garantire, a pena di revoca, adeguate modalità d'accesso, fruizione e dotazione.

Per il cambio di destinazione d'uso da produttivo a residenziale si possono prospettare tre casi:

- ✓ Nel caso di cambio di destinazione d'uso di una porzione dell'immobile, senza modifica della sagoma dell'edificio, l'intervento può essere realizzato tramite la presentazione di titolo abilitativo diretto;
- ✓ Nel caso in cui la superficie fondiaria del lotto oggetto di cambio di destinazione d'uso sia inferiore o pari a 1000 mq ed esso comporti la modifica della sagoma dell'edificio, l'intervento è assentibile tramite la presentazione di un permesso di costruire convenzionato (PdCC);
- ✓ Nel caso in cui la superficie fondiaria del lotto oggetto di cambio di destinazione d'uso sia superiore a 1000 mq, con la modifica della sagoma dell'edificio, è fatto obbligo la presentazione di un programma integrato d'intervento (PII).

I tre casi individuati comportano variante puntuale al Piano delle Regole.

I cambi di destinazione d'uso da produttivo ad altre funzioni comportano l'obbligo di prevedere un'analisi chimico-morfologica dei suoli da parte dei soggetti attuatori. È fatto obbligo la presentazione del piano di indagine preliminare dei suoli, al fine di stabilire la salubrità dei suoli ai sensi dell'art. 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. Qualora tale analisi risultasse sotto i valori di riferimento della tabella 1 colonna A e B allegato 5 del titolo V del D.L. 3/04/06 n. 152 titolo V – parte quarta – siti contaminati, il comune potrà rilasciare il titolo abilitativo richiesto senza ulteriori verifiche degli enti preposti alla verifica di contaminazione del suolo.

In previsione di cambi di destinazione d'uso dovrà essere eseguita una caratterizzazione delle aree interessate al fine di valutare eventuali situazioni di pericolo per la salute pubblica.

Eventuali rilocalizzazioni di attività produttive dovranno essere compatibili con l'esistente.

I cambi di destinazione d'uso fra funzioni ammesse nei singoli tessuti della città soggetta a Piano delle Regole comporta la verifica della dotazione delle aree a servizi, a seconda della funzione che si va ad insediare rispetto a quella insediata. Pertanto, il progettista che presenta un progetto per cambio di destinazione d'uso dovrà produrre un elaborato grafico-analitico nel quale evidenzi la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettino tre possibilità:

- ✓ Reperimento in loco della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- ✓ Reperimento nel raggio di 500 mt della quantità aggiuntiva di standard richiesta dal cambio di destinazione d'uso;
- ✓ Nel caso di intervento nella città consolidata storica e nell'ambito AT9, richiesta di monetizzazione totale o parziale all'amministrazione comunale. Il valore unitario da utilizzare è pari a 120 €/mq.

Le aree a servizi da reperire derivanti dal cambio di destinazione d'uso non possono essere già aree a servizi pubblici esistenti o aree asservite ad uso pubblico.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a mq 150,00 di SL, con opere o senza opere, questi ultimi riguardanti esclusivamente sedi di esercizi commerciali, comportano la verifica dell'Amministrazione Comunale in relazione alla necessità del reperimento di eventuali aree per servizi aggiuntive, effettuata caso per caso, tenendo conto:

- delle precedenti modifiche d'uso che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- delle costituzioni di aree per servizi che abbiano già interessato l'area o l'edificio;
- della dotazione nella zona di spazi per servizi;
- della necessità di spazi per servizi correlati all'affluenza veicolare presunta della nuova destinazione d'uso dell'area o dell'edificio, rispetto alla destinazione in essere.

La dotazione minima di parcheggi, da assicurarsi negli interventi di cambio di destinazione d'uso in rapporto alle varie destinazioni d'uso, è stabilita come da tabelle seguente:

Parcheggi nel cambio d'uso da produttivo a direzionale	- 1 posto auto ogni 50 mq di SL
--	---------------------------------

Parcheggi commerciali (C) pubblici e/o assoggettati ad uso pubblico	- 37,5 % della SL, fino a 150 mq di SV - 50% della SL, da 151 a 1500 mq di SV
Parcheggi terziari, direzionali, ricettivi (D, RT)	- 20% della SL, con possibilità di monetizzazione, nella città consolidata storica;

## 1.5 Meccanismi di incentivazione e sistemi per la riqualificazione e il rinnovamento del tessuto urbano

### Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale

La L.R. 18/2019 e ss.mm.ii *Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente - modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e ad altre leggi regionali*, introduce misure in deroga agli strumenti comunali (fatte salve le norme igienico-sanitarie) per interventi urbanistico-edilizi finalizzati alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale.

Gli ambiti e gli edifici interessati dalla LR18/2019 riguardano:

- a. Ambiti della rigenerazione come definiti da art. 8 c. 2 lett. e-quinquies
- b. Edifici dismessi da almeno 5 anni con criticità (Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 40-bis LR 12/2005)
- c. Edifici rurali in stato di dismissione da almeno 3 anni (Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art. 40-ter LR 12/2005)
- d. Patrimonio edilizio esistente

I proprietari di aree le cui caratteristiche siano rispondenti a quanto indicato agli artt. 40-bis e 40-ter della LR 12/2005 possono presentare un progetto di Piano Attuativo all'amministrazione comunale ed accedere alle misure di semplificazione e incentivazione introdotte dalla LR 18/2019.

#### a. Gli ambiti della rigenerazione come definiti da art. 8 c. 2 lett. e-quinquies

*“Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente”*

#### Incentivazioni

1. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede la riduzione del contributo di costruzione al 50% (art. 43 c. 2-quater L.R. 12/2005).
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (art. 44 c. 8 LR 12/2005).

b. Edifici dismessi da almeno 5 anni con criticità (Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art.40-bis LR 12/2005)

*"[...] immobili di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità per uno o più dei seguenti aspetti: salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico-edilizio [...]"*

## Incentivazioni

1. Possibilità di usufruire di un incremento del 20% sui diritti edificatori derivanti dall'applicazione dell'indice di edificabilità massimo previsto, o se maggiore di questo, della SL esistente.
2. È riconosciuto un ulteriore incremento del 5% sull'indice di edificabilità massima del PGT o della SL per gli interventi che assicurano una superficie de-impermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento della SL da realizzare.
3. È riconosciuto un incremento del 5% sull'indice di edificabilità massima del PGT o della SL per gli interventi che diminuiscano l'impronta al suolo del vecchio edificio per almeno il 10%.
4. Gli ambiti dismessi sono esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione di quelle aree da reperire all'interno del proprio comparto, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici vigenti
5. deroga alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dal medesimo PGT e dal Regolamenti Edilizio, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico sanitari

Non è possibile beneficiare degli incrementi di cui ai punti 1., 2., 3. se il soggetto attuatore non presenta la richiesta di ottenimento di titolo edilizio entro tre anni dalla notifica ai proprietari di cui all'art. 40-bis c.2 della LR 12/2005.

c. Edifici rurali dismessi o abbandonati da almeno 3 anni (Ambiti della rigenerazione ai sensi dell'art.40-ter LR 12/2005)

*"Gli edifici rurali dismessi o abbandonati dall'uso agricolo [...] possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale [...]"*

## Incentivazioni

1. Escludendo gli interventi di nuova costruzione, si prevede la possibilità di ampliamento del 20% della SL esistente.
2. E' possibile ricorrere al Permesso di Costruire in deroga per destinazioni diverse da quella agricola, purchè non interferiscano con l'attività agricola eventualmente in essere, con esclusione di quelle produttivo-industriale e medie e grandi strutture di vendita commerciali.
3. Si prevede la riduzione del contributo di costruzione del 50%. Qualora la destinazione d'uso dell'edificio recuperato sia agricola, il contributo di costruzione non è dovuto (art. 40-ter c. 5 L.R. 12/2005).
4. Gli ambiti dismessi sono esentati dall'eventuale obbligo di reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, ad eccezione di quelle aree da reperire all'interno del proprio comparto, già puntualmente individuate all'interno degli strumenti urbanistici vigenti.

d. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

*"gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento"*

### Incentivazioni

1. Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, l'indice di edificabilità fondiaria massimo previsto dal PGT è incrementato di 0,06 mq/mq per gli interventi che perseguono una o più finalità elencate all'art. 11 c. 5 e seg. della LR 12/2005.
2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (art. 44 c. 8 LR 12/2005).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si applicano esclusivamente alla città consolidata prevalentemente residenziali disciplinati dall'art. pr15 Città consolidata prevalentemente residenziale del Piano delle Regole.

### Maggiore efficienza energetica

Per i comparti residenziali e le altre destinazioni d'uso, ad esclusione di quelle agricole, i meccanismi premiali derivano dalla messa in campo di azioni relative al perseguimento di una maggior efficienza energetica.

In modo da incentivare la progettazione di nuovi edifici ad alta efficienza energetica, si prevede un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria IF pari a 0,08 mq/mq in caso di progettazione di edifici passivi nei comparti residenziali.

Per gli edifici della città consolidata dei beni e dei servizi, si prevede un incremento dell'indice di edificabilità fondiaria IF pari a 0,08 mq/mq se si effettuano interventi che consentono di classificare l'edificio in classe B o in classe A. I salti di classe non possono essere cumulativi. La classe energetica si intende riferita e calcolata sulla totalità dell'edificio. Esistono due possibili casi:

- **ampliamento dell'edificio esistente nel lotto:** in questo caso l'incremento dell'indice fondiario si raggiunge se si porta l'edificio esistente oggetto di ampliamento o in classe energetica C o in classe energetica B;
- **nuova costruzione nel lotto (identificazione catastale su stesso foglio e mappale o identificazione catastale indipendente):** l'edificio di progetto dovrà essere progettato almeno in classe energetica A per ottenere l'incremento di 0.08 mq/mq di SF.

Nella città consolidata produttiva è consentita la possibilità di prevedere coperture con pannelli fotovoltaici per perseguire una maggior sostenibilità ambientale: tale progetto consentirà la riduzione del 10% per tre anni della tassa per smaltimento rifiuti.

## 1.6 Maggiorazioni sul Contributo di Costruzione

Incentivazione rigenerazione urbana (LR 12/2005 art. 43 c. 2-sexies)

Introdotta dalla LR 18/19, l'art. 43 c 2-sexies della LR 12/05 prevede delle maggiorazioni percentuali del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, DPR 380/2001 (Testo A):

- entro un minimo del 30% ed un massimo del 40%, da determinarsi con delibera comunale, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- pari al 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

Gli importi di cui i punti precedenti sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

#### . Fondo Salute

Viene istituito il Fondo Salute, atto a promuovere azioni di riqualificazione e compensazione di spazi comuni del tessuto urbano consolidato e delle reti di progetto finalizzate alla realizzazione di un sistema interconnesso tra il Comune di Novedrate e il Parco delle Groane. Ogni ambito di trasformazione identificato nel Documento di Piano dovrà versare, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del contributo di costruzione da versarsi nel Fondo Salute costituito dall'Amministrazione Comunale. Annualmente il Consiglio Comunale, in base alle quantità di fondi introitati nelle casse comunali, recepiti nell'anno solare antecedente alla data di deliberazione, stanzierà dei contributi per la realizzazione di progetti volti ad incrementare il benessere e la salute dei cittadini di Novedrate.

#### . Fondo Aree Verdi (L.R. 12/2005 Art. 43 c. 2 bis)

Come previsto dalla L.R. 12/2005 gli Ambiti di Trasformazione che sottraggono le "Aree agricole allo stato di Fatto" sono soggette alla maggiorazione del contributo di costruzione pari al 1,5%, da destinare alla costituzione di un fondo vincolato a interventi forestali e d'incremento della naturalità. Annualmente il Consiglio Comunale, in base alle quantità di fondi introitati nelle casse comunali, recepiti nell'anno solare antecedente alla data di deliberazione, stanzierà dei contributi ai privati per misure di mitigazione, compensazione, rinaturalizzazione. A fine di ogni anno verrà indetto un bando per la ripartizione dei fondi.

#### *Chiarimento sulla definizione di contributo di costruzione:*

- a. Per contributo di costruzione si intende la sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione. Non è compreso lo smaltimento rifiuti che è una tassa.
- b. Per contributo sul costo di costruzione si intende solo il costo di costruzione.

# COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como



## Articolo dp1. Finalità ed elaborati del Documento di Piano

Il Documento di piano, in conformità alla legislazione regionale e alle disposizioni provinciali vigenti, rappresenta lo strumento di conoscenza dell'intero territorio comunale e dei fattori regionali e provinciali sovraordinati al governo dello spazio comunale, da cui traggono ragione i lineamenti programmatici e i corrispondenti riferimenti spaziali delle scelte qui effettuate. Tali scelte, pur non conformando in questo strumento il regime dei suoli, comunque animano la disciplina conformativa dei Piani delle regole e dei servizi.

Al Documento di piano è allegato il documento descrittivo delle procedure e dei calcoli eseguiti per l'indice di consumo di suolo (ICS) e gli indici di sostenibilità insediativa (ISI), dalla cartografia e dalle presenti Disposizioni attuative.

In particolare, il Documento di piano è costituito dal seguente corredo cartografico (prodotto e disponibile in ambiente Geographical Information System):

DP0.1.Relazione Illustrativa di Piano

### Il sistema sovraordinato e vincolistico

DP1.1.Carta delle istanze e delle richieste

DP1.2.Carta di sintesi delle prescrizioni del consumo di suolo del PTCP della Provincia di Como

DP1.3.Carta di sintesi delle prescrizioni del PIF della Provincia di Como

DP1.4.Il sistema dei vincoli

### Il sistema ambientale

DP2.1.Andamento altimetrico e geomorfologia del territorio

DP2.2.Elementi naturalistici del paesaggio

DP2.3.Tipologie di verde prevalente

DP2.4.Carta del verde urbano e delle rilevanze

DP2.5.Carta della viabilità dolce e dei sentieri

DP2.6.Schema della R.E.C.

### Il sistema urbano

DP3.1.Il quadro delle infrastrutture a scala vasta

DP3.2.Classificazione della viabilità comunale (ai sensi del D.Lgs. 285/92 e del D.M. 5/11/2001)

DP3.3.Rilievo della gestione attuale del traffico, della sosta e del trasporto pubblico

DP3.4.Distribuzione commerciale e produttiva a livello locale

### La sintesi dello stato di fatto

DP4.1.Stato di attuazione del PGT Vigente

### La sintesi delle previsioni di piano

DP5.1.Strategica: Abitare Verde

DP5.2.Strategica: Abitare Salute

DP5.3.Strategica: Abitare Città

DP5.4.Atlante delle previsioni di piano

DP5.5.Atlante delle previsioni di piano e fattibilità geologica

DP5.6.Atlante delle previsioni di piano e il sistema dei vincoli

ALL1.Scheda per la valutazione della sostenibilità insediativa

Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 s.m.i., il Documento di piano contiene la Componente geologica, idrogeologica e sismica, rappresentata da uno studio redatto in conformità ai criteri emanati dalla Giunta Regionale e costituito dalla Relazione geologica, dalle Norme geologiche di piano e dal seguente corredo cartografico:

#### Relazione tecnica

Parte prima: relazione illustrativa

Parte seconda: norme geologiche di piano

#### Tavole

Tav. 1 Caratteri geologici e geomorfologici – scala 1:10.000

Tav. 2 Idrogeologia e vulnerabilità – scala 1:10.000

Tav. 3 Sezioni idrogeologiche – scala 1:25.000

Tav. 4 Caratteri geologico-tecnici e di dinamica geomorfologica – scala 1:5.000

Tav. 5 Pericolosità sismica locale – scala 1:5.000

Tav. 6 Carta dei vincoli – scala 1:5.000

Tav. 7A Carta PAI-PGRA pericolosità- scala 1:5.000

Tav. 7B Carta PAI-PGRA rischio - scala 1:5.000

Tav. 8 Sintesi degli elementi conoscitivi – scala 1:5.000

Tav. 9A Fattibilità geologica – scala 1:5.000

Tav. 9B Fattibilità geologica – scala 1:10.000

#### Allegati

All. 1 – Schede per il censimento dei pozzi dell'acquedotto di Novedrate

All. 2 - Indagini geotecniche di documentazione

All. 3 - Indagini MASW (campagna 24/02/2020) - curve di dispersione

All. 4 – Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà

Gli elaborati espressivi della Componente geologica, idrogeologica e sismica non hanno termini di validità e possono essere variati, con le modalità e le procedure previste dalla LR 12/2005 smi per gli atti costitutivi del PGT, a seguito di modifiche dell'assetto del territorio dovute al verificarsi di eventi naturali e/o alla

realizzazione, anche fuori dal territorio comunale, di interventi di difesa idraulica e/o a seguito di nuove disposizioni normative derivanti da leggi o piani sovraordinati.

### Articolo dp2. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua i seguenti obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT:

Superficie territoriale comunale	<b>2.840.436 mq</b>
% di superficie di previsione urbanizzativa (AT) rispetto alla superficie comunale	<b>2,09 %</b>
Abitanti aggiuntivi insediabili, derivanti dagli indirizzi programmatici del Documento di piano (AT)	<b>143 ab</b>
Volume residenziale derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano (AT)	<b>7164,78 mq</b>
SL derivante dagli indirizzi programmatici del Documento di piano (AT)	<b>16.736,16 mq</b>

### Articolo dp3. Ambiti di Trasformazione: individuazione

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) della LR 12/2005 e s.m.i., il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendone gli indici urbanistico – edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso.

In conformità al disposto dell'art. 8 della LR 12/2005 smi, le previsioni contenute nelle schede di cui all'art dp8 non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli rivestendo, pertanto, carattere orientativo e non conformativo; pertanto, l'avvio degli interventi di trasformazione negli Ambiti di Trasformazione è subordinato all'approvazione di specifici strumenti quali Piani attuativi (di cui agli artt. 12 e 14 della LR 12/2005 smi), ovvero ai Programmi integrati d'intervento (di cui agli artt. 89-92 della LR 12/2005 smi) ovvero, ancora, mediante strumenti di programmazione negoziata previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale di settore.

All'interno delle norme del Piano delle Regole, gli ambiti di trasformazione risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato. Gli ambiti di trasformazione che contengono edifici potranno fino all'approvazione dello strumento attuativo effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione di quanto indicato nelle specifiche schede d'ambito.

I piani attuativi (PA) potranno essere attuati o sull'intero ambito o per sub ambiti d'intervento. Il sub ambito d'intervento è una porzione dell'intera superficie territoriale dell'ambito oggetto di trasformazione, contenente le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e i servizi necessari per la sua attuazione che può essere realizzato in maniera autonoma rispetto all'intero ambito di trasformazione. Il sub ambito deve essere autorizzato con un atto di indirizzo da parte della Giunta Comunale. Il primo sub-ambito è subordinato alla

presentazione di un planivolumetrico generale dell'ambito di trasformazione, che dimostri la compatibilità ambientale dell'intero ambito, sottoscritto da parte di tutti i proprietari dell'AT.

Il perimetro degli ambiti di trasformazione ha solo valore indicativo e vale come perimetro di riferimento, quindi non è vincolante in quanto si rimanda al rilievo strumentale dell'ambito di trasformazione. A seguito del rilievo diretto strumentale dell'Ambito di Trasformazione si possono prospettare due scenari:

1. Il primo è relativo ad una divergenza di superficie territoriale compresa fra il - 15% e il + 15% della superficie territoriale individuata all'interno delle schede d'ambito del Documento di Piano (parametro St): in questo caso si procederà alla rettifica dello stesso senza sottoporre l'ambito a procedura di VAS;
2. Il secondo è relativo ad una modifica di Superficie territoriale maggiore rispetto a quanto indicato al punto 1: in questo caso si procederà con la ripermetrazione dello stesso sottoponendolo a procedura di VAS (verifica di assoggettabilità).

#### **Articolo dp4. Ambiti di Trasformazione: indirizzi**

Il Documento di piano individua gli ambiti di trasformazione AT mediante contrassegno con apposita simbologia e numerazione progressiva nella tavola DP5.4 Atlante delle Previsioni di Piano. In particolare, per ogni Area di trasformazione comunque denominata, nelle schede di cui all'art. 9 vengono individuate le opportunità e criticità delle condizioni di fatto esistenti, i principi insediativi, gli indici urbanistico – edilizi e le capacità edificatorie di massima, le destinazioni previste nonché le prestazioni attese di interesse pubblico e generale.

Nelle schede vengono individuati gli ambiti per i quali l'indice di edificabilità territoriale (IT) ha la possibilità di subire un incremento in seguito alla decisione di perseguire una maggiore efficienza energetica negli edifici.

#### **Articolo dp5. Ambiti di Trasformazione: pianificazione attuativa**

L'intervento negli ambiti di trasformazione è subordinato alla previa approvazione degli specifici strumenti attuativi di cui al precedente art. dp3 recanti, quale contenuto minimo (e fatti salvi eventuali ulteriori contenuti prescritti dai disposti sovraordinati): (a) l'individuazione dettagliata del perimetro d'Ambito, alla scala adeguata, con funzione conformativa dei suoli assoggettati; (b) la declinazione attuativa degli indirizzi contenuti nelle schede di cui all'art 9, ivi compresa l'identificazione del volume realizzabile; (c) la puntuale individuazione delle aree di concentrazione volumetrica e dell'organizzazione morfo-planivolumetrica complessiva dei nuovi organismi; (d) l'eventuale previsione di cessione gratuita al Comune, ovvero di realizzazione e gestione in regime convenzionale, delle aree per attrezzature di compensazione e/o sussidiarietà, identificate nel Piano dei servizi; (e) la previsione di cessione gratuita al Comune, ovvero di realizzazione e gestione in regime convenzionale, delle aree per servizi nella misura minima stabilita nelle schede; (f) le verifiche ai sensi della LR 36/2001 smi e Dpcm 08/07/2003 adottando, nel caso, le dovute iniziative.

Circa la definizione degli indici e parametri edilizi e morfologici, si applica la disciplina in materia contenuta nelle Disposizioni attuative del Piano delle Regole e nel Regolamento Edilizio del Comune di Novedrate.

#### **Articolo dp6. Le strategie di Piano**

Come indicato dall'art. 2 della LR 12/2005, le tavole strategiche del Documento di Piano *DP5.1.Strategica: Abitare Verde*, *DP5.2.Strategica: Abitare Salute* e *DP5.3.Strategica: Abitare Città* non sono vincolanti e prescrittive sul regime giuridico dei suoli. Esse rappresentano degli scenari di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio consentendo l'individuazione delle politiche generali afferenti al sistema ambientale, insediativo ed infrastrutturale.

#### **Articolo dp7. Aggiornamento di tutti i parametri economici contenuti nelle presenti norme**

Tutti i valori economici contenuti nel presente documento potranno essere aggiornati ogni anno mediante apposita deliberazione di Consiglio comunale

#### **Articolo dp8. Le schede degli ambiti di trasformazione**

Gli ambiti di trasformazione non attuati ed identificati dal PGT previgente sono stati qui di seguito raccolti in schede. Gli ambiti di trasformazione sono AT1, AT2, AT3, AT4, AT7, AT9.

Gli indici delle schede d'ambito fanno riferimento a quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Unificato.

Nelle schede d'ambito, come indicato dall'art 10 c. 3 della L.R. 12/2005, vengono indicate le destinazioni d'uso non ammesse per ogni ambito di trasformazione previsto dal PGT. Le sigle delle destinazioni d'uso NON ammesse per ogni area di trasformazione fanno riferimento alla seguente tabella. La tabella si struttura secondo categorie principali, alcune delle quali presentano delle sotto categorie. Se nella scheda d'ambito è indicata esclusivamente la categoria principale, tale categoria comprende conseguentemente le sotto categorie della stessa.

L'insediamento di strutture commerciali prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como (verifica di accessibilità diretta).

Usi del territorio		Articolazione
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R	Abitazioni
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA	

	PA1	Artigianato produttivo
	PA2	Depositi a cielo aperto
<b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI</b>	<b>PI</b>	
	PI1	Industria manifatturiera
	PI2	Depositi a cielo aperto
	L	Logistica
<b>ATTIVITÀ COMMERCIALI</b>	<b>C</b>	
	EV	Esercizi di vicinato
	MS	Medie strutture fino a m <sup>2</sup> 1500 di superficie
	GS	Grandi strutture di vendita
<b>ATTIVITÀ DIREZIONALI</b>	<b>D</b>	
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali
	D3	Attività private
<b>ATTIVITÀ RICETTIVE</b>	<b>RT</b>	
	RT1	Attrezzature ricettive
	RT2	Pubblici esercizi
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo
<b>STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI</b>	<b>SSC</b>	<b>Stazioni di rifornimento carburante</b>
<b>ATTIVITÀ AGRICOLE</b>	<b>A</b>	
	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo

	A2	Infrastrutture agricole
	A3	Allevamenti
	A4	Coltivazione dei fondi
<b>ATTIVITÀ ESTRATTIVE</b>	<b>AE</b>	<b>Attività di cava</b>

**AT1 – Ambito di Via Meda**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT1**

Via Meda, strada provinciale Novedratese



Descrizione	Ambito ereditato dal vecchio PRG di Novedrate, si colloca in posizione strategica rispetto al passaggio della SP. 32. L'ambito di trasformazione proposto riguarda la realizzazione di un comparto a carattere artigianale/industriale in completamento del tessuto urbanizzato esistente.
Destinazioni d'uso ammesse:	AS, PA1, PI1, EV, MS, D1
Destinazioni d'uso NON ammesse:	R, PA2, PI2, L, GS, D2, D3, RT, SSC, A, AE
Modalità di intervento	Piano Attuativo

Il progetto dell'ambito di trasformazione dovrà prevedere, nella parte a sud dello stesso, la realizzazione di un tratto di strada a doppia corsia con marciapiede che consenta l'accesso su via Meda.

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa). Il Piano attuativo persegue i seguenti obiettivi generali:

- Completamento del tessuto produttivo esistente;
- Utilizzo di fonti alternative e rinnovabili.

<b>Parametri di edificabilità</b>	
Superficie Territoriale ST indicativa	3.877 m <sup>2</sup>
Indice di edificabilità Territoriale IT	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento IT per progettazione architettura passiva	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H Max	8 m, misurata all'intradosso della trave di copertura oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 2,00 m.; H = 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda.

Indice di Copertura IC	0,6
Numero di Piani fuori terra	Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)
Verde Privato alberato minimo	10% SF
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi. Per la destinazione d'uso commerciale, non è possibile monetizzare le aree standard a parcheggi.</li> </ul> <p>Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione Piano dei Servizi</p> <p>Nel solo caso in cui venga attivata nell'ambito in oggetto la funzione commerciale (C), lo standard a servizi da reperire è pari al costo di realizzazione della rotatoria su via Meda – via Brughiera da stabilire in sede di pianificazione attuativa con gli uffici comunali competenti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fondo Salute</b></li> </ul> <p>Dovrà essere versata, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del Contributo di Costruzione da versarsi nel Fondo Salute (art.6 NTA del DdP).</p>
Vincoli e fattibilità geologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza limite rispetto stradale SP32;</li> <li>• Classe di fattibilità 2B con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.</li> </ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo;</li> <li>• L'insediamento di strutture commerciali nell'ambito in oggetto prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.</li> </ul>

**AT2 – Ambito di Via Barozza**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2**

Via Meda, Via Barozza



**Descrizione:**

Ambito che si colloca lungo l’asse viario di Via Meda. L’intorno è caratterizzato da zone residenziali miste a zone industriali/artigianali.

Per l’ambito oggetto di trasformazione è prevista la realizzazione di un comparto artigianale a carattere minuto con parcheggio pubblico da cedere.

L’ambito erode una quota minima di rete ecologica pari a circa 838 mq.

**Destinazioni d’uso ammesse:**

AS, PA1, D1

**Destinazioni d’uso NON ammesse:**

R, PA2, PI, L, C, D2, D3, RT, SSC, A, AE

**Modalità di intervento:**

Permesso di costruire convenzionato

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l’utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

Il Piano attuativo persegue i seguenti obiettivi generali:

- Completamento del tessuto produttivo esistente;
- Utilizzo di fonti alternative e rinnovabili.

**Parametri di edificabilità**

Superficie Territoriale ST indicativa	1.511 m <sup>2</sup>
Indice di edificabilità Territoriale IT	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento IT per progettazione architettura passiva	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H Max:	8 m, misurata all’intradosso della trave di copertura oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 2,00 m.; H = 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda.
Indice di Copertura IC	0,6
Numero di Piani fuori terra	Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Verde Privato alberato minimo	10% SF
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 600 m<sup>2</sup> di area da destinare a parcheggio lungo il fronte della via Meda, richiesta maggiore rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi;</li> <li>● <b>Fondo Salute</b></li> </ul> <p>Dovrà essere versata, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del Contributo di Costruzione da versarsi nel Fondo Salute (art.6 NTA del DdP).</p>
Vincoli e fattibilità geologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe di fattibilità 2B con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.</li> <li>● <b>Divieto</b> di installare aziende classificate insalubri di Prima Classe sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali.</li> </ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Consumo ambiti oggetto rete ecologica da PTCP di Como: 838 m<sup>2</sup></li> <li>● Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo;</li> </ul>

**AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT3**

Asilo infantile “SS. Redentore”

Via Isimbardi, Via San Giovanni Bosco



**Descrizione:**

Ambito in cui è attualmente collocata la scuola dell’infanzia del Comune di Novedrate. È una porzione di città antistante l’area dell’oratorio individuata come servizio negli strumenti urbanistici e si localizza all’interno del tessuto urbano consolidato residenziale, in prossimità del nucleo di antica formazione. Nell’AT3 è ricompreso l’ambito di proprietà comunale di via San Giovanni Bosco.

Per l’ambito oggetto di trasformazione si prevede una riconversione dell’area a seguito della realizzazione della nuova scuola per l’infanzia prevista su Via Per Mariano. Quest’ambito diventerà luogo e sede di un polo per i servizi pubblico/privato con l’inserimento di diverse funzioni a servizio della collettività in quanto è in parte di proprietà della Parrocchia/Ente Morale e in parte di proprietà comunale.

**Destinazioni d’uso ammesse:**

EV, D1, D3, RT2

**Destinazioni d’uso NON ammesse:**

R, AS, PA, PI, L, MS, GS, D2, RT1, RT3, SSC, A, AE

**Modalità di intervento:**

Piano di iniziativa pubblica: piano attuativo /programma integrato di intervento P.I.I

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l’utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

**Parametri di edificabilità**

Superficie Territoriale ST indicativa	3.607 m <sup>2</sup>
Indice di edificabilità Territoriale IT	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento IT per progettazione architettura passiva	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
H Max	8 m, misurata all’intradosso della trave di copertura oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 2,00 m.; H = 10,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda.
Indice di Copertura IC	0,6

Numero di Piani fuori terra	Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)
Verde Privato alberato minimo	10% SF
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.</li> </ul> <p>Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● <b>Fondo Salute</b></li> </ul> <p>Dovrà essere versata, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del Contributo di Costruzione da versarsi nel Fondo Salute (art.6 NTA del DdP).</p>
Vincoli e fattibilità geologica	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe di fattibilità 2A con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.</li> <li>● <b>Divieto</b> di installare aziende classificate insalubri di Prima Classe sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali.</li> </ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo;</li> </ul>

**AT4 – Ambito Via Piave**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT4**

Via Piave, Via Privata



**Descrizione:**

L'ambito di trasformazione proposto riguarda per metà l'insediamento di una quota di residenziale e per la restante metà l'insediamento di una quota di terziario, commerciale, direzionale.

**Destinazioni d'uso ammesse:**

R, EV, MS, D1, D3

**Destinazioni d'uso NON ammesse:**

AS, PA, PI, L, GS, D2, RT, SSC, A, AE

**Modalità di intervento:**

Piano Attuativo

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

I piani perseguono i seguenti obiettivi generali:

- Definizione del margine dell'urbanizzato;
- Completamento del sistema residenziale.

**Parametri di edificabilità**

Superficie Territoriale ST indicativa	3.374 m <sup>2</sup>
Indice di edificabilità Territoriale IT	0,28 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Incremento IT per progettazione architettura passiva	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Abitanti teorici	SL/50 (m <sup>2</sup> /ab)
Numero di Piani fuori terra	Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)
Verde Privato alberato minimo	30% SF

**Aree per servizi**

- Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: (monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi). Per la destinazione d'uso commerciale, non è possibile monetizzare le aree standard a parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi

- **Fondo Salute**

Dovrà essere versata, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 1,5% del Contributo di Costruzione da versarsi nel Fondo Salute (art.6 NTA del DdP).

Vincoli e fattibilità geologica

L'area giace in due classi di fattibilità: 2A, 4Rm.

- Classe di fattibilità 2A con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.
- Classe di fattibilità 4Rm con gravi limitazioni: edificabilità non favorevole per gravi limitazioni legate alla presenza di fasce di rispetto di corsi d'acqua soggette ad attività di polizia idraulica. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza delle aree.
- L'ambito ricade all'interno della fascia di rispetto di 200 m dei punti di captazione dei pozzi: per l'edificazione in tale ambito di trasformazione dovrà essere rispettato l'articolo *Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile* del Piano delle Regole.

Note

- Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo;
- La concentrazione dell'edificazione deve avvenire sul lato ovest dell'ambito di trasformazione. È necessario preservare una fascia arborea di dimensioni adeguate sul lato est con il fine di mantenere la connessione ecologica fra il corridoio ecologico di secondo livello e l'area sorgente di biodiversità. Per la gestione e progettazione di tale fascia di rispetto ambientale si rimanda all'art. 11 delle NTA del PTCP.
- L'insediamento di strutture commerciali nell'ambito in oggetto prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.

**AT7 – Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT7**

Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale  
 Via Europa Unita, Via Fratelli Kennedy, Via Cesare Cantù



**Descrizione:**

Sono delle enclaves artigianali-produttive attive all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Gli ambiti sono classificati come aree della rigenerazione così come definiti dall'art. 8 c. 2 lett. e-quinquies della LR 12/2005, individuate al punto 1.5 *Meccanismi di incentivazione e sistemi per la riqualificazione e il rinnovamento del tessuto urbano* let. a delle presenti Norme Generali; le misure di incentivazione di cui sopra si applicano esclusivamente in caso di attuazione della presente scheda d'ambito (riconversione urbanistico/edilizia dell'intero ambito).

Per essi è consentito il cambio di destinazione d'uso a seguito della cessazione o della rilocalizzazione dell'attività produttiva. Allo stato attuale, gli ambiti presentano elevate superfici coperte: al momento dell'attuazione si porrà massima attenzione alla realizzazione di spazi aperti, da destinare principalmente a servizi pubblici, in modo da diminuire il rapporto di copertura dei lotti.

Gli ambiti compresi nell'AT7 sono 4 (a, b, c, d).

**Destinazioni d'uso ammesse:**

R, EV, MS, D1

**Destinazioni d'uso NON ammesse:**

AS, PA, PI, L, GS, D2, D3, RT, SSC, A, AE

**Modalità di intervento:**

Per lo svolgimento delle attività presenti alla data di adozione del presente PGT, si ammettono i seguenti interventi:

- Per gli ambiti a, b, d, di dimensioni ridotte, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di adeguamento igienico e funzionale. È consentito il proseguo di dette attività, purchè siano rispettati i requisiti di cui all'art. *pr18 Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali* delle presenti disposizioni. E' ammesso l'insediamento di nuove attività a seguito anche di dismissioni/cessazioni, anche in rapportato ai gradi di intervenibilità edilizia consentiti purchè, in caso di interventi edilizi di ristrutturazione e di nuova edificazione (art. 3 c. 1 lett. d) e e) DPR 380/2001), si dovrà obbligatoriamente procedere alla riqualificazione/riconversione urbanistico/edilizia dell'intero ambito.
- Per l'ambito c, di dimensioni maggiori, interventi fino alla lett. e) dell'art. 3 c.1 DPR 380/01, attuabili fino alla completa dismissione dell'attività produttiva esistente.

Il progetto dovrà dimostrare il rispetto della morfologia preesistente rispetto al contesto di intervento, l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive che mirino ad un incremento della sostenibilità degli interventi (es. utilizzo di fonti alternative quali fotovoltaico e solare termico, costruzioni con elevata classe energetica, impianti di cogenerazione e biomassa).

La destinazione prevalente sarà quella residenziale, ma al progetto d'insieme spetterà anche il compito di definire eventuali altre destinazioni compatibili con il contesto in cui sono localizzati gli edifici.

**Parametri di edificabilità**

Superficie Territoriale ST indicativa	Ambito A: superficie complessiva 1.376 m <sup>2</sup> ; Ambito B: superficie complessiva 1.590 m <sup>2</sup> ; Ambito C: superficie complessiva 8.905 m <sup>2</sup> ; Ambito D: superficie complessiva 3.501 m <sup>2</sup> ;
Aree per servizi	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.</li> </ul> <p>Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata: come indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.</p>
Vincoli e fattibilità geologica:	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Classe di fattibilità 2A con modeste limitazioni: modeste limitazioni legate alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio del terreno. Si rimanda alla carta di studio geologico per ulteriori specifiche.</li> <li>● Aree AT7a, AT7b, AT7d: nessun vincolo gravante;</li> <li>● Area AT7c: passaggio dell'<b>elettrodotto</b> con distanza di prima approssimazione pari a 13 m (Fonte: TERNA). Linea 420, Tratto 058/999-NOVE, Tensione 132 kV, Palificazione doppia, Dpa 13 m.</li> <li>● In prossimità di linee elettriche ad alta tensione nell'AT7c, non potranno essere realizzate strutture edificate che prevedono la presenza di persone per più di 4 ore al giorno.</li> <li>● In occasione dei cambi di destinazioni d'uso a seguito della cessazione o della rilocalizzazione di attività produttive è fatto obbligo la presentazione di un piano di indagine preliminare dei suoli ai sensi dell'art. 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene.</li> </ul>
Note	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni da fissare nella redazione della pianificazione attuativa;</li> <li>● Nell'ambito in oggetto, ad eccezione dell'ambito AT7c, è vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe, come stabilito dal DM 5/09/1994 e nel rispetto delle norme contenute nel locale Regolamento di Igiene approvato dall'ASL della provincia di Como con deliberazione 219/2008.</li> <li>● L'insediamento di strutture commerciali nell'ambito in oggetto prevede la redazione degli studi specialistici richiesti dall'art. 56 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.</li> </ul>

**AT9 - Comparto ex IBM/Villa Casana/Municipio/Area comunale sulla SP32****AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT9**

Villa Casana, Viale del laghetto

**Descrizione**

Gli ambiti compresi nell'AT9 sono 2 (c, d).

Ambito AT9c: Villa Casana, cappella gentilizia e relativo parco di proprietà della Società Progetto Millennium s.r.l.

Ambito At9d: area a servizio sulla Strada Provinciale Sp32 di proprietà del Comune di Novedrate.

L'ambito AT9 è soggetto ad Accordo di Pianificazione approvato in sede di deliberazione di Consiglio Comunale n. 24 del 22/10/2020. Si rimanda all'Accordo di Pianificazione per tutte le prescrizioni in essere.

NORME DEL PIANO DEI SERVIZI

## COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como



## 1.0 Disposizioni generali del piano dei servizi

### Articolo ps1. Programmazione ed elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è strumento di indirizzo per l'attuazione del Piano di Governo del Territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della LR n. 12/2005 e s.m.i.; il Comune in sede di bilancio e approvazione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e relativi aggiornamenti verifica lo stato di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

PS0.Relazione del Piano dei Servizi

PS1.Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto

### Articolo ps2. Variante al Piano dei Servizi

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste dal piano dei servizi, così come definito dall'art. 9 c. 15 della LR 12/2005 e s.m.i..

La realizzazione delle opere del precedente comma è autorizzata previa deliberazione motivata del consiglio comunale.

### Articolo ps3. Classificazione e definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel Comune e di quella eventualmente servita.

Gli elaborati cartografici del Piano dei Servizi individuano i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale come di seguito:

- servizi esistenti: indicano i servizi esistenti sul territorio comunale alla data di attuazione del presente strumento urbanistico;
- servizi di progetto: indicano i servizi di progetto previsti nello strumento urbanistico generale per i quali non è ancora avvenuta la programmazione urbanistica attuativa;
- servizi da consolidare: indicano i servizi previsti nello strumento urbanistico generale per i quali è già avvenuta la programmazione urbanistica attuativa. Le superfici degli ambiti a servizio sono indicative e verranno definite in sede di progettazione definitiva; la tipologia dei servizi pubblici è definita dalle convenzioni in essere ed è soggetta alle disposizioni del capitolo 2.7 *Disposizioni attuative e specifiche* delle presenti norme.

In tali zone è consentito sia completare le attrezzature esistenti che realizzare nuove attrezzature in coerenza

con la programmazione comunale (Piano dei Servizi, Piano Triennale delle Opere Pubbliche) e/o con un progetto esecutivo approvato dall'Amministrazione Comunale, che deve in ogni caso considerare l'intera area e tutte le attrezzature eventualmente esistenti su di essa, coordinandone l'uso e la gestione.

Esse sono di norma destinate, secondo quanto specificamente indicato con apposita simbologia sul Piano dei Servizi, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Servizi per l'istruzione (Capitolo 2.1);
- Servizi di carattere generale (Capitolo 2.2);
- Servizi a verde e attrezzature sportive (Capitolo 2.3);
- Servizi per la mobilità (Capitolo 2.4);
- Impianti tecnologici (Capitolo 2.5).

L'eventuale realizzazione di tali attrezzature e la loro gestione da parte di singoli soggetti privati o da parte di enti, proprietari o meno delle aree, è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo ps28. Concorso dei privati alla realizzazione del piano dei servizi.

Nel caso in cui l'intervento venga effettuato da soggetti diversi dall'Amministrazione Comunale (come per esempio per le opere religiose o nel caso previsto dai commi successivi) verrà rilasciato idoneo titolo abilitativo alla costruzione.

#### **Articolo ps4. Disposizioni generali**

IF = Indice di edificabilità fondiaria = 0,5 mq/mq per tutte le classificazioni presenti nel Piano dei Servizi, ad esclusione dei servizi per l'istruzione.

IC = Indice di copertura =

- **IC** = 0,4 -o uguale all'esistente quando superiore- per tutte le classificazioni compreso attrezzature sportive, ad esclusione delle aree destinate a giardini e parchi pubblici urbani e territoriali;
- **IC** = 0,05 nel caso di giardini e parchi per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

H = Altezza del fronte

- **H** = le altezze degli edifici pubblici sono definite in sede di progetto esecutivo, tenendo conto, ove compatibili con la natura dell'intervento, delle altezze medie degli edifici nell'intorno e comunque non potranno essere superiori a m 12,00;
- **H** = m. 40,00 per antenne e tralicci al servizio impianti tecnologici per le telecomunicazioni;

Distanza da confini e strade = da definire in fase di progetto esecutivo.

Per le attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione le attrezzature religiose), se non asservite all'uso pubblico, in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, è consentito edificare una SL pari a quella esistente prima della demolizione, oppure una SL al massimo pari a quella riscontrabile nei

comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

Sono consentiti in deroga ai parametri sopra riportati, gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche e per la realizzazione di impianti tecnologici a supporto dell'attività svolta e adeguamenti delle strutture esistenti rispetto alla normativa antincendio e igienico-sanitaria, nonché opere di connessione tra gli edifici principali.

#### **Articolo ps5. Attuazione del Piano dei Servizi**

Nella elaborato *PS1.Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto* sono identificati i servizi di progetto, che attualmente risultano di proprietà privata.

Nelle aree da utilizzare per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici destinati ad usi diversi dal parcheggio, l'attuazione del Piano dei Servizi può avvenire mediante espropriazione ovvero assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti. Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con cui il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione, si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal Piano dei Servizi ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia. La servitù è perpetua. Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del Piano dei Servizi senza che lo stesso abbia avuto, quanto alle ricordate aree, attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto o il piano attuativo, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

I vincoli preordinati all'espropriazione per la realizzazione, esclusivamente ad opera della pubblica amministrazione, di attrezzature e servizi previsti dal Piano dei Servizi hanno la durata di cinque anni, decorrenti dall'entrata in vigore del piano stesso. Detti vincoli decadono qualora, entro tale termine, l'intervento cui sono preordinati non sia inserito, a cura dell'ente competente alla sua realizzazione, nel programma triennale delle opere pubbliche e relativo aggiornamento, ovvero non sia stato approvato lo strumento attuativo che ne preveda la realizzazione. E' comunque ammessa, da parte del proprietario dell'area, entro il predetto termine quinquennale, la realizzazione diretta di attrezzature e servizi per la cui attuazione è preordinato il vincolo espropriativo, a condizione che il comune espliciti con proprio atto la volontà di consentire tale realizzazione diretta ovvero, in caso contrario, ne motivi con argomentazioni di interesse pubblico il rifiuto.

Non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del Piano dei Servizi che demandino al proprietario dell'area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione.

**Articolo ps6. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi**

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro carico o in compartecipazione con il Comune o con altro ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà come su aree di proprietà del Comune o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificamente destinate a servizi, purché non si tratti di aree rientranti nel sistema dello spazio aperto definito all'interno del Piano delle Regole.

**Articolo ps7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori attestata dal deposito della certificazione di ultimazione dei lavori al protocollo del Comune da parte della direzione dei lavori.

**Articolo ps8. Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto della normativa di settore e delle leggi nazionali in materia di lavori pubblici. Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale, quando non diversamente espresso da eventuali convenzioni.

**Articolo ps9. Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Le urbanizzazioni primarie e secondarie sono relative alle opere identificate rispettivamente dall'art. 44 c. 3 e 4 della LR 12/2005 e s.m.i.

**Articolo ps10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

Ove occorra, il titolo abilitativo all'edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da un'impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al Comune a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

**Articolo ps11. Attrezzature private di uso pubblico**

Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose) purché dotate di convenzione con il Comune, si prevedono dei limiti di edificabilità. Sarà possibile, in caso di demolizione e ricostruzione, o di ampliamenti, edificare in misura tale per cui l'attrezzatura, a lavori terminati, non abbia una volumetria superiore a quella identificabile prima della demolizione oppure con una

volumetria al massimo pari a quella riscontrabile nei comparti adiacenti al lotto di interesse, comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche del tessuto circostante.

## **2.0. Tipologia dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale**

### **2.1. Servizi per l'istruzione**

#### **Articolo ps12. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

I servizi per l'istruzione sono servizi pubblici o di uso pubblico.

Comprende le aree già destinate o da destinare ad accogliere attrezzature scolastiche, nonché quelle necessarie per integrarne la dimensione al fine del rispetto dello standard stabilito dalla legge. È ammesso l'alloggio per il custode in misura non superiore a 150 mq di SL, con esclusione di qualsiasi altra destinazione d'uso.

L'edificazione avverrà nel rispetto dei limiti specifici fissati dalle disposizioni vigenti in materia di edilizia scolastica, per tipologia di scuola, e delle norme sovraordinate vigenti.

#### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### **Modalità di attuazione**

- PdC o SCIA nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- deliberazione di approvazione del progetto esecutivo (art. 3 c. 2 LR 12/2005) s.m.i. nel caso di interventi realizzati dal Comune.

### **2.2. Servizi di carattere generale**

#### **Articolo ps13. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

I servizi di carattere generale sono servizi pubblici o di uso pubblico.

Il Piano dei Servizi classifica come servizi di carattere generale le aree ove esistono o sono previsti, attrezzature quali: centri sanitari, centri culturali, biblioteche, mercati, uffici postali, centri sociali, centri per anziani, caserme dei carabinieri, ambulatori, centri studi e musei delle attività tipiche locali, canili comunali, chiese e centri parrocchiali, sale per il culto, case di riposo per anziani, ecc..

#### **Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

#### **Modalità di attuazione**

- PdC o SCIA, nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- deliberazione di approvazione del progetto esecutivo (art. 3 c. 2 LR 12/2005) s.m.i. nel caso di interventi realizzati dal Comune.

## Articolo ps14. Aree per le attrezzature cimiteriali

### Modalità d'intervento

- mediante PdC o SCIA, nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- mediante deliberazione di approvazione del progetto esecutivo (art. 3 c. 2 LR 12/2005) s.m.i. nel caso di interventi realizzati dal Comune.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, si fa riferimento a:

- RR 9/11/2004 n. 6;
- LR 18/11/2003 n. 22;
- all'ultimo comma dell'art. 338 del R.D. 1265/34 e s.m.i.

Sono ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a), b), c), art. 3 c. 1 del DPR 380/2001 e s.m.i.

## 2.3. Servizi a verde e attrezzature sportive

### Articolo ps15. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

I servizi a verde e attrezzature sportive sono servizi pubblici o di uso pubblico.

È ammessa la realizzazione di campi di bocce, tennis, calcio, basket, pallavolo, pallamano, skateboard, minigolf, piste ciclabili, di pattinaggio, piscine, ecc., con le relative strutture di servizio, nonché piste da ballo all'aperto.

Sono altresì ammessi punti di ristoro ed edicole di giornali nel rispetto delle disposizioni del piano di adeguamento e sviluppo delle reti di vendita. Tali strutture, se proposte dai privati, dovranno essere realizzate attraverso permessi di costruire convenzionati. Parametri ed indici verranno definiti all'interno della convenzione.

Non sono ammesse altre destinazioni d'uso ad eccezione dei parcheggi pubblici o privati di uso pubblico realizzati nel sottosuolo, garantendo comunque uno spessore di suolo vegetato di almeno 60 cm tale da permettere la piantumazione di specie arbustive.

Almeno un terzo della superficie deve essere piantumato con le essenze presenti sul territorio di Novedrate.

### Funzioni non ammesse:

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

## 2.4. Servizi per la sosta e la mobilità

### Articolo ps16. Aree per parcheggio

Comprende le aree destinate alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico o privato il cui uso dovrà essere convenzionato con l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della dotazione necessaria. Sono consentiti impianti in silos anche interrati.

Tali opere possono essere realizzate nel rispetto degli indici di distacco e dei limiti di arretramento ed in deroga all'indice IF e IC.

La realizzazione di tali strutture da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione di asservimento o di regolamento che disciplini le modalità di utilizzo.

E' ammessa la realizzazione e gestione da parte di privati, nel rispetto del Capo II della LR 12/2005 e s.m.i. e della L 122/1989, sulla base di convenzione con il Comune. Nelle medesime convenzioni potrà essere prevista l'installazione di strutture precarie direttamente connesse con la destinazione principale.

**Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive.

**Articolo ps17. Viabilità esistente e di progetto**

Valgono le norme del Codice della Strada.

Le strade esistenti private ma di prevalente uso pubblico potranno essere sistemate attraverso la riqualificazione del manto stradale, la realizzazione e/o il passaggio dei sottoservizi, direttamente dall'amministrazione comunale.

All'interno dei documenti che compongono il PGT la viabilità di progetto è stata rappresentata in modo indicativo. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

**Articolo ps18. Viabilità privata da acquisire ad uso pubblico**

Nell'elaborato *PS1. Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto* sono individuate con apposito simbolo grafico strade private impiegate ad uso pubblico che possono essere soggette ad acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale.

**Articolo ps19. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto e rete della sentieristica esistente e in progetto**

Per quanto riguarda le piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto valgono le norme del Codice della Strada e le disposizioni delle Leggi Regionali in materia.

Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di riqualificazione, sistemazione e nuova realizzazione delle piste ciclopedonali e di sentieri. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti. Sarà il progetto definitivo ed esecutivo che definirà puntualmente il tracciato. Eventuali differenze nella realizzazione del tracciato non comportano variante al PGT e saranno recepite come rettifiche allo stesso.

**2.5. Impianti tecnologici**

**Articolo ps20. Aree per impianti tecnologici**

**Funzioni non ammesse:**

- Attività residenziali, commerciali, direzionali, ricettive, artigianato di servizio, produttivo artigianale, produttivo industriale, stazioni di servizio, agricole, estrattive, ecc.

#### **Modalità di attuazione**

- PdC SCIA. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- deliberazione di approvazione del progetto esecutivo (art. 3 c. 2 LR 12/2005) s.m.i. nel caso di interventi realizzati dal Comune.

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

- Impianti tecnologici

#### **Prescrizioni particolari**

Nella realizzazione degli impianti tecnologici devono essere rispettate le prescrizioni igieniche e di sicurezza stabilite da Leggi e Regolamenti vigenti. Trattandosi di interventi attuati da società private, ancorché concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione di pubblici servizi, l'esecuzione di interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamenti e nuova costruzione di edifici è assoggettata al pagamento degli oneri urbanizzativi e del costo di costruzione riferiti alla zona direzionale/commerciale del PGT.

Nelle aree non ancora utilizzate per la realizzazione di impianti tecnologici è consentito soltanto l'uso agricolo, con l'esclusione di ogni edificazione.

### **Articolo ps21. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni**

Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni presenti sul territorio comunale di Novedrate, quali antenne e attrezzature annesse, appartengono a società concessionarie dello Stato per la realizzazione e gestione sul territorio italiano della rete e per l'espletamento del servizio pubblico radiomobile di comunicazioni.

Quando la localizzazione interessa aree a servizi pubblici, è assoggettata a convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

Gli impianti esistenti non ubicati in zone della città consolidata dei beni e dei servizi sono da ritenersi incompatibili con il PGT; potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Il PGT non prevede la possibilità di insediare nuovi impianti per le telecomunicazioni: si dovrà far riferimento, nel caso di necessità emergenti, agli impianti esistenti prevedendo adeguamenti funzionali.

Per gli aspetti inerenti l'inquinamento elettromagnetico per le stazioni radio base e impianti radio TV si precisa che ogni variazione del contesto territoriale, dovrà essere subordinata ad una specifica verifica del rispetto dei limiti normativi di cui al DPCM 8/7/2003 (G.U. 199-2003) per campi e radio frequenze.

## **2.6. Stazioni distribuzione carburanti**

### **Articolo ps22. Ambito di applicazione e definizioni**

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dalla LR n. 06/2010.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla LR 06/2010, alla DGR VII/20635 del 11/02/2005, D. Lgs. 285 del 30/04/1992 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione DPR 495 del 16/12/1992 e s.m.i.

La realizzazione di distributori e relativi accessori potrà essere autorizzata ai soli tratti non interessati dalla rete ecologica provinciale.

### **Articolo ps23. Norme procedurali di natura urbanistica**

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti della città storica e consolidata prevalentemente residenziale e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto 600 mq;
- distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza del fabbricato con un minimo di 5 mt dal confine e in caso di altezze di fabbricati maggiore ai 5 mt si applica il meccanismo del ribaltamento dell'edificio;
- distanze dagli edifici: residenziali/direzionali<sup>1</sup> 10 m;
- distanze dagli edifici d'uso diverso<sup>2</sup> 5 m;
- superficie coperta massima<sup>3</sup> 50% ;
- indice privato 0,08 mq/mq;
- altezza massima degli edifici 4 m;
- altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m;
- distanza dal ciglio delle strade pubbliche<sup>4</sup>: come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5;

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

### **Articolo ps24. Attività complementari e compatibili**

#### Superfici di vendita

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

---

<sup>1</sup> Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

<sup>2</sup> Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

<sup>3</sup> Per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati.

<sup>4</sup> Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Superfici dei pubblici esercizi

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti norme tecniche.

Principio di prevalenza

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

Autolavaggi e parcheggi privati dei tir

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nella città consolidata dei beni e dei servizi e nelle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Nella città consolidata dei beni e dei servizi, i parcheggi privati dei TIR non possono essere realizzati nei limiti di rispetto stradale.

**Articolo ps25. Smaltimento e rimozione**

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA.

Deve prevedersi:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

**3.0 Dotazioni e disposizioni specifiche****Articolo ps26. Dotazione di aree per servizi urbanistici**

Gli Ambiti di Trasformazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che modifichino il bisogno di servizi e/o il numero di utenti e persone insediate (aumento del carico urbanistico), devono destinare aree per servizi pubblici.

La dotazione di servizi è stabilita in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare (fatta salva specifica indicazione prevista nelle presenti norme), così definita:

- per gli interventi residenziali, 25 mq/ab;
- per gli interventi industriali, il 40% della superficie coperta;
- per gli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 mq SV), il 75% della superficie di vendita (la metà destinata a parcheggio di uso pubblico);

- per gli esercizi commerciali di media struttura di vendita (da 151 a 1500 mq SV), il 100% della superficie di vendita (la metà destinata a parcheggio di uso pubblico);
- per le attrezzature per il settore terziario, direzionale, ricettive, il 15% della SL di superficie a verde e il 20% della SL di superficie a parcheggio;
- per le attività di vendita di merce ingombrante, non facilmente amovibile e a consegna differita, 1/8 della SL.

Il calcolo viene effettuato sulla destinazione d'uso prevalente. Nel caso di mix funzionale, la quota di standard viene calcolata in base alla percentuale di funzione insediata ammessa.

La dotazione minima di parcheggi privati da assicurarsi negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione è stabilita come da tabelle seguente:

<b>Città consolidata prevalentemente residenziale</b>	
Parcheggi residenziali (R) pertinenziali privati	<p>Intervento edilizio diretto (oltre alla verifica in termini quantitativi della L. 122/89):</p> <p>1 posto auto ogni unità abitativa (50,00 mq SL)</p> <p>Nella città consolidata storica e nell'ambito AT9, nel caso di impossibilità di reperire i servizi, gli stessi potranno essere parzialmente o totalmente monetizzati all'importo di 120 €/mq e/o reperiti nel raggio di 500 mt. su aree di proprietà e non aventi già destinazione d'uso a servizio esistente. Potranno essere proposte all'amministrazione comunale aree in progetto, previste all'interno del piano dei servizi.</p>
<b>Città consolidata dei beni e dei servizi</b>	
Parcheggi pertinenziali privati	Verifica in termini quantitativi della L. 122/89.

#### **Articolo ps27. Impegni relativi a standard non realizzati o realizzati e non accessibili**

Dall'analisi della documentazione presente in Comune di Novedrate è emerso che vi sono aree a standard non realizzate, realizzate e non accessibili oppure realizzate e non collaudate derivanti da impegni che sono stati assunti nella convenzione legata all'approvazione del Piano Attuativo che regolava i diritti e i doveri della parte privata e della parte pubblica. Le convenzioni attualmente sono scadute per decorrenza dei termini.

Molti di questi impegni relativi alla realizzazione di standard non sono mai stati concretizzati per cui, a titolo esemplificativo, non è mai stato eseguito un passaggio di proprietà dal privato al pubblico.

Il Piano dei Servizi prevede la possibilità per il privato di monetizzare totalmente tali aree non realizzate o realizzate e non accessibili ad un costo unitario €/mq che verrà definito di volta in volta attraverso apposita perizia effettuata dall'ufficio tecnico del comune di Novedrate, previa presentazione di apposita istanza alla

giunta comunale e atto d'impegno. Tali richieste devono pervenire entro 24 mesi dall'approvazione definitiva del PGT.

Se entro tale data non verranno presentate le richieste, i privati dovranno realizzare gli standard previsti e aver cura di effettuare, con spese a loro carico, la voltura catastale e relativi frazionamenti, rendendo l'area libera da qualsiasi vincolo e accessibile a tutti. Nel caso di inadempienza del privato, il comune di Novedrate procederà attribuendo le spese sostenute a carico del privato.

La risoluzione delle criticità degli impegni relativi a standard non realizzati o realizzati e non accessibili comporta variante puntuale al Piano dei Servizi.

#### **Articolo ps28. Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale**

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti contermini.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica adottato e approvato con DCC n. 02 del 12/01/2012.

NORME DEL PIANO DELLE REGOLE

## COMUNE DI NOVEDRATE

Provincia di Como



## 1.0 Disposizioni generali

### Articolo pr1. Contenuto del Piano delle Regole

Il piano delle regole, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, all'interno dell'intero territorio comunale, disciplina le parti del territorio comunale dove ha già avuto luogo la trasformazione dei suoli, comprendendovi l'armatura urbana e gli spazi interclusi o di completamento, oltre agli ambiti non insediati.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Dalla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari comunali che contrastino o che risultino incompatibili con esso.

### Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, al netto delle previsioni contenute nel Piano dei Servizi, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute negli elaborati cartografici che compongono il Piano delle Regole e dal Regolamento Edilizio Unificato, ai sensi del DGR 24 ottobre 2018 n XI/695.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., e deve risultare conforme alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

### Articolo pr3. Elaborati del Piano delle Regole

I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle regole:

- PR1.Mappa del Piano delle Regole
- PR2.Mappa del Piano delle Regole sovrapposta con i vincoli
- PR3.Mappa del Piano delle Regole e fattibilità geologica
- PR4.Carta della sensibilità paesaggistica
- PR5.Carta del consumo di suolo della RL
- PR6.Modalità d'intervento per il centro storico
- PR6.1.Abaco Centro storico: spazi pubblici
- PR6.2.Abaco Centro storico: spazi privati

### Articolo pr4. Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua come stabilito dalla L.R. 12/2005, DPR 380/2001 e LN 241/1990.

Tutti i titoli edilizi abilitativi che sono stati protocollati sette giorni prima dell'adozione del PGT sono considerati validi e verranno istruiti in base alle norme contenute nel PGT vigente al momento della protocollazione.

### **Articolo pr5. Permessi di costruire convenzionati**

Sono soggetti a permesso di costruire convenzionato gli interventi:

- identificati con apposito simbolo grafico nell'elaborato *PR1. Mappa del Piano delle Regole*
- ristrutturazione con ampliamento maggiore del 20%, le nuove costruzioni e le ristrutturazioni con demolizione degli immobili sono soggette al rilascio del permesso di costruire convenzionato a prescindere dalla destinazione d'uso, in modo che l'amministrazione comunale, attraverso la concertazione con la parte privata, possa risolvere criticità presenti allo stato di fatto.

Nella generalità dei casi, i permessi di costruire convenzionati prevedono l'approvazione della convenzione da parte della Giunta Comunale.

### **Articolo pr6. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT**

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche della SL esistente né mutamenti di destinazione d'uso salvo quelli conformi alle previsioni del Piano dei Servizi previo convenzionamento, accreditamento o asservimento d'uso.

### **Articolo pr7. Deroghe**

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'art. 40 e seg. della LR 12/2005 e s.m.i., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, e per interventi connessi agli ambiti di rigenerazione urbana come disciplinati dalla LR 12/2005 e s.m.i.. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale. La deroga può essere, inoltre, assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della LR 06/89 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

### **Articolo pr8. Aree di pertinenza – Atto di asservimento di superficie**

Nel caso di nuove costruzioni o di ampliamento di edifici esistenti, prima del rilascio del titolo edilizio abilitativo, dovrà essere depositato e allegato alla pratica edilizia di riferimento specifico atto di asservimento registrato e trascritto nei pubblici registri, della Superficie Lorda di Pavimento realizzata.

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PGT. Negli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio dei titoli edilizia abilitativi dovrà sempre, e obbligatoriamente, figurare l'individuazione planimetrica delle superfici asservite, distinte in fondiari e territoriali, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti negli ambiti di trasformazione, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione.

Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SL (nonché per la superficie coperta) consentita dal presente PGT ed eccedente la SL già realizzati e da realizzare. In caso di frazionamento successivo all'ottenimento del titolo, in forza del quale è stato realizzato l'edificio esistente, il lotto non edificato e trasferito a terzi, può tuttavia essere utilizzato in conformità alla disciplina del presente PGT, se l'altro lotto, cioè quello edificato, risultasse, al momento del frazionamento e del trasferimento, di dimensione sufficiente in relazione alla SL (nonché alla superficie coperta) consenta dagli indici fondiari.

#### **Articolo pr9. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci**

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave. Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT.

#### **Articolo pr10. Vincoli locali e sovra locali**

La tavola PR.2 – Mappa del Piano delle Regole e il sistema dei vincoli contenuta all'interno del Piano delle Regole individua i vincoli alla scala sovralocale e locale ed è prescrittiva. Vincoli sovralocali sono soggetti alla normativa sovra ordinata di riferimento. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati nella pianificazione attuativa. Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

Per i riferimenti normativi si rimanda alle disposizioni sovra ordinata di riferimento e al Regolamento Edilizio del comune di Novedrate.

#### **Articolo pr11. Sottotetti**

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è disciplinato dalle norme vigenti in materia e, in particolare, dagli artt. 63 e seguenti correlati della LR 12/05 e s.m.i..

Per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media ponderale di mt 2,40, si applica quanto disposto di seguito, nel rispetto della legislazione vigente in materia e secondo i contenuti del regolamento edilizio, purchè le altezze massime non superino quelle previste all'interno del Piano delle Regole per le singole zone tessuto individuate.

Nella *Città consolidata Storica* (art. pr14), gli interventi finalizzati al recupero a fini abitativi dei sottotetti non dovranno modificare le quote finite di imposta di gronda e di colmo esistenti (rif. art. 64 comma 1 L.R. 12/05). È consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti. Non è consentita la realizzazione di abbaini. Negli ambiti da convenzionare non è consentito il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Nella Città consolidata prevalentemente residenziale (art. pr15) è ammesso il recupero dei sottotetti su quegli edifici che presentano due piani fuori terra ed il sottotetto non abitabile, a prescindere dall'altezza interpiano. Non è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale che si devono reperire obbligatoriamente all'interno della proprietà oggetto di intervento, producendo un apposito atto di vincolo da trascriversi nei registri immobiliari. Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o SCIA, nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Nella Città consolidata dei beni e dei servizi (art. pr17) e nella città da consolidare (art. pr19) non è ammesso il recupero dei sottotetti. Nella città da consolidare tale possibilità è esclusa anche dopo la decadenza dei termini delle relative convenzioni dei piani attuativi.

## 2.0 Organizzazione del territorio

### Articolo pr12. I sistemi del territorio

Il territorio comunale, al fine di una corretta disciplina delle trasformazioni urbanistiche, è stato suddiviso nei seguenti sistemi:

- ✓ sistema dello spazio costruito;
- ✓ sistema dello spazio aperto;
- ✓ sistema dei servizi.

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario appartenga a diverse ambiti del Piano delle Regole, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per i singoli ambiti, salvo la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà.

Detta facoltà non si applica nel caso di aree poste a confine con le zone per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, se non previa specifica autorizzazione del Comune o dell'Ente proprietario delle stesse.

## 2.1 Sistema dello spazio costruito

### Articolo pr13. Suddivisione del sistema dello spazio costruito

Il sistema dello spazio costruito è costituito dal tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento. Al suo interno, il Piano delle Regole opera la seguente suddivisione, in base alle caratteristiche rilevate delle diverse parti della città:

- a) città consolidata storica;
- b) città consolidata, suddivisa in:
  - ✓ città consolidata prevalentemente residenziale;
  - ✓ città consolidata dei beni e dei servizi.
- c) città da consolidare.

### Articolo pr14. Città consolidata storica

Viene definita “Città consolidata storica” quella composta da insediamenti di cui si ha dettagliata identificazione planimetrica nella cartografia IGM (1888, prima levatura) e nei catasti storici, con integrazioni e aggiornamenti derivati dalle mappe catastali fino al 1930 circa. La città consolidata storica è individuata all’elaborato *PR1.Mappa del Piano delle Regole*.

Al fine di tutelare l'impianto e le caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, il presente articolo, integrato dagli elaborati *PR6.1.Abaco Centro storico: spazi pubblici*, *PR6.1.Abaco Centro storico: spazi privati*, *PR6.Modalità d'intervento per il centro storico* indica per tutti gli edifici, i limiti di intervento.

#### Destinazioni d’uso non ammesse

AS, PA, PI, MS, GS, D2, D3, RT3, SSC, A, AE

Gli accessori (vedi destinazioni funzionali) sono ammessi nei casi specificatamente previsti

#### Tipologia d’intervento ammesso e modalità di attuazione

Ai sensi dell’art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

- ✓ INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA: art. 3 c. 1 lett. a) DPR 380/01 e s.m.i.  
Modalità d’intervento: Comunicazione
- ✓ INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA: art. 3 c. 1 lett. b) DPR 380/01 e s.m.i.  
Modalità d’intervento: PdC, SCIA, CILA
- ✓ INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: art. 3 c. 1 lett. c) DPR 380/01 e s.m.i.  
Modalità d’intervento: PdC SCIA
- ✓ INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: art. 3 c. 1 lett. d) DPR 380/01 e s.m.i.  
Modalità d’intervento: PdC, SCIA
- ✓ INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO VOLUMETRICO: art. 3 c.1 lett. d) e e.1) DPR 380/01 e s.m.i.. In caso di interventi di demolizione e ricostruzione, se la progettazione rispecchia e risponde alle caratteristiche individuate nell’abaco, si può ottenere un incremento della SL pari al 10% della SL esistente.  
Modalità d’intervento: PdC convenzionato

Potranno essere sempre presentati progetti urbanistici ed architettonici che riguardino un’interna corte interna e/o più edifici che per caratteristiche morfologiche possono essere recuperati complessivamente.

#### Incentivazioni

Al fine di agevolare il recupero degli ambiti storici sono previste forme di incentivazione attraverso una riduzione dei costi di costruzione dovuti:

- INTERVENTI di RESTAURO CONSERVATIVO e RISANAMENTO CONSERVATIVO (- 60% del costo di costruzione);
- INTERVENTI di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (- 30% del costo di costruzione);
- INTERVENTI di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO VOLUMETRICO (- 20% del costo di costruzione);

Per gli interventi nella città consolidata storica non è dovuta la tassa di uso temporaneo di suolo pubblico in seguito all'installazione di ponteggi e/o di gru.

#### **Articolo pr15. Città consolidata prevalentemente residenziale**

Sono ambiti consolidati, caratterizzati da una presenza residuale di edificabilità.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già edificati e vanno considerati suscettibili di completamento.

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

PA, PI, MS, GS, D2, RT3, SSC, A, AE

Gli accessori sono sempre consentiti.

#### **Tipologia di intervento ammesso**

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

- a. Manutenzione ordinaria
- b. Manutenzione straordinaria
- c. Restauro e risanamento conservativo
- d. Ristrutturazione edilizia
- e. Nuova costruzione

#### **Modalità d'intervento**

PdC, SCIA, o PdC convenzionato, a seconda se l'intervento ricade nei casi previsti dall'articolo pr5. permesso di costruire convenzionato.

#### **Indici edificatori**

##### Aree edificate

IF minimo = 0,28 mq/mq

Incrementi derivanti da meccanismi di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente e per azioni di pianificazione energetica (punto 1.5 delle Norme generali del PGT)

IC = 0,40

H max = 9,50 metri

##### Aree libere

IF minimo = 0,36 mq/mq

Incremento derivante da azioni di pianificazione energetica (punto 1.5 delle Norme generali del PGT).

IC = 0,40

H max = 9,50 metri

**Verde privato alberato minimo Vpa:** 30% SF

**Aree per servizi:** si veda articolo *ps26 Dotazione di aree per servizi urbanistici* delle norme del Piano dei Servizi

**Spazi di parcheggio privati:** si veda articolo *ps26 Dotazione di aree per servizi urbanistici* delle norme del Piano dei Servizi

Per quanto riguarda la classe energetica va calcolata sull'intero edificio di riferimento e non solo sulla parte oggetto di istanza, in modo che vi sia una riqualificazione energetica complessiva del patrimonio edilizio esistente.

#### **Articolo pr16. Ambiti della città consolidata a verde privato**

Gli ambiti della città consolidata a verde privato comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzata da aree libere a verde e/o piantumate, aventi un ruolo significativo per l'ambiente e di mitigazione degli insediamenti adiacenti, in prevalenza di tipo industriale, che si ritiene utile ed opportuno tutelare.

La zona è destinata alla conservazione del verde e alberature esistenti.

Non sono ammesse nuove costruzioni.

E' ammesso l'utilizzo delle aree a giardino, colture arboree, nonché lo sfruttamento industriale con piantagioni di alto fusto.

E' ammessa la realizzazione di aree di parcheggio e di manovra degli autoveicoli, con pavimentazione drenante e nel limite massimo del 50% dell'intera superficie ricadente nella zona omogenea e la realizzazione di recinzioni necessarie per delimitare il confine della proprietà.

#### **Articolo pr17. Città consolidata dei beni e dei servizi**

Tali ambiti sono destinati all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali, la fornitura di servizi e commerciali. Per quanto concerne gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

Nella città consolidata dei beni e dei servizi è ricompresa sia la produzione di beni che il commercio: i parametri urbanistici e gli indici sono univoci a prescindere dalla specializzazione produttiva del comparto. Per la città consolidata dei beni e dei servizi che ospita al suo interno funzioni commerciali, il PGT conferma le destinazioni d'uso ammesse e compatibili e rimanda al piano del commercio per la disciplina degli

interventi consentiti (esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita). Il PGT riconferma le medie strutture di vendita esistenti.

#### **Destinazioni d'uso non ammesse**

R\*, PA2, PI2, L\*\*, GS, RT1\*\*\*, RT2\*\*\*\*, RT3\*\*\*\*, D, A, AE

\* eccetto la residenza del proprietario nel limite di 150 mq per ogni unità produttiva di dimensione minima di almeno 150 mq di SLP, gravato da vincolo di pertinenzialità.

\*\* eccetto gli ambiti individuati con apposito simbolo grafico nell'elaborato *PR1.Mappa del Piano delle Regole*

\*\*\* esclusivamente per le case-albergo e case di riposo

\*\*\*\* con limitazioni per disco pub e sale giochi come indicato nella DCC n.28 del 30/07/2018

Gli accessori sono sempre consentiti

#### **Tipologia di intervento ammesso**

Ai sensi dell'art. 3 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.

- a. Manutenzione ordinaria
- b. Manutenzione straordinaria
- c. Restauro e risanamento conservativo
- d. Ristrutturazione edilizia
- e. Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
- f. Nuova costruzione

#### **Modalità d'intervento:**

PdC o SCIA, eccetto le lett. e., f. che si attuano mediante PdC convenzionato

#### **Indici edificatori**

IF minimo = 0,70 mq/mq

Incremento massimo derivante da azioni di pianificazione energetica = 0.08 mq/mq SF (punto 1.5 delle Norme generali del PGT).

IC = 0,60

H max = 10 m sottotrave

Nel caso di realizzazione della destinazione d'uso terziaria all'interno dell'edificio è consentito un aumento dell'altezza massima a 12 mt sottotrave per una quota massima del 25% della SL totale realizzabile. Altezze maggiori degli edifici sono ammesse per la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

**Verde privato alberato minimo Vpa:** 10% SF

**Aree per servizi:** si veda articolo *ps26 Dotazione di aree per servizi urbanistici* delle norme del Piano dei Servizi

**Spazi di parcheggio privati:** si veda articolo *ps26 Dotazione di aree per servizi urbanistici* delle norme del Piano dei Servizi

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico.

La ristrutturazione e la ricostruzione sono consentite a parità di SL esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con l'obbligo di destinare a verde e parcheggio la fascia di arretramento.

Al fine di recuperare superfici da destinare alla produzione per gli edifici esistenti in ambiti della città consolidata dei beni e dei servizi saturi, è consentito un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della SL del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente.

L'incremento del 15% della SL si può applicare quando il lotto diventa saturo a seguito dell'esaurimento della sua capacità edificatoria e non si applica ai soli lotti saturi alla data di approvazione del PGT. L'incremento del 15% della SL è applicabile usando superfici già esistenti e che oggi non possono essere computate nella SLP.

È inoltre consentita la sopraelevazione di un piano avente altezza interna netta fino a 3,50 m (con esclusione dell'eventuale vano tecnico a soffitto), per la realizzazione di superfici aziendali pertinenziali da destinare ad uffici, servizi generali, spazi espositivi, ecc.

Sono individuate con apposito simbolo grafico nella tavola PR1.Mappa del Piano delle Regole le aree della Città consolidata dei beni e dei servizi edificabili prive di qualsiasi capacità edificatoria che concorra alla determinazione della superficie coperta e della SL del comparto.

Vengon

#### **Ulteriori disposizioni**

Le medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 800 mq dovranno trovare validazione attraverso idonei approfondimenti in sede di studio di impatto viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura (art. 56 comma 4 delle NTA del PTCP).

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L 865/1971 potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
- non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
- non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

#### **Articolo pr18. Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali**

Nelle zone residenziali sono ammesse attività artigianali di servizio, con tipologie omogenee al tessuto edilizio residenziale, purchè non siano moleste o comunque incompatibili con tale destinazione principale e adottino speciali cautele per non creare danno alla popolazione.

Sono escluse le attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni classificate insalubri di 1<sup>a</sup> classe, indicate nell'elenco di cui all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie (D.M. 59/1994), nonché le attività che notoriamente possono provocare disturbo al vicinato.

Sono tollerate eventuali attività di produzione, negli edifici aventi tale destinazione alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con la destinazione di zona, a condizione che le stesse non risultino incompatibili con la funzione residenziale e vi sia assenza di elementi inquinanti o molesti. Per tali edifici è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'adeguamento igienico e tecnologico.

La compatibilità delle attività e destinazioni d'uso consentite deve comunque essere preventivamente dimostrata:

- con riferimento alle emissioni in atmosfera ed al rumore ambientale, con presentazione di idonea documentazione di previsione di impatto acustico nei casi e con le modalità previste dall'art. 8 della L 447/9
- con riferimento alla viabilità in caso di attività logistica, con adeguato studio del traffico e della viabilità di comparto
- siano conformi ai requisiti previsti per legge relativamente alla disciplina SUAP.

Per gli ambiti di trasformazione AT7 individuati nell'elaborato *DP5.4. Atlante delle previsioni di piano*, valgono le disposizioni specifiche contenute nelle schede di cui all'art. dp8 delle presenti norme.

#### **Articolo pr19. Città da consolidare**

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PGT e che il PGT conferma. Per città da consolidare si intende quella città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso; i piani volumetrici sono indicativi e nelle more delle convenzioni potranno essere modificati.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PGT in attuazione del quale sono stati approvati detti piani. L'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Il piano volumetrico riportato nelle tavole del PGT non è vincolante e individua la ripartizione funzionale e del costruito/non costruito, ripreso dalla convenzione.

Nel caso in cui l'atto di pianificazione attuativa sia stato approvato ma non è ancora stata sottoscritta la convenzione, il termine massimo per adempiere a tale obbligo è fissato nel termine massimo di un anno che decorre dalla data di approvazione del Consiglio Comunale. Nel caso in cui tale adempimento non venga effettuato nei tempi previsti, l'area oggetto di pianificazione attuativa torna alla destinazione urbanistica vigente prima dell'adozione dell'atto, ossia quella prevista all'interno del PGT.

Nel caso in cui l'atto di pianificazione attuativa, accompagnato dalla relativa convenzione sottoscritta dalle parti, non ha determinato nei cinque anni successivi all'approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale, l'avvio dei lavori e quindi la realizzazione delle previsioni ivi contenute, vengono mantenuti inalterati i diritti edificatori, ma è necessario procedere ad un riconvenzionamento in quanto l'atto sottoscritto, allegato alla pratica originaria, ha perso efficacia.

#### **Ambiti della città da consolidare in attesa di riconvenzionamento**

Sono individuati con apposito simbolo grafico nell'elaborato *PR1. Mappa delle previsioni del piano delle regole* gli ambiti della città da consolidare in attesa di riconvenzionamento. Sono ambiti nei quali la convenzione sottoscritta dalle parti è scaduta e ha perso la sua efficacia (durata della convenzione). Una volta che la convenzione termina la sua efficacia, i parametri e gli indici di riferimento rimangono quelli del PGT approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni; gli ambiti potranno completare la SL definita dalla convenzione stessa ma è necessario procedere ad un riconvenzionamento, pena perdita dell'agibilità degli edifici. Si veda l'articolo ps27 Impegni relativi a standard non realizzati o realizzati e non accessibili del Piano dei Servizi per ulteriori specifiche.

La presente norma ha validità anche per quegli ambiti che non vengono individuati da apposito simbolo grafico nell'elaborato *PR1. Mappa del Piano delle Regole* ma la cui convenzione perde di efficacia.

#### **Articolo pr20. Città da trasformare**

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano. All'interno del piano delle regole tali ambiti risultano inedificabili fino all'approvazione del piano attuativo e/o convenzionato. Gli ambiti di trasformazione che contengono edifici potranno, fino all'approvazione dello strumento attuativo, effettuare solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli ambiti di trasformazione posti a confine con aree agricole dovranno rispettare il vigente Regolamento Locale d'igiene Titolo III cap. 3.10.

## 2.2 Sistema dello spazio aperto

### Articolo pr21. Ambiti agricoli

Sono le aree destinate allo svolgimento dell'attività agricola produttiva, di coltivazione e di allevamento del bestiame, ed alla salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico naturale.

In queste aree gli interventi edilizi sono disciplinati dagli artt. 59 e 60 della LR 12/2005 e s.m.i., che, ove in contrasto, prevalgono sulle presenti norme.

Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:

- la tutela della conduzione dei fondi agricoli intesa come attività economica di fondamentale importanza per la società;
- la valorizzazione e la salvaguardia delle particolari qualità ambientali, ai fini di un corretto equilibrio naturale e paesaggistico;
- la conferma dei contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- l'individuazione degli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli e la definizione delle normative per il loro recupero ed uso,
- la salvaguardia del valore storico - ambientale delle cascine di interesse ambientale e la loro rivalizzazione, tutelandone la morfologia e incentivandone il recupero attraverso destinazioni d'uso compatibili.

In considerazione delle finalità di tutela, in tutte le aree agricole valgono le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

- gli spianamenti ed i livellamenti del terreno operati nel contesto delle ordinarie pratiche colturali dovranno rispettare l'andamento generale delle pendenze naturali;
- i filari e le macchie boschive lungo i corsi d'acqua, il ciglio dei campi, la viabilità rurale, dovranno essere mantenuti;
- non è consentita l'installazione di insegne o pannelli pubblicitari.

Il titolo soggettivo del richiedente, i presupposti oggettivi e le procedure e le modalità per gli interventi nelle aree agricole sono definiti dall'art. 60 della LR 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assenti con:

- nuove costruzioni: permesso di costruire
- ampliamenti ed interventi sugli edifici esistenti: titolo abilitativo semplice.

In tutta la zona agricola, al di fuori delle normali pratiche colturali, è fatto divieto di alterare le condizioni naturali del terreno, di alterare il deflusso naturale delle acque meteoriche, di asportare lo strato superficiale del terreno.

Negli ambiti agricoli non è consentita la posa di pannelli fotovoltaici a terra.

#### **Articolo pr22. Ambiti agricoli di interesse strategico**

Gli ambiti individuati con la dicitura “Ambiti agricoli di interesse strategico”, meglio definiti nelle tavole del Piano delle Regole, sono ambiti particolarmente rilevanti dal punto di vista territoriale per la loro qualificata e strategica caratterizzazione agronomica, per la presenza di un insieme articolato di elementi di valenza ambientale, paesistica, geomorfologica e naturalistica, ma anche storica, tali da determinare una sua importanza di dimensione sovracomunale. In tali ambiti deve essere perseguita la valorizzazione del patrimonio naturale e paesistico presente e la progettazione degli interventi nel rispetto degli strumenti urbanistici sovraordinati, garantendo la salvaguardia e il recupero della tipicità dei luoghi e di tutti gli elementi costitutivi del paesaggio, la omogeneità degli interventi ed il migliore utilizzo delle risorse disponibili.

Ogni tipo di attività o di intervento, anche infrastrutturale a livello sovralocale, deve avvenire prestando cura della valorizzazione dei percorsi storici, delle presenze edilizie, dei nuclei di antica formazione e di tutti gli elementi di rilevanza paesistica, naturalistica, e ambientale, avendo come riferimento per la loro individuazione e disciplina le indicazioni in merito contenute nei piani urbanistici sovracomunali.

Le trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio saranno ammesse solo in caso siano connesse ad attività necessarie per la conduzione agricola, agrituristica e agro-silvo-pastorale, per la manutenzione dei caratteri e delle presenze ambientali e paesistiche e la prevenzione del degrado delle componenti del territorio.

#### **Articolo pr23. Ambiti agricoli per attività florovivaistica**

Negli ambiti agricoli posti ad est di via Kennedy e a nord di via Puccini è ammessa l'attività florovivaistica senza realizzazione di strutture fisse o stagionali.

Nella zona agricola è prescritta la tutela degli elementi vegetali che caratterizzano il paesaggio, quali i filari alberati consolidati.

#### **Articolo pr24. Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati a tale finalità**

Per gli edifici esistenti nel sistema dello spazio aperto, adibiti ad attività diverse da quella agricola, sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, restauro, risanamento conservativo; per gli edifici individuati sulla tavola del piano delle Regole *PR1.Mappa del Piano delle Regole*, con apposita simbologia grafica, sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia dei volumi esistenti, nonché ampliamento, una tantum, non superiore al 20% della SL, per adeguamenti igienici, tecnologici e funzionali, con un massimo di 150 mc.

È ammesso l'incremento dell'indice fondiario una tantum a seguito della messa in atto di azioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio; a tal fine non sono da computarsi, quale volume/superficie di pavimento esistenti, quelli eventualmente già realizzati con interventi di ampliamento attuati in precedenza, sia con regolare autorizzazione sia con condono edilizio, e l'ampliamento ammesso deve intendersi al netto di quanto come sopra già realizzato.

La possibilità di incremento “una tantum” non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni.

La ristrutturazione dell’immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mutamento o l’eventuale ripristino dell’attività agricola sul compendio non interessato dall’intervento.

Per gli edifici con destinazione e caratteristiche tipologiche diverse dalla residenza, quali laboratori, magazzini, depositi e simili, non è ammessa la trasformazione in residenza.

Per gli interventi disciplinati dal presente articolo non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla LR 12/2005 e s.m.i. – artt. 59-60.

### **Articolo pr25. Ambiti boscati**

Gli ambiti boscati comprendono la parte del territorio comunale, caratterizzata dalla presenza di aree boschive, la quale presenta caratteri e valori ambientali e naturalistici che si ritiene utile ed opportuno tutelare da interventi che possano alterarle. Il PGT persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

La zona è destinata alla coltura del bosco ceduo o perenne e alla coltivazione produttiva del legno.

Sono ammessi gli interventi di forestazione, le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle specifiche normative di settore.

Sono inoltre ammesse le attività escursionistiche del tempo libero, compatibili con la finalità di tutela naturalistica e paesaggistica, nonché la realizzazione di percorsi vita realizzati con elementi precari ed amovibili, privi di superficie coperta e ingombro volumetrico.

È ammessa la realizzazione di reti idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, con le necessarie precauzioni per la tutela ambientale e paesaggistica dei luoghi.

Sono esclusi gli allevamenti di animali.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione.

E' permessa la manutenzione, il restauro, il risanamento, l’adeguamento igienico-sanitario e funzionale degli edifici esistenti, nel rispetto dei valori ambientali e delle caratteristiche e tipologie edilizie preesistenti.

E' vietata la chiusura dei sentieri e strade campestri esistenti.

E' vietato il mutamento di destinazione delle aree con riduzione della superficie boscata, salvo casi motivati e previa autorizzazione al cambio d’uso da parte dell’autorità competente.

Gli interventi dovranno garantire la puntuale salvaguardia dell'ambiente, senza alterazione della morfologia del terreno.

Sono ammessi interventi selvicolturali finalizzati alla manutenzione, rinnovo, miglioramento del bosco stesso, sia per la funzione produttiva, sia per la funzione sociale ed ecologica

### **Articolo pr26. Ambiti Parco delle Groane**

Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco delle Groane, area naturale protetta regionale istituita con la LR 7/2011.

Per tali aree gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alle presenti norme, alla disciplina dei Piani Territoriali di Coordinamento del Parco delle Groane e alle normative sovralocali.

Sull'elaborato *PR1.Mappa del Piano delle Regole* è riportata la perimetrazione di tale parco, nonché i relativi percorsi di interesse ambientale.

### **Articolo pr27. Filari arborei**

I filari costituiscono un sistema di vegetazione di impianto antropico organizzati in corrispondenza di particolari strutture (strade carrabili, viali pedonali, ingressi monumentali, ecc) con finalità sia scenografiche, che funzionali di ombreggiamento e di mitigazione ambientale. Caratterizzano il paesaggio agrario, sottolineando le partizioni colturali, sono quasi sempre costituiti da essenze omogenee (in qualche caso alternate) e connotati dal loro ritmo d'impianto. Oggi possono essere considerati elementi del paesaggio fisico-naturale, visto che non hanno più una precisa utilizzazione nella pratica colturale e al contrario rappresentano un elemento di accentuazione della biodiversità ecosistemica.

#### Indicazioni di tutela

Per il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario

- Salvaguardia fisica e percettiva dei sistemi d'impianto e delle essenze tradizionali.

Per l'utilizzo agricolo

- Difesa della vegetazione di alto fusto, dei filari e delle siepi presente nelle campagne.
- Evitare l'abbattimento e la manomissione dei sistemi vegetazionali diffusi.
- Ripristino e arricchimento arboreo dei sistemi vegetazionali degradati.
- Evitare movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno.
- Evitare la modifica sostanziale delle geometrie d'impianto dei filari alberati e delle siepi

### **Articolo pr28. Ingegneria naturalistica**

IL PGT di Novedrate promuove il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica. Il termine di Ingegneria Naturalistica si riferisce all'insieme di quelle tecniche che, praticate per ridurre il rischio di erosione del terreno negli interventi di consolidamento, prevedono l'utilizzo di piante vive o parti di esse (semi, radici, talee), da sole o in combinazione con materiali naturali inerti (legno, pietrame o terreno), materiali artificiali biodegradabili (biostuoie, geojuta) o materiali artificiali non biodegradabili (reti zincate, geogriglie, georeti, geotessili).

Le piante utilizzate devono essere:

- autoctone, originarie cioè dell'ambiente in cui devono essere inserite (ad esempio in montagna si dovrebbe evitare l'uso di specie marino-costiere);

- compatibili con l'ambiente e non dannose alle altre specie naturalmente presenti, nel rispetto di tutto l'ecosistema;
- pioniere, ossia capaci di colonizzare e resistere in ambienti non favorevoli e/o sterili;
- con specifiche caratteristiche biotecniche (resistenza a trazione delle radici, resistenza alla sommersione e all'inghiainamento).

In relazione alle diverse condizioni ambientali di intervento (ad esempio, geomorfologiche) si possono utilizzare più tecniche di ingegneria naturalistica, anche con applicazione di tipo associata.

## 2.3 Sistema dei servizi

### Articolo pr29. Aree per servizi

Ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.i. il Piano dei Servizi coordina l'attuazione dei servizi a carattere locale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) e generale (sovracomunali) e ne indica la localizzazione, dimensione e fattibilità sia ai fini del dimensionamento delle aree destinate a servizi, sia della qualità di fruizione e accessibilità da parte della popolazione. Le aree per servizi esistenti, previsti, attuati e non attuati sono individuate nell'elaborato *PS1.Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto* e disciplinate nella sezione Norme del Piano dei Servizi del presente documento, ai quali si rimanda integralmente.

La tavola *PR1.Mappa del Piano delle Regole* contiene un'identificazione generica degli ambiti dei servizi, al solo scopo di completare graficamente la carta stessa.

## 2.4 Casi speciali del Piano delle Regole

### Articolo pr30. Viabilità di progetto da via Meda e spostamento SL

Nel momento in cui verrà realizzata la viabilità prevista dall'AT1 di accesso su via Meda, dovrà essere chiuso l'accesso al lotto dalla SP.32 – Novedratese. I volumi che ricadono all'interno del limite di rispetto stradale potranno essere spostati nell'area individuata come *Verde privato vincolato* ottenendo con lo spostamento un incremento del 10 % della SL oggetto di rilocalizzazione.

## 3.0 Rapporto con strumenti di normativa specifica

### Articolo pr31. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per tali disposizioni si fa riferimento allo studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica facenti parte del Documento di Piano ai sensi dell'art. 57 della LR 12/2005 e s.m.i.

### Articolo pr32. Studio sul reticolo idrico minore

A seguito di approvazione da parte dell'organo regionale dello studio sul reticolo idrico minore sarà prevalente la disciplina di quest'ultimo sia nelle rappresentazioni grafiche che nell'apparato normativo sugli atti del PGT.

### **Articolo pr33. Prescrizioni in materia di commercio**

Le prescrizioni in materia di commercio fanno riferimento al piano del commercio approvato con D.C.C. n. 7 del 29.03.2010.

In tutti gli ambiti residenziali esistenti/di trasformazione e in tutti gli ambiti produttivi esistenti/di trasformazione, se non in contrasto con la normativa igienico-sanitaria, è prevista la possibilità di inserire esercizi commerciali di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq di SL. Il PGT riconferma le medie strutture di vendita esistenti. È prevista la possibilità di insediare medie strutture di vendita secondo le disposizioni contenute nel Piano del Commercio vigente. Le strutture con superficie di vendita maggiore di 800 mq sono soggette a verifica dell'accessibilità diretta come disciplinato dall'art. 56 c.4 delle NTA del PTCP della Provincia di Como.

Il proprietario di un esercizio commerciale di vicinato può richiedere, esclusivamente una tantum e qualora ne sia dimostrata la necessità, un incremento fino a un massimo 5% della SL per la realizzazione di verande annesse all'attività commerciale.

Non si prevede la realizzazione nel territorio comunale di grandi strutture di vendita.

### **Articolo pr34. Vincoli e tutele di ordine paesaggistico, ambientale, culturale, archeologico e territoriale**

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico, ambientale, culturale e archeologico, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme sovraordinate indicate nel Regolamento Edilizio del comune di Novedrate.

### **Articolo pr35. Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante**

Si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

### **Articolo pr.36 Disposizioni aggiuntive**

Il Comune di Novedrate si impegna a redigere e/o aggiornare i seguenti documenti per l'adeguamento normativo della strumentazione comunale in materia di gestione del territorio:

- DAIE (documento di analisi illuminazione esterna) ai sensi dell'art. 7 della LR 31/2015;
- Studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui all'art. 14 c. 7 lett. a) del RR 7/2017;
- Elaborato tecnico rischio di incidenti rilevante (ERIR) ai sensi del D.M. 9 maggio 2001