



COMUNE DI NOVEDRATE

Via Taverna, 3 - 22060 Novedrate (CO) - TEL. 031.789.7711

Provincia di Como



FDA international

urbanistica, architettura
di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle
Via Gaetana Agnesi, 12
20135, Milano

www.fdainternational.it

FDA international - collaboratori

Battistessa Arch.Pt. Sara
Gianatti Arch.Pt. Mara
Dott. Bartoletti Lorenzo
Dott. Bensi Marco
Dott. Bonati Nicola
Dott. Giovenzana Lorenzo
Dott. Pignataro Tommaso

FDA international - partner

CRITERIA srl
Erriu Arch. Mauro

Norme del Piano di Governo del Territorio

ADOZIONE:

D.C.C. n. 10 del 28.07.2011

APPROVAZIONE:

D.C.C. n. 3 del 12.01.2012

PGT
PGT

PGT

Norme di attuazione
del PGT e definizione
degli Ambiti di Trasformazione

Piano di governo del territorio versione approvata e conforme alle controdeduzioni e all'approvazione definitiva del piano di governo del territorio ai sensi dell'art. 13 della legge regionale n.12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi e valutazione ambientale strategica.

*Il Sindaco
Barni Maurizio*

*Il Responsabile
del Procedimento
Arch. Nigro Esterino*

PIANO di GOVERNO DEL TERRITORIO

(ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

FDA international

urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Dellavalle

Via Gaetana Agnesi, 12

20135, Milano

www.fdainternational.it

Collaboratori:

Arch. Pt. Battistessa Sara

Arch. Pt. Gianatti Mara

Dott. Bartoletti Lorenzo

Dott. Bensi Marco

Dott. Bonati Nicola

Dott. Giovenzana Lorenzo

Dott. Pignataro Tommaso

Consulenti esterni:

PARTECIPAZIONE – GEO-BLOG

CRITERIA srl

Città, ricerche, territorio, innovazione, ambiente

Arch. Mauro Erriu

Via Cugia, n.14

09129 – Cagliari

www.criteriaweb.it

STUDI GEOLOGICI E SISMICI

Dott. Geol. Marco Cattaneo

Consulenze Geologiche e Ambientali

Via Marchese Pagani, n. 65

22070 - Rovello Porro

INDICE

NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	11
1. Norme generali per il piano di governo del territorio di Novedrate	15
1.1. <i>Norme di salvaguardia fra conflitto fra norme del PGT e Regolamento Edilizio</i>	<i>15</i>
1.2. <i>Disciplina delle norme del PGT</i>	<i>15</i>
1.3. <i>Recupero dei sottotetti</i>	<i>15</i>
1.3.1. <i>Città storica</i>	<i>15</i>
1.3.2. <i>Città consolidata prevalentemente residenziale</i>	<i>16</i>
1.3.3. <i>Città consolidata dei beni e dei servizi.....</i>	<i>16</i>
1.3.4. <i>Città da consolidare.....</i>	<i>16</i>
1.3.5. <i>Ambiti di trasformazione soggetti al documento di piano</i>	<i>16</i>
1.4. <i>Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti.....</i>	<i>16</i>
1.5. <i>Commercio</i>	<i>17</i>
1.6. <i>Atto di asservimento di superficie.....</i>	<i>17</i>
1.7. <i>Modalità attuative</i>	<i>17</i>
1.8. <i>Meccanismi di incentivazione premiali</i>	<i>18</i>
2. Indici urbanistici ed edilizi: definizioni generali	19
3. Destinazioni d’uso ammesse.....	29
4. Indicazioni per l’incremento della sostenibilità negli ambiti di trasformazione.....	33
IL DOCUMENTO DI PIANO: AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER NOVEDRATE	35
1. Ambiti di trasformazione e rapporto con il Documento di Piano	37
2. Ambiti di trasformazione: contenuti delle schede.....	39

3.	Meccanismi di incentivazione premiali	40
4.	Trasformazioni nella città storica	43
5.	Lo standard strategico derivante dagli ambiti di trasformazione	44
6.	Specifica del metodo assunto per il calcolo del contributo di costruzione e dello standard strategico	46
	SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	47
1.	Schede Ambiti di Trasformazione per Novedrate.....	48
1.1.	<i>AT1 – Ambito di Via Meda</i>	<i>48</i>
1.2.	<i>AT2 – Ambito di Via Barozza</i>	<i>52</i>
1.3.	<i>AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”</i>	<i>55</i>
1.4.	<i>AT4 – Ambito Via Piave</i>	<i>58</i>
1.5.	<i>AT5 – Ambito Via Maestri Chiodaioli</i>	<i>62</i>
1.6.	<i>AT6 – Ambito Via Monte Resegone</i>	<i>65</i>
1.7.	<i>AT7 – Comparti produttivi all’interno del tessuto residenziale.....</i>	<i>68</i>
1.8.	<i>AT8 – Ambito Via Cinnago.....</i>	<i>72</i>
1.9.	<i>AT9 - Comparto ex IBM /Villa Casana/Municipio/Area comunale sulla SP32</i>	<i>75</i>
	DIMENSIONAMENTO DI PIANO	88
1.	Il Dimensionamento di Piano.....	89
1.1.	<i>Il dimensionamento di piano per il Comune di Novedrate</i>	<i>90</i>
1.2.	<i>Visione al futuro della popolazione di Novedrate</i>	<i>92</i>
1.2.1.	<i>Il calcolo della popolazione futura mediante il modello per coorti di sopravvivenza.....</i>	<i>92</i>
1.2.2.	<i>La popolazione a Novedrate al 2021.....</i>	<i>95</i>
1.2.2.1.	<i>Aspettative di sopravvivenza e calcolo della media per fasce di età</i>	<i>96</i>
1.2.2.2.	<i>L’invecchiamento della popolazione, saldo naturale e saldo migratorio</i>	<i>99</i>

1.3.	<i>Primi risultati sul dimensionamento di piano di Novedrate la crescita della popolazione.....</i>	105
2.	Il Dimensionamento di Piano derivante dagli ambiti di trasformazione	106
3.	Il calcolo del Fabbisogno volumetrico annuo per Novedrate.....	110
4.	Prime considerazioni sui modelli di dimensionamento.....	112
5.	Le quantificazioni del piano: stima	113
	IL PIANO DEI SERVIZI	115
1.	Il Piano dei Servizi.....	116
2.	Norme tecniche per il piano dei servizi	118
2.1.	<i>Norme generali del piano dei servizi</i>	118
	<i>Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi</i>	118
	<i>Articolo ps2. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche.....</i>	118
	<i>Articolo ps3. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole.....</i>	119
	<i>Articolo ps4. Variante al Piano dei Servizi</i>	119
	<i>Articolo ps5. Definizione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	119
	<i>Articolo ps6. Disposizioni generali</i>	119
	<i>Articolo ps7. Esecuzione delle opere di urbanizzazione</i>	120
	<i>Articolo ps8. Scomputo degli oneri di urbanizzazione</i>	120
	<i>Articolo ps9. Opere di urbanizzazione primaria: definizione</i>	121
	<i>Articolo ps10. Cessione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria</i>	121
	<i>Articolo ps11. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione</i>	121
	<i>Articolo ps12. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza</i>	122
	<i>Articolo ps13. Attrezzature private di uso pubblico</i>	123

2.2.	<i>Servizi per l'istruzione</i>	123
	<i>Articolo ps14. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	123
2.3.	<i>Servizi di carattere generale</i>	123
	<i>Articolo ps15. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	123
	<i>Articolo ps16. Aree per le attrezzature cimiteriali</i>	124
2.4.	<i>Servizi a verde e attrezzature sportive</i>	125
	<i>Articolo ps17. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali</i>	125
2.5.	<i>Servizi per la sosta e la mobilità</i>	125
	<i>Articolo ps18. Aree per parcheggio</i>	125
	<i>Articolo ps19. Viabilità esistente</i>	126
	<i>Articolo ps20. Viabilità di progetto</i>	126
	<i>Articolo ps21. Piste ciclabili e ciclopedonali esistenti e di progetto e rete della sentieristica esistente e in progetto</i>	126
2.6.	<i>Impianti tecnologici</i>	126
	<i>Articolo ps22. Aree per impianti tecnologici</i>	126
	<i>Articolo ps23. Impianti tecnologici per le telecomunicazioni</i>	127
2.7.	<i>Stazioni distribuzione carburanti</i>	128
	<i>Articolo ps24. Ambito di applicazione e definizioni</i>	128
	<i>Articolo ps25. Norme procedurali di natura urbanistica</i>	128
	<i>Articolo ps26. Segnaletica</i>	129
	<i>Articolo ps27. Attività complementari e compatibili</i>	129
	<i>Articolo ps28. Smaltimento e rimozione</i>	129
2.8.	<i>Servizi di progetto</i>	130
	<i>Articolo ps29. Dotazione di aree per servizi urbanistici</i>	130
2.9.	<i>Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi</i>	132
	<i>Articolo ps30. Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione</i>	132
	<i>Articolo ps31. Ambiti del piano dei servizi soggetti ad esproprio</i>	132
	<i>Articolo ps32. Partecipazione al meccanismo del borsino delle superfici</i>	132

2.10.	<i>Disposizioni attuative e specifiche</i>	133
	<i>Articolo ps33. Impegni relativi a standard non realizzati o realizzati e non accessibili ..</i>	133
	<i>Articolo ps34. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi</i>	133
	<i>Articolo ps35. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste</i>	134
	<i>Articolo ps36. Concorso dei privati alla realizzazione del Piano dei Servizi</i>	135
	<i>Articolo ps37. Programmazione del Piano dei Servizi</i>	135
2.11.	<i>Disposizioni specifiche diverse</i>	135
	<i>Articolo ps38. Localizzazione delle attività e rapporto con il Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale</i>	135
IL PIANO DELLE REGOLE		136
1.	Norme per il piano delle regole.....	137
1.1.	<i>Premesse al Piano delle Regole e Direttive derivanti dal Documento di Piano</i>	137
1.2.	<i>Disposizioni generali</i>	139
	<i>Articolo pr1. Contenuto del Piano delle Regole</i>	139
	<i>Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole</i>	139
	<i>Articolo pr3. Elaborati del Piano delle Regole</i>	139
	<i>Articolo pr4. Rapporto con gli altri documenti del PGT.....</i>	140
	<i>Articolo pr5. Rapporti con leggi e regolamenti.....</i>	140
	<i>Articolo pr6. Attuazione del Piano delle Regole</i>	140
	<i>Articolo pr7. Trasferimento di SLP</i>	141
	<i>Articolo pr8. Permessi di costruire convenzionati</i>	141
	<i>Articolo pr9. Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT.....</i>	141
	<i>Articolo pr10. Deroghe</i>	141
	<i>Articolo pr11. Aree di pertinenza - asservimento.....</i>	141
	<i>Articolo pr12. Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci ...</i>	142
	<i>Articolo pr13. Vincoli sovra locali</i>	142

Articolo pr14. Limiti di rispetto	142
Articolo pr15. Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico	143
Articolo pr16. Prescrizioni in materia di commercio.....	143
Articolo pr17. Raccordo con il codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.)	143
Articolo pr18. Ambito di interesse archeologico	143
1.3. Organizzazione del territorio	144
Articolo pr19. I sistemi del territorio	144
Articolo pr20. Aree appartenenti a diversi ambiti territoriali	144
Articolo pr21. Prevalenza in caso di contrasto	144
1.4. Sistema dello spazio costruito	144
Articolo pr22. Suddivisione del sistema dello spazio costruito	144
Articolo pr23. Meccanismi di incentivazione premiali per lo spazio costruito	145
Articolo pr24. Cambi di destinazione d'uso.....	156
Articolo pr25. Città consolidata storica	157
Articolo pr26. Città consolidata prevalentemente residenziale	160
Articolo pr27. Ambiti della città consolidata a verde privato	163
Articolo pr28. Città consolidata dei beni e dei servizi	164
Articolo pr29. Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante	168
Articolo pr30. Norme particolari per attività produttive esistenti nelle zone residenziali	168
Articolo pr31. Città da consolidare	169
Articolo pr32 Città da trasformare	169
Articolo pr33. Città da trasformare: Limiti di rispetto	170
1.5. Sistema dello spazio aperto	170
Articolo pr34. Ambiti agricoli.....	170
Articolo pr35. Ambiti agricoli di interesse strategico.....	171
Articolo pr36. Ambiti agricoli per attività florovivaistica	172

<i>Articolo pr37. Edifici esistenti in ambito agricolo non destinati a tale finalità</i>	172
<i>Articolo pr38. Ambiti boscati</i>	173
<i>Articolo pr39. Ambiti PLIS della Brughiera Briantea</i>	174
<i>Articolo pr40. Filari arborei</i>	174
<i>Articolo pr40bis. Ingegneria naturalistica</i>	174
1.6. <i>Sistema dei servizi</i>	175
<i>Articolo pr41. Aree per servizi</i>	175
<i>Articolo pr42. Ambiti dei servizi e della viabilità</i>	177
1.7. <i>Limiti di rispetto</i>	177
<i>Articolo pr43. Limiti di rispetto cimiteriale</i>	177
<i>Articolo pr44. Limiti di rispetto degli elettrodotti</i>	178
<i>Articolo pr45. Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile</i>	179
<i>Articolo pr46. Limiti di rispetto dell'impianto di depurazione consortile</i>	180
1.8. <i>Casi speciali del Piano delle Regole</i>	181
<i>Articolo pr47. Viabilità di progetto da via Meda e spostamento SLP</i>	181
1.9. <i>Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	181
<i>Articolo pr48. Componente geologica, idrogeologica e sismica</i>	181
<i>Articolo pr48bis. Studio sul reticolo idrico minore</i>	181

NORME DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



Fonti dati:

Documento di indirizzo per la redazione del PGT approvato con D.C.C. n. 32 del 15.10.2009
Quadro conoscitivo e quadro strategico

Il presente documento è redatto ai sensi della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. In particolare esso tratta del Documento di Piano (norme generali e schede d'ambito), Piano dei Servizi (norme) e Piano delle Regole (norme). La scelta di predisporre un unico documento, invece che plurimi documenti, è dettata dalla volontà di "tenere assieme" i temi che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, agevolando la lettura dello strumento urbanistico e la messa in pratica di detto atto da parte dei tecnici, in quanto in questo documento si ritrovano tutti gli elementi necessari per la progettazione e pianificazione urbana e territoriale.

Il documento è strutturato con una parte iniziale che tratta i temi comuni e ricorrenti ai tre atti del PGT, dopodiché si passa al Documento di Piano con l'illustrazione dei criteri generali che sottendono ad esso e la predisposizione delle singole schede d'ambito. La sezione successiva è dedicata alle norme del Piano dei Servizi e l'ultima tratta delle norme del Piano delle Regole.

Il Piano del Governo del Territorio: articolazione

Il PGT è composto dai seguenti atti:

- **Documento di Piano (DdP);**
- **Piano dei Servizi (PdS);**
- **Piano delle Regole (PR).**

Il Documento di Piano, individua gli obiettivi quantitativi e qualitativi di sviluppo sostenibile del PGT ed esplicita le strategie e le azioni compatibili per il loro

perseguimento a livello ambientale, geologico, infrastrutturale, urbanistico, socio-economico e gli indirizzi per la definizione delle modalità di perequazione e compensazione dei valori anche in relazione alla necessità di migliorare i servizi pubblici, oltre che di incentivazione per l'attuazione degli interventi aventi rilevanza di pubblico interesse.

Il Documento di Piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile, in quanto non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, cioè non ha valenza prescrittiva, ma appunto di indirizzo, in particolare per le aree soggette a trasformazione urbanistica, da perfezionare nel rapporto tra pubblico e privato, in sede di progetto di attuazione.

Il Documento di Piano, così come previsto dalla Lr. 12/05 e ss.mm.ii., all'art. 8, ha, quindi, il compito di definire, da un lato, il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del Comune, dall'altro, di individuare gli obiettivi ed i criteri di sviluppo, di miglioramento e di conservazione del territorio in esame.

*Il **Piano dei Servizi** si configura quale programma di intervento, interagente con il programma delle opere pubbliche, riferito a obiettivi dell'Amministrazione Comunale, definendo il quadro delle esigenze locali, al fine di assicurare la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (residenza pubblica, verde e corridoi ecologici, ecc.).*

Il Piano dei Servizi, si configura quale disegno urbanistico rispetto al quale si relazionano le diverse componenti dell'ambiente urbano e si verificano le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, rapportati alla popolazione stabilmente residente e da insediare, nella misura minima di 18,00 m²/abitante.

Il Piano dei Servizi, costituisce l'atto più importante del PGT in quanto definisce gli usi pubblici che hanno carattere prescrittivo e vincolante e delle relative modalità di acquisizione in relazione alla durata quinquennale dei vincoli, realizzazione e gestione delle attrezzature.

Il Piano dei Servizi, non ha termini di validità ed è sempre modificabile, definisce l'articolazione del settore dei servizi pubblici e di interesse pubblico, della qualità degli stessi, da assicurare ai cittadini, è suscettibile di successive modifiche e integrazioni, in relazione alla concreta attuazione dei programmi dell'Amministrazione Comunale ed alle successive necessarie verifiche dell'evoluzione dei bisogni e fabbisogni specifici.

*Il **Piano delle Regole**, non ha termini di validità, definisce la regolamentazione urbanistica (allineamenti, orientamenti, indici, altezze, ecc.), le caratteristiche fisico-morfologiche del patrimonio edilizio esistente, cui gli interventi edilizi debbono attenersi, le modalità di intervento (piani attuativi o permesso di costruire convenzionato, ecc.), relativamente:*

- *agli ambiti del tessuto urbano consolidato (nuclei di antica formazione o già trasformato, le aree libere intercluse o di completamento);*
- *gli immobili assoggettati a tutela;*
- *aree ed immobili a rischio di incidente rilevante.*

Inoltre, il Piano delle Regole, contiene le prescrizioni di tipo geologico, individua le aree destinate all'agricoltura in conformità alle definizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, le aree di valore ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Le indicazioni del Piano delle Regole sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

1. NORME GENERALI PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI NOVEDRATE

Le norme generali per il Piano di Governo del Territorio costituiscono il senso della progettazione, cui fanno capo i tre documenti che compongono il PGT: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole. Pertanto, esse si pongono come linee guida e come riferimento per i temi generali che vengono trattati all'interno degli atti del PGT.

Ogni singolo strumento farà riferimento a proprie norme specifiche.

Il senso delle norme generali del PGT è quello di trattare, in un'unica sede, i temi e le questioni che possono ricorrere nei tre atti in modo da non generare confusione fra coloro che si troveranno a progettare con il PGT.

1.1. Norme di salvaguardia fra conflitto fra norme del PGT e Regolamento Edilizio

A seguito dell'approvazione definitiva degli atti costituenti il PGT, in caso di contrasto con norme contenute all'interno del regolamento edilizio comunale, prevalgono le norme del PGT contenute nel presente documento.

1.2. 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.

1.3. Recupero dei sottotetti

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.

1.3.1. Città storica

Negli ambiti da convenzionare soggetti a possibili proposte di piano di recupero, essendo questi assoggettati a pianificazione attuativa, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento. Negli ambiti soggetti ad intervento edilizio diretto è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari senza alterare la stereometria della falda e la pendenza. 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 nella città storica.

1.3.2. Città consolidata prevalentemente residenziale

Il tessuto comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa del PGT. È ammesso il recupero dei sottotetti su quegli edifici che ricadono all'interno della città consolidata prevalentemente residenziale e che presentano sino a 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 D.I.A. nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

1.3.3. Città consolidata dei beni e dei servizi

Nella città consolidata dei beni e dei servizi non è ammesso il recupero del sottotetto sia per quanto riguarda la funzione insediata, che per quanto riguarda la destinazione urbanistica.

1.3.4. Città da consolidare

Per gli ambiti della città da consolidare è esclusa la possibilità di applicazione della normativa sui recuperi dei sottotetti, ai sensi degli artt. 62-63-64 della Lr. 12/05 e ss.mm.ii. Tale possibilità è esclusa anche dopo la decadenza dei termini delle relative convenzioni dei piani attuativi.

1.3.5. Ambiti di trasformazione soggetti al documento di piano

Si esclude il recupero del sottotetto negli ambiti di trasformazione del documento di piano in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione e pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe agli accordi contenuti nel Piano Attuativo.

1.4. Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune Novedrate i progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico. Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali. Ai fini di tale esame, si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico, elementi determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Regionale vigente in Lombardia.

1.5. Commercio

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 con superficie di vendita fino a 150 mq di SLP. 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 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).

Non è prevista, invece, la previsione nel territorio comunale di grandi strutture di vendita.

1.6. 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 o agli ampliamenti di edifici esistenti è quella necessaria a soddisfare i parametri di edificabilità stabiliti dal PGT.

Negli elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici attuativi e per il rilascio del titolo edilizio abilitativo 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.

Le aree su cui già insistono edifici, possono essere utilizzate solo per la SLP, nonché per la superficie coperta consentita dal presente PGT ed eccedente la SLP già realizzata. 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 SLP, nonché alla superficie coperta, consentiti dagli indici fondiari.

1.7. Modalità attuative

Le previsioni del piano di governo del territorio si possono attuare attraverso il ricorso ad uno

dei seguenti strumenti, specificato puntualmente all'interno degli atti del Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi:

- Intervento edilizio diretto;
- Permesso di costruire convenzionato;
- Pianificazione attuativa.

L'intervento edilizio diretto può avvenire tramite la presentazione di un permesso di costruire, di denuncia di inizio attività, di una segnalazione certificata di inizio attività o di una comunicazione di inizio lavori, a seconda dell'intervento da realizzare e del tipo di intervento assentibile in base alle vigenti disposizioni di legge (Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e Ln. 241/1990)

I permessi di costruire convenzionati (PdCC) sono soggetti, oltre che all'iter ordinario per il rilascio del permesso di costruire, all'approvazione di una convenzione da parte della Giunta Municipale che regola e definisce in modo inequivocabile gli accordi intercorsi fra la parte pubblica e la parte privata.

Gli atti di pianificazione attuativa sono adottati e approvati dal Consiglio comunale, secondo le disposizioni previste all'interno della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. – art. 14 "Approvazione dei piani attuativi e loro varianti. Interventi sostitutivi".

Tutti i titoli edilizi abilitativi che sono stati protocollati prima dell'adozione del PGT sono considerati validi e verranno istruiti in base alle norme contenute nel PRG

1.8. Meccanismi di incentivazione premiali

In base agli obiettivi strategici previsti nel documento di piano di Novedrate (9 obiettivi per 9drate), sono previsti meccanismi di incentivazione premiale per la città consolidata, per la città da trasformare e per la città da consolidare che fanno riferimento in particolare all'obiettivo 6 "*L'istituzione del borsino delle superfici come meccanismo di scambio di diritti di superficie nei comparti residenziali*" e all'obiettivo 8 "*Il ricorso alla pianificazione energetica a supporto della sostenibilità ambientale delle scelte intraprese dal PGT*".

Per i comparti residenziali i meccanismi di incentivazione premiale fanno capo sia al borsino delle superfici sia al discorso energetico, mentre per quanto riguarda le altre destinazione, ad esclusione di quelle agricole, il bonus deriva solo dalla messa in campo di azioni relative al perseguimento di una maggior efficienza energetica.

Al fine di incentivare l'efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, si intendono recepite le disposizioni nazionali e regionali in materia, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

2. INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: DEFINIZIONI GENERALI

Al fine di individuare correttamente le caratteristiche delle opere eseguibili all'interno degli Ambiti di Trasformazione e della Città Consolidata, è opportuno definire i parametri urbanistici.

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, regolano l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica degli Ambiti di Trasformazione e dei tessuti contenuti nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.

St = Superficie territoriale

È costituita dalla superficie complessiva di un'area sulla quale il PGT si attua a mezzo di un piano attuativo. Essa comprende tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate all'edificazione e le aree rimanenti, comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e l'urbanizzazione secondaria, da reperire nel corso dell'attuazione, comprese all'interno della sua perimetrazione. Tutte le aree facenti parte della St concorrono alla determinazione della superficie lorda di pavimento (SLP) edificabile.

Sf = Superficie fondiaria

È costituita dalla superficie dell'area di pertinenza edificabile degli edifici esistenti o di previsione, sulla quale il PGT si attua con intervento edilizio diretto, successivo o meno ad un piano attuativo. Essa pertanto non comprende le aree per la urbanizzazione primaria e secondaria.

Sc = Superficie coperta

È data dalla superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate nel calcolo della SLP. Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte di gronde, balconi e simili, sporgenti meno di cm 150 dal filo esterno del muro dei fabbricati. Qualora detta sporgenza risultasse maggiore di 150 cm, la parte eccedente verrà conteggiata nel calcolo della superficie coperta.
- b) i seguenti vani e locali:
 - i volumi tecnici;
 - le tettoie e le pensiline di protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione, fino ad un massimo di superficie di 10,00 mq;
 - i locali destinati al ricovero delle autovetture emergenti non più di mt 0,60 misurati dalla quota zero convenzionale fino all'intradosso del soffitto;

- i pergolati, i gazebo non strutturali, le cassette di legno o prefabbricate per il ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di 4,00 mq ed un'altezza massima di 2,50 m calcolata all'estradosso dell'edificio;
- le tettoie poste nella città consolidata dei beni e dei servizi che si collocano in aderenza all'immobile principale, per una superficie massima di 25 mq.
- le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione.

SLP = Superficie lorda complessiva di pavimento

È la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte insistenti sul lotto.

Non vanno computati nella SLP:

- gli spazi adibiti al ricovero di autovetture a servizio del fabbricato e i relativi corselli;
- i sottotetti con altezza media ponderale inferiore a 1,90 mt e con un rapporto aereo illuminate inferiore o pari a 1/16. Per non essere conteggiato nella SLP, il sottotetto deve verificare contemporaneamente i due requisiti enunciati;
- la superficie, determinata al lordo delle murature perimetrali, delle cantine e relativi percorsi d'accesso, gli spazi accessori (taverne e ripostigli) e di servizio ricavati nei piani interrati nei casi di Hmax interna $\leq 2,50$ mt. e per la porzione non eccedente il 50% della SLP. Tutti gli spazi, accessori e di servizio ricavati nei piani interrati e non conteggiati ai fini della SLP, verranno comunque computati ai fini della determinazione del volume virtuale per l'applicazione dei contributi concessori e, nel caso di destinazione accessoria alla residenza, abbattuti del 50%.
- i vani seminterrati con h.max di sporgenza dal filo terra di metri 1,20;
- gli spazi degli immondezzai, dei locali caldaia e dei locali contatori;
- gli aggetti aperti, quali terrazze e balconi;
- le tettoie e le pensiline a protezione degli ingressi pedonali poste lungo la recinzione, fino ad un massimo di superficie nell'intero lotto di 10,00 mq;
- le tettoie poste nella città consolidata dei beni e dei servizi che si collocano in aderenza all'immobile, per una superficie complessiva nell'intero lotto di 25 mq;

- le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione carburante per l'auto trazione;
- i portici, i loggiati, i pergolati, i gazebo non strutturali, le cassette di legno o prefabbricate per il ricovero di attrezzi fino ad una superficie massima di 4,00 mq ed un'altezza massima di 2,50 m calcolata all'estradosso dell'edificio;
- i volumi tecnici e gli impianti tecnologici;
- i locali ad uso comune con un'altezza massima di 2,10 mt e con una superficie massima realizzabile che non superi il 10% della SLP.

Nel conteggio della SLP totale è esclusa la SLP derivante dell'applicazione della Lr. 28 dicembre 2007 - n° 33, art. 1 – ter: *“I muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (SLP) dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate superiori al 10 per cento rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni regionali sopra richiamate”*. Pertanto tali superfici che vengono scomutate si sommano rispetto a quelle determinate dagli indici del PGT.

La SLP, sia negli Ambiti di Trasformazione che nella città consolidata, non può essere trasferita, tranne nei casi espressamente indicati nelle schede d'ambito del Documento di Piano.

Piano abitabile

Per piano abitabile si intende l'altezza dell'interpiano virtuale pari a 3,00 m per gli edifici prevalentemente residenziali e pari a 4,50 per tutti gli altri edifici.

V = Volume della costruzione

È la cubatura virtuale lorda totale compresa nella superficie esterna delle pareti; viene calcolata come prodotto della SLP dell'edificio per un'altezza virtuale di m 3,00 o se l'altezza media interna è superiore a m 4,50, per l'altezza reale.

Rc = Rapporto di copertura (%)

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f per la città consolidata del piano delle regole e la superficie territoriale per la città da trasformare disciplinata dalle schede d'ambito.

Ut = Utilizzazione territoriale

L'utilizzazione territoriale genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la SLP per la superficie territoriale, è espressa in mq/mq.

Uf = Utilizzazione fondiaria

L'utilizzazione fondiaria genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la SLP per la superficie fondiaria, è espressa in mq/mq.

Abitante teorico

il calcolo dell'abitante teorico viene effettuato dividendo la SLP per 50 mq/ab.

Unità abitativa

Nel territorio comunale, gli alloggi di nuova formazione, compresi quelli derivanti da frazionamento di unità esistenti, devono soddisfare le caratteristiche salienti dell'unità abitativa. Per unità abitativa si intende un'unità elementare con superficie utile di minimo 35 mq.

Per superficie utile si intende quella definita all'interno della tabella ministeriale per il calcolo del costo di costruzione (DECRETO MINISTERO LAVORI PUBBLICI 10 MAGGIO 1977, N. 801 - DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI- G. U. N. 146 DEL 31.05.1977).

Posto auto

Le dimensioni minime di un posto auto sono le seguenti: 2,5 mt * 5 mt per un'area complessiva del posto auto pari a 12,5 mq.

Spazi di parcheggio privati

Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e, qualora sia possibile, nel risanamento di edifici esistenti a carattere residenziale devono essere riservati appositi spazi per parcheggi (box e/o posti auto) quantificati nella misura di due posti auto per ogni unità abitativa, a disposizione dei proprietari delle unità abitative, fatta salva la normativa nazionale e regionale che regola gli spazi di parcheggio privati. Sui frazionamenti delle unità abitative dovrà essere rispettata almeno un posto auto di proprietà per ogni nuova unità abitativa.

Si possono costruire boxes interrati pubblici e privati su aree destinate a cortili, previa presentazione di un permesso di costruire convenzionato.

Nella città consolidata prevalentemente produttiva, nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni, gli spazi di parcheggio privato saranno pari a 1/10 della volume, considerando come altezza virtuale il valore di 3,50 mt.

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione di parcheggi di pertinenza deve essere calcolata

separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Nel momento in cui si verifichi, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso ad un costo di 120 €/mq: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della Giunta Comunale.

Vpa = Verde privato alberato

E' la percentuale di area destinata a verde alberato rispetto alla superficie fondiaria del lotto, al fine di garantire la permeabilità del suolo e l'arredo verde.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina e a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i tessuti della città consolidata e di trasformazione prevalentemente residenziale e al 10% per i tessuti della città consolidata e di trasformazione prevalentemente dei beni e dei servizi.

Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile attribuita dagli strumenti urbanistici, gli spazi scoperti che contribuiscono a garantire tale dotazione, anche già esistenti, devono essere sistemati a verde. Parte integrante di ogni progetto edilizio è il progetto definitivo della sistemazione degli spazi scoperti che dovrà chiaramente individuare tutti gli impianti a verde che si intendano eseguire, ivi comprese le attrezzature in caso di verde attrezzato e di ogni altra sistemazione inerente la progettazione dell'area, nonché il rispetto delle distanze delle alberature dall'impiantistica interrata. Le nuove alberature devono essere disposte in modo da creare spazi alberati unitari e articolati per masse arboree, comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati e alle relative visuali anche riferite all'integrazione e armonizzazione dell'opera nel paesaggio circostante.

Le aree scoperte di pertinenza di tutte le costruzioni devono essere adeguatamente sistemate a verde e piantumate.

Locali per immondezze

è obbligo per tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, dei cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito locale immondezze, con una superficie minima di 9 mq.

Spazio temporaneo per deposito rifiuti raccolta differenziata

è obbligo per tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione, dei cambi di

destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata, degli interventi di ristrutturazione edilizia (così detta pesante) e di nuova costruzione all'interno della città storica e consolidata, che superino le 3 unità abitative, di dotarsi di un apposito spazio per il deposito temporaneo dei rifiuti per la raccolta differenziata, su area di proprietà, esterno alla recinzione, coperto e con piletta per pulizia, schermato rispetto alla pubblica via con muretto e/o siepe di altezza massima 1,80 mt e con una superficie minima di 4 mq.

Aree per servizi

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e 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:

- 25 mq/ab per gli interventi residenziali;
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- 1/8 della SLP per le attività di vendita di merce ingombrante, non facilmente amovibile e a consegna differita.

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 nelle schede d'ambito.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligato dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste. Nel momento in cui si verifichi, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso ad un costo di 120 €/mq: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della Giunta Comunale.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche 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 del PGT, che il proponente potrà acquistare e cedere all'amministrazione comunale stessa.

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 prospettano 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;
- ✓ 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.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

Esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della superficie di vendita degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti è stabilita

nella misura del 100% della superficie di vendita degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m² 150,00 di SLP, 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.

Recinzioni

Lungo gli spazi pubblici (o privati aperti al pubblico) tutti i lotti potranno essere delimitati con recinzioni di altezza non superiore a mt. 2,25 costituita da struttura aperta (rete metallica, inferriata) a partire dall'altezza massima di mt. 0,70 dal marciapiede.

Le recinzioni di tipo aperto risolveranno anche verso i confini con le aree di proprietà di terzi per una lunghezza di risvolto pari all'arretramento del fabbricato dal ciglio stradale (distanza minima dalle strade)

In corrispondenza di incroci, innesti o rilevamenti e deviazioni stradali, le recinzioni dovranno essere arretrate secondo quanto previsto dal Codice della Strada e/o dal Regolamento Edilizio Comunale.

H = Altezza dei fabbricati e dei fronti

Questo indice fa riferimento al marciapiede finito interno dell'edificio oggetto di richiesta rispetto alla quota naturale del terreno di proprietà con possibilità di incremento massimo di 70 cm. Nel caso di terreno pendente sarà considerata la quota media rispetto alla quota naturale del terreno. Nelle zone agricole, questo indice è riferito al terreno naturale. L'altezza dei fabbricati e dei fronti si rifà alle seguenti misurazioni:

- all'interno della città storica: l'altezza di intradosso di gronda o, se la pendenza delle falde supera i 45°, la quota media di intradosso delle falde di copertura; nei casi dove lo stato di fatto e le norme lo consentano, potrà essere richiesto il coordinamento con gli edifici adiacenti;

- nella città consolidata e da trasformare prevalentemente residenziale: l'altezza è misurata dalla quota di marciapiede finito interno dell'edificio oggetto di richiesta rispetto alla quota naturale del terreno di proprietà con possibilità di incremento massimo di 1,00 mt o nei casi di terreno pendente sarà considerata la quota media rispetto alla quota naturale del terreno. L'altezza dei fabbricati e dei fronti si misurerà con uno dei due metodi illustrati in premessa e sarà riferita alla quota media di intradosso del solaio di copertura e/o dei travetti di falda del piano abitabile più alto;
- nella città consolidata e da trasformare dei beni e dei servizi: l'altezza di intradosso dei travetti di falda è misurata nel punto più alto.

Al fine del calcolo dell'altezza dei fabbricati e dei fronti non si considera la parte eccedente l'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto, a condizioni che la stessa abbia i requisiti per non essere computata nella SLP. Tale porzione di fabbricato è pertanto da ritenersi irrilevante dal punto di vista urbanistico ed è soggetto alle sole norme previste dal codice civile.

Distanza minima dalle strade

Si determina misurando la distanza dell'opera edilizia dal ciglio strada, così come definito dall'art. 2 del D.M. 14/04/1968. Devono essere sempre rispettati i disposti di cui al D.P.R.26 aprile 1993 n. 147, D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e D.L. 30 aprile 1992 n. 285.

Distanza minima tra fabbricati

È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà.

Le disposizioni dei commi precedenti non si applicano:

- nel caso di boxes, se non superano l'altezza all'estradosso di mt 2,50, possono essere costruiti:
 - a confine;
 - a confine con aree di uso pubblico arretrati dal confine di almeno 3,00 mt affinché l'area tra il box e lo spazio pubblico venga debitamente piantumata;
 - in aderenza a edifici della stessa proprietà o in prossimità della stessa con una distanza minima di 2,50 mt;
- nel caso di piani attuativi convenzionati con previsioni planivolumetriche che possono

prevedere distanze inferiori;

- nel caso che tra edifici esistenti, siano interposte strade pubbliche.

All'interno della città storica e della città consolidata vengono mantenute le distanze esistenti.

Distanza minima degli edifici dai confini

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà, nel punto più vicino. Salvo diversa indicazione, specificatamente prevista dalle norme delle zone tessuto, la distanza minima dai confini è pari a 1/2 dell'altezza dei fabbricati interessati, con minimo di m 5,00. Nel caso di edifici aventi altezza maggiore di mt. 10, la distanza del nuovo edificio dal confine dovrà essere pari o maggiore dell'altezza dello stesso meno 5,00 mt. Costruzioni a confine sono ammesse nel caso di stipula di convenzione tra proprietari confinanti per costruire in aderenza, è altresì ammessa l'edificazione a confine in caso di preesistente costruzione confinante con l'area interessata. Sono pure ammesse distanze inferiori in caso di stipula di convenzione fra privati che preveda che al minor arretramento dell'uno corrisponda un maggior arretramento dell'altro. Deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 9 n. 1444 del 12.4.1968. Nei tessuti della città consolidata e nelle fedeli ricostruzioni, vengono confermate le distanze preesistenti.

3. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

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		
Destinazioni principale:	R1	Abitazioni
Destinazioni complementari o compatibili:		Bed and breakfast
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.2. ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO		
Destinazioni principale:	AS	Artigianato di servizio, destinato non alla produzione specifica di merci, ma al servizio di persone, famiglie ed imprese, quale: - artigianato di servizio agli automobilisti (gommisti, meccanici, elettrauto); - laboratori artigiani di servizio (quali lavanderie, laboratori fotografici, gastronomie, oreficerie e simili)
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 ² 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari: All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio vengono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.		
1.3. ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI		
Destinazioni principale:	PA1 PA2	Artigianato produttivo 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 ² 150 di SLP per ogni edificio produttivo di dimensioni pari o superiori a m ² 150 di SLP, legata da vincolo di pertinenzialità. -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150 di

Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):	SLP	Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari: All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio vengono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.		
1.4. ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI		
Destinazioni principale:	PI1	Industria
	PI2	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 ² 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità -spazi espositivi e di vendita dei prodotti lavorati con superficie di vendita massima di m ² 150 di SLP
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
Prescrizioni particolari: All'interno delle destinazioni d'uso delle attività artigianali di servizio vengono escluse le attività insalubri di prima classe di cui al D.M. 05/09/1994.		
1.5. ATTIVITÀ COMMERCIALI		
Destinazioni principale:	V	esercizi di vicinato
	MS	Medie strutture di vendita fino a m ² 1500 di superficie di vendita 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).
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 ² 150 di SLP per ogni edificio legata da vincolo di pertinenzialità
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.6. ATTIVITÀ DIREZIONALI		
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 ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.7. ATTIVITÀ RICETTIVE		

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 ² 150 di SLP per ogni edificio
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.8. STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI		
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"> - attrezzature di assistenza (officina, lavaggio, gommista) - piccole attività commerciali, edicola giornali, tabaccheria - bar e ristorazione - servizi igienici per il pubblico, compreso servizio per handicappati - esercizi di vicinato; - autolavaggi; - parcheggi privati per mezzi pesanti (>3.5 tonnellate) - ecc.
Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):		Tutti gli accessori
1.9. ATTIVITÀ AGRICOLE		
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
1.10. ATTIVITÀ ESTRATTIVE		
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"> -uffici e piccoli depositi connessi alle attività -servizi igienici per il personale

Destinazioni accessorie (vedi punto 1.11):	Tutti gli accessori
1.11. ACCESSORI	
Salvo particolari prescrizioni delle singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:	
<ul style="list-style-type: none"> - essere aderenti agli edifici o avere da questi distanza non inferiore a 5,00 m.; - essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno 5,00 m., salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e non essere direttamente visibili dagli stessi; - non superare l'altezza massima di 2,50 m., misurata dallo spiccatto del marciapiede o dal livello del terreno attorno all'edificio fino all'extradosso del solaio di copertura o di eventuali sporgenze di gronda. - La copertura di tali costruzioni, se a falde inclinate, potrà avere una pendenza massima del 35% ed un'altezza all'extradosso del colmo non superiore a 3,00 m.; - avere superficie coperta complessiva non superiore al 5% della superficie fondiaria del lotto; - verificare l'indice di densità edilizia o di sfruttamento prescritto per la zona, salvo quanto di seguito specificato. 	
Tali costruzioni accessorie possono essere edificate sul confine di proprietà, purchè l'altezza massima del fronte a confine, misurata all'extradosso della soletta di copertura, non sia superiore a 2,50 m.; nel caso di terreni confinanti, posti a quote differenti, l'altezza massima suddetta si intende misurata dalla quota inferiore.	
Sono escluse dal calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento, nonché dal suddetto limite di superficie coperta, le costruzioni accessorie destinate ad autorimesse di pertinenza di unità immobiliari residenziali, che siano sprovviste di autorimesse o esse non siano adeguate al parametro di legge.	
Gli spazi destinati ad autorimesse si intendono vincolati a tale funzione, quali pertinenze degli edifici cui sono annesse, per il rispetto della dotazione di legge.	
Le costruzioni accessorie dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale e un coerente rapporto con la edificazione circostante.	
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.	
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

4. INDICAZIONI PER L'INCREMENTO DELLA SOSTENIBILITÀ NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Di seguito sono riportate delle indicazioni da seguire in fase di attuazione delle previsioni contenute nel PGT, siano esse derivanti dal Documento di Piano, Piano dei Servizi o Piano delle Regole, per incrementare la sostenibilità ambientale degli stessi.

Coibentazione

- **per pareti verticali:** cappotto esterno; cappotto interno; intonaco isolante; isolamento sottofinestra; parete ventilata; isolamento cassonetto;
- **per coperture:** piana con isolante interno; piana con isolante esterno; con isolante all'intradosso della falda; con isolante sotto il manto meteorico; con isolante all'estradosso dell'ultima soletta;
- **per pavimenti:** isolamento soffitti sopra locali non riscaldati; isolamento solai controterra e vespai; isolamento solai su porticato con sistema a cappotto; isolamento solai su porticato all'estradosso del solaio.

Riscaldamento/raffrescamento

- **riscaldamento:** a pannelli radianti a pavimento, a parete o a soffitto - oppure i terminali possono essere a radiatori o convertitori, ventilconvettori, a battiscopa con centrale termica a condensazione (la centrale termica per un risparmio energetico maggiore può essere anche a biomassa, con pompe di calore; con teleriscaldamento);
- **raffrescamento:** ventilazione forzata con impianto canalizzato; scambiatore di calore interrato con pompa di calore geotermica; split e motori con pompa di calore aria-aria.

Isolamento acustico

- **fono isolamento:** riguarda il comportamento dell'edificio nei confronti dei suoni provenienti dal mondo esterno;
- **fono assorbimento:** riguarda gli aspetti acustici all'ambiente in cui si vive, come questo ultimo si comporta nei confronti di eventuali sorgenti sonore interne ad esso.

Per entrambi gli isolamenti si possono similmente adottare i medesimi materiali del tipo: isolanti sfusi; intonaci, malte e premiscelati isolanti; pannelli e feltri termoisolanti; pannelli e feltri acustici; blocchi da muratura termoisolanti; blocchi da muratura acustici; barriere antirumore e antivibrazione; accessori e prodotti complementari per l'isolamento.

Risparmio energetico

- **solare termico:** produzione di calore tramite l'utilizzo esclusivo della radiazione solare. Le tecnologie utilizzate per produrre calore in questo modo, sono di tre tipi: a bassa, media e alta temperatura quali collettori piani e sottovuoto per la produzione di acqua calda per usi sanitari, riscaldamento e preriscaldamento acqua di processo; collettori piani ad aria; concentratori per la generazione elettrica e calore di processo;
- **solare fotovoltaico:** consiste nella trasformazione della luce in energia elettrica. In particolare esistono due tipi di sistemi fotovoltaici: gli impianti senza accumulo e collegati alla rete elettrica "grid connected" e quelli con accumulo "stand alone";
- **pompe di calore:** è una macchina in grado di trasferire calore da un ambiente a temperatura più bassa ad un altro a temperatura più alta. Grazie alla sua capacità di funzionare anche come condizionatore d'aria, rappresenta un mezzo per migliorare il livello di comfort degli ambienti abitativi e di lavoro. In commercio esistono quattro tipi di pompe di calore: aria-acqua; aria-aria; acqua-acqua e acqua-aria.

Recupero acque

- **recupero acque piovane:** l'impianto di raccolta e riciclaggio acque piovane è costituito da alcuni componenti essenziali quali il sistema di raccolta vero e proprio; il filtro; il serbatoio di accumulo e la stazione di pompaggio;
- **recupero acque di produzione:** impianti di trattamento acque di produzione; impianti di depurazione acque di produzione; impianti di recupero acque di produzione; impianti di riciclo acque di produzione; impianti per il riutilizzo di acque di produzione;
- **recupero delle acque grigie:** impianto di fitodepurazione ove gli scarichi dei bagni vanno in una fossa tricamerale che presenta la stessa funzione della Himoff. Nella terza camera della tricamerale confluiscono anche gli scarichi della cucina che sono passati attraverso una vasca separatrice di oli e grassi. In uscita dalla tricamerale lo scarico entra nella vasca di fitodepurazione. Questa è composta da una buca di circa 5 x 3 metri, profonda 80 cm - dimensionata per 5/6 ab. - riempita di ghiaia grossa all'inizio e alla fine, ghiaia di 1-1,5 cm nella parte centrale. L'acqua viene mantenuta a circa 10 cm sotto il livello della ghiaia grazie a un sifone di regolazione in uscita. All'uscita dalla vasca c'è un pozzetto a cui si può collegare un tubo interrato per il riutilizzo dell'acqua depurata.

IL DOCUMENTO DI PIANO: AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER NOVEDRATE



Fonti dati:

Documento di indirizzo per la redazione del PGT approvato con D.C.C. n. 32 del 15.10.2009

Istanze e proposte presentate dai cittadini di Novedrate (da QC)

Analisi socio-economica (da QC)

Il sistema insediativo (da QC)

Cartografia di riferimento:

QS – 9 Obiettivi per Novedrate

QS – Poster Plan Ob1 – Razionalizzazione e gerarchizzazione del sistema infrastrutturale, partendo dal progetto di potenziamento e restyling della SP. 32

QS – Poster Plan Ob2 – Avviare il recupero del nucleo di antica formazione

QS – Poster Plan Ob3 – Potenziare i servizi e le centralità esistenti all'interno di una struttura urbana riconoscibile

QS – Poster Plan Ob4 – Favorire e sostenere la competitività del settore produttivo a Novedrate

QS – Poster Plan Ob5 – Il patrimonio ambientale: tutela, salvaguardia e gestione attiva

QS – Poster Plan Ob6: L'istituzione del borsino delle superfici come meccanismo di scambio di diritti di superficie nei comparti residenziali

QS – Il borsino delle superfici: identificazione della possibili aree di decollo

QS – Il borsino delle superfici: identificazione delle possibili aree di atterraggio

QS – Poster Plan Ob7 – Governare le trasformazioni urbanistiche nei tessuti esistenti e negli

ambiti di trasformazione

QS – Poster Plan Ob8 – Il ricorso alla pianificazione energetica a supporto della sostenibilità ambientale delle scelte intraprese con il PGT

QS – Poster Plan Ob9 – Il sistema del commercio a Novedrate con il centro commerciale naturale urbano

DP 1 - Atlante delle previsioni di piano

DP 2 - Atlante delle previsioni di piano e fattibilità geologica

1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RAPPORTO CON IL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone gli indici e i parametri in linea di massima, allo scopo di garantire la possibilità di valutare le aree interessate in riferimento al contesto territoriale in cui si relazionano.

Gli Ambiti di Trasformazione riguardano parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi finalizzati alla trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione sono quelle aree, sia esse di espansione che di trasformazione/riqualificazione urbana, aventi contenuti e funzioni che rappresentano importanti occasioni per lo sviluppo della città pubblica o degli interessi pubblici.

Sono cioè quegli ambiti che rivestono un carattere “strategico” nell’attuazione delle politiche di piano e che svolgono un ruolo essenziale nello sviluppo del disegno urbano previsto dal PGT.

Attraverso gli Ambiti di Trasformazione, oltre che quote di funzioni private, si perseguono interessi pubblici previsti nel Piano dei Servizi (infrastrutture, opere pubbliche, edilizia sociale, servizi, ecc) o nelle varie politiche e obiettivi previste nel Documento di Piano.

Ogni singolo Ambito di Trasformazione può ritrovare al suo interno tutti o alcuni degli obiettivi ed interessi pubblici, in funzione della priorità attribuita dal PGT per quell’intervento.

Il **perimetro** degli Ambiti di Trasformazione, individuato nel Documento di Piano, 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 ripermimetrazione dello stesso sottoponendolo a procedura di VAS (verifica di assoggettabilità).

Verranno fissati in via definitiva nei piani attuativi, in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di piano, gli indici urbanistici – edilizi necessari per l’attuazione delle previsioni dello stesso. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La **superficie territoriale** individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo strumentale puntuale sull'ambito oggetto di trasformazione. La superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell'indice di utilizzazione territoriale per la superficie territoriale identificata all'interno delle schede d'ambito. Pertanto, il conteggio della SLP generata dagli Ambiti di Trasformazione è determinato dalla moltiplicazione dell'indice territoriale previsto per la superficie territoriale presente nelle singole schede di riferimento. Il rilievo puntuale della superficie territoriale serve, quindi, per una maggior definizione dei confini e del perimetro dell'ambito e non è utilizzato per la definizione della SLP realizzabile.

Ai sensi dell'art. 8 comma 2 lettera e) della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., *“il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone gli indici urbanistico – edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso. Spetta comunque, così come previsto dall'art. 12, comma 3, ai piani attuativi comunali fissare gli indici urbanistico – edilizi in via definitiva e in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano”*.

I **piani attuativi** potranno essere attuati o sull'intero ambito o per sub ambiti d'intervento. Il primo sub ambito d'intervento che avvia il procedimento d'attuazione è tenuto, comunque, a presentare un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità, la sostenibilità e la compatibilità ambientale dell'intero ambito.

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 planovolumetrico generale dell'Ambito di Trasformazione, sottoscritto da parte di tutti i proprietari dell'AT.

I **permessi di costruire convenzionati (PdCC)** previsti all'interno delle modalità d'intervento dei diversi ambiti della città da trasformare (schede d'ambito del Documento di Piano) e da consolidare e conformi alle previsioni degli atti di PGT, sono soggetti, oltre che all'iter ordinario per il rilascio del permesso di costruire, all'approvazione di una convenzione da parte della Giunta Municipale che regola gli accordi intercorsi fra la parte pubblica e la parte privata.

All'interno 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.

La tavola strategica generale “9 OBIETTIVI PER 9DRATE” e le tavole dei singoli obiettivi non sono vincolanti e prescrittive sul regime giuridico dei suoli. Esse rappresentano delle immagini e degli scenari di sviluppo, miglioramento e conservazione del territorio consentendo l’individuazione delle politiche generali afferenti al sistema ambientale, insediativo ed infrastrutturale. Infatti, la Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. individua il Documento di Piano come documento delle scelte e delle strategie territoriali che non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

2. AMBITI DI TRASFORMAZIONE: CONTENUTI DELLE SCHEDE

Il Documento di Piano, ai sensi dell’art. 8 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., disciplina gli Ambiti di Trasformazione e identifica i corrispondenti criteri d’intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico/monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica; inoltre, ai sensi dell’art. 12 della medesima Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., connette direttamente le azioni di sviluppo degli Ambiti di Trasformazione alla loro modalità di attuazione attraverso la pianificazione attuativa comunale.

Tenendo conto delle “*Modalità per la pianificazione Comunale*”¹ emanate da Regione Lombardia, le schede degli Ambiti di Trasformazione devono contenere almeno i seguenti aspetti:

- determinare le connotazioni fondamentali di ogni intervento (i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l’impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi);
- connettere direttamente l’azione di sviluppo prevista alla più adeguata tipologia di strumento attuativo cui ricorrere in fase realizzativa, con l’eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale;
- dettagliare puntuali criteri di intervento per assicurare l’ottenimento, in fase realizzativa, di corretto inserimento ambientale e paesaggistico ed elevata qualità progettuale;
- definire i criteri di intervento per ogni Ambito di Trasformazione in riferimento al rispetto ed all’ottemperanza di specifici vincoli ovvero alla tutela di aspetti ambientali,

¹ Modalità emesse dalla “Direzione Generale Territorio e Urbanistica - Unità Organizzativa Pianificazione territoriale e urbana” di Regione Lombardia (D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005)

paesaggistici, storico monumentali, ecologici, geologici, idrogeologici e sismici, qualora la documentazione conoscitiva segnali situazioni di diretta interferenza o comunque le analisi di contesto evidenzino la necessità di sviluppare particolari attenzioni.

E' inoltre opportuno che in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione si preveda:

- i) alla più dettagliata perimetrazione alla scala adeguata;
- ii) al rispetto dei criteri specificati all'interno del Documento di Piano e nelle schede descrittive/prescrittive per gli ambiti soggetti a trasformazione;
- iii) alla puntuale individuazione delle aree di concentrazione volumetrica;
- iv) alla cessione gratuita al Comune delle aree per servizi, nella misura minima stabilita nelle schede descrittive/prescrittive allegate per gli ambiti soggetti a trasformazione.

3. MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALI

In base agli obiettivi strategici previsti nel documento di piano di Novedrate (9 obiettivi per 9drate), sono previsti meccanismi di incentivazione premiale che fanno riferimento in particolare all'obiettivo 6 *"L'istituzione del borsino delle superfici come meccanismo di scambio di diritti di superficie nei comparti residenziali"* e all'obiettivo 8 *"Il ricorso alla pianificazione energetica a supporto della sostenibilità ambientale delle scelte intraprese dal PGT"*.

Per i comparti residenziali i meccanismi di incentivazione premiale fanno capo sia al borsino delle superfici sia al discorso energetico, mentre per quanto riguarda le altre destinazione, ad esclusione di quelle agricole, il bonus deriva solo dalla messa in campo di azioni relative al perseguimento di una maggior efficienza energetica.

Il borsino di superfici funziona come una vera e propria borsa, dove vi sono sia soggetti che inseriscono superfici, sia soggetti che la prelevano in quanto all'interno del territorio comunale vi sono **ambiti di decollo** che cedono superfici e ambiti **di atterraggio** che prelevano superfici.

L'idea di istituire un borsino delle superfici nasce da diverse considerazioni: la prima deriva dalla volontà di ridurre il residuo di piano che ogni piano regolatore, oggi piano di governo del territorio, porta inevitabilmente con sé, la seconda è legata all'intenzione di attribuire ai servizi di progetto un indice territoriale, in modo che l'area destinata a servizi possa essere acquisita nelle proprietà comunali senza il ricorso all'esproprio, la terza considerazione è legata al fatto di consentire ai piani attuativi presenti nel PRG non attuati per limitazioni fisiche di inserire superfici nel borsino.

L'istituzione del borsino delle superfici consente, nella città consolidata residenziale, di recuperare quelle superfici residue che sono presenti nel tessuto urbano consolidato e che in altri modi non sarebbero sfruttate, se non in rare occasioni.

Il **borsino delle superfici si applica alla città consolidata residenziale** e non si applica nel nucleo di antica formazione e negli edifici identificati di valore storico.

L'indice da PGT per gli ambiti residenziali è pari quindi a 0.28 mq/mq: questa volontà di attribuire un indice unico di partenza è legata al fatto di non voler attribuire a due zone morfologicamente simili due indici differenti al fine di applicare i principi contenuti nella Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., legati principalmente alla perequazione e alla compensazione.

Sono riconoscibili all'interno del territorio comunale **differenti tipologie di aree di decollo**:

- **AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA RESIDENZIALE:** possono far decollare superfici quei lotti che manifestano una capacità residua di superficie, cioè un indice di superficie inferiore a 0.40 mq/mq. La superficie che viene inserita nel borsino è variabile a seconda dello sfruttamento del lotto allo stato attuale. Possono inserire superficie all'interno del borsino coloro i quali non hanno utilizzato completamente l'indice di zona: ad esempio un proprietario di un lotto può aver utilizzato per edificare solo lo 0.28 mq/mq e può decidere di inserire il restante 0.12 mq/mq nel borsino. Per verificare la capacità residua di superficie nelle aree già edificate, si verifica l'eventuale residuo di superficie in base all'indice di partenza attuale del PRG sul lotto di pertinenza dell'edificio esistente. Possono altresì inserire superficie all'interno del borsino coloro che attuano politiche per il risparmio energetico senza utilizzare l'incremento di superficie nel lotto, cioè senza realizzare opere che determinano aumento di SLP: ad esempio se il lotto presenta un indice attuale di 0.30 mq/mq, si trova in classe energetica D e vengono messe in atto azioni che certificano l'edificio in classe B, esso potrà inserire all'interno del borsino una quota derivante dall'incremento energetico pari a 0.04 mq/mq, oltre che la quota di 0.10 mq/mq;
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE:** possono far decollare superficie gli ambiti di trasformazione che presentano seri impedimenti fisici alla realizzazione in loco delle quantità stabilite dal piano. Questo è il caso in cui ricade l'AT6 – Ambito di Via Monte Resegone;
- **SERVIZI DI PROGETTO** (identificati nel Piano dei Servizi): a questi ambiti è attribuito un indice virtuale da inserire nel borsino delle superfici. Il meccanismo sui servizi di progetto si basa attraverso il riconoscimento a particolari ambiti territorialmente vocati

a funzioni e finalità pubbliche o di interesse generale, di diritti edificatori virtuali non utilizzabili nel sito che li genera. Nel caso dei servizi, viene limitato il ricorso all'esproprio, soluzione di difficile praticabilità sia dal punto di vista giuridico (per la decadenza dei vincoli), sia da quello finanziario (per il valore finanziario delle indennità espropriative), sia da quello politico per la diversità di trattamento dei proprietari che la soluzione espropriativa comporta.

Il modello proposto per i servizi di progetto e per gli ambiti di trasformazione con impedimenti fisici è fondato sulla cessione gratuita delle aree che generano diritti edificatori virtuali (aree di decollo) alle quali viene applicato l'indice di edificabilità trasferibile nella aree denominate di atterraggio ai quali è indicata l'attivazione di tale meccanismo quale condizione necessaria per l'attivazione della trasformazione prevista. La quota di aree acquisite nel patrimonio comunale sarà destinata al soddisfacimento di necessità pubbliche emergenti evidenziate nel Piano dei Servizi.

Sono riconoscibili all'interno del territorio comunale **differenti tipologie di aree di atterraggio**:

- **CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE:** possono far atterrare superficie, all'interno della città consolidata residenziale, coloro i quali hanno la necessità di apportare modifiche/adequamenti al fabbricato esistente. L'incremento dell'indice si può ottenere sia con l'atterraggio di superfici presente nel borsino delle superfici, sia con il raggiungimento di prestazioni energetiche maggiori nell'intero edificio. Vi possono essere due casi:
 - i) **I^ Caso - lotti che presentano un indice inferiore a 0.28 mq/mq, indice da PGT:** questi lotti per ampliamenti/adequamenti possono utilizzare l'indice residuo calcolato sul lotto di pertinenza, nonché far atterrare una quota di superficie presente nel borsino delle superfici o raggiungendo prestazioni energetiche migliori nel complesso dell'edificio o da entrambi, secondo le quantità stabilite nel piano delle regole, fino ad un indice massimo pari a 0.42 mq/mq;
 - ii) **II^ Caso - lotti che presentano un indice pari o superiore a 0,28 mq/mq ed inferiore a 0.42 mq/mq:** questi edifici possono ampliarsi facendo atterrare della superfici dal borsino delle superfici o raggiungendo prestazioni energetiche migliori nel complesso dell'edificio o da entrambi, secondo le quantità stabilite nel piano delle regole, fino ad un indice massimo pari a 0.42 mq/mq.
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE:** nella scheda degli ambiti di trasformazione sono identificati quelli che possono ricorrere al meccanismo del borsino delle superfici. L'edificabilità complessiva è determinata dall'aggiunta alla superficie generata

dell'ambito di trasformazione della superficie da acquisire dal borsino delle superfici, nelle quantità massime stabilite in ogni singola scheda d'ambito.

4. TRASFORMAZIONI NELLA CITTÀ STORICA

Il documento di piano prevede all'interno dei suoi obiettivi la possibilità di presentare in qualunque momento di validità dello stesso, progetti urbanistici ed architettonici nel nucleo di antica formazione che riguardino un'intera corte interna e/o più edifici che per caratteristiche morfologiche possono essere recuperati complessivamente attraverso azioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio storico.

L'amministrazione comunale valutato il progetto potrà decidere di accoglierlo e procedere con il recupero.

Elemento essenziale e fondamentale ai fini del recupero degli edifici sono gli aspetti morfologici che sono stati mappati all'interno degli elaborati costituenti l'abaco di intervento nel centro storico e sono il riferimento essenziale per la riqualificazione.

Al fine di aumentare le possibilità di recupero della città storica, l'amministrazione comunale potrà indire bandi di concorso per giovani architetti locali per promuovere il recupero della stessa. Il/i progetto/i vincitori verranno messi a disposizione degli operatori privati o dei proprietari.

Al fine di agevolare il recupero di questi ambiti sono previste forme di incentivazione attraverso una riduzione dei costi di costruzione dovuti oppure l'esonero dal pagamento del contributo per l'occupazione di suolo pubblico in seguito all'installazione di posteggi e/o di gru nel nucleo storico.

Elemento innovativo introdotto all'interno del Documento di Piano (vedi ob. 2 – Avviare il recupero del nucleo di antica formazione [Quadro strategico]) riguarda la costituzione di un Fondo Compensativo monetario pensato per la riqualificazione e la rivitalizzazione del Centro Storico di Novedrate.

Ogni ambito di trasformazione identificato nel Documento di Piano dovrà versare, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del contributo di costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del Centro storico.

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 in base alla presentazione di un progetto su un edificio ricadente all'interno del nucleo di antica formazione. A fine di ogni anno verrà indetto un bando per la ripartizione dei fondi.

L'attribuzione del contributo sarà in funzione del tipo di progetto presentato, del tipo di intervento che si andrà ad effettuare, considerando come prioritari gli interventi che oltre alla riqualificazione edilizia, andranno ad incidere in modo positivo sull'assetto tipologico/morfologico del centro storico. Verrà inoltre istituita una commissione di valutazione per la validazione delle proposte presentate.

5. LO STANDARD STRATEGICO DERIVANTE DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'Amministrazione Comunale, in fase di definizione dei contenuti degli ambiti di trasformazione, oltre alle specifiche caratteristiche già stabilite per legge, concorderà con gli operatori proponenti la cessione delle aree a standard ed il pagamento degli oneri in analogia a quanto le normative vigenti prevedono per la realizzazione di un piano esecutivo, nonché il conseguimento di un ulteriore vantaggio pubblico, di seguito denominato standard strategico.

La tradizionale richiesta di attrezzature e standard, con riferimento al mero dato quantitativo, appare oggi superata, in quanto non in grado di soddisfare le reali esigenze della collettività che devono essere prioritariamente soddisfatte con l'offerta dei servizi.

Nell'ambito della valutazione complessiva di tale rapporto "quantità-qualità", ai fini della determinazione dell'entità degli impegni economici da proporre e definire nell'ambito di trasformazione, l'operatore dovrà avere, quindi, come riferimento non solo la valutazione del beneficio che potrà trarre dal mantenimento nella propria disponibilità delle aree che non vengano cedute, bensì anche la disponibilità a considerare – e quindi proporre – interventi, anche economicamente più impegnativi, che consentano di realizzare, con efficacia ed operatività effettiva, gli obiettivi di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ha individuato e intende perseguire.

Lo standard strategico, inoltre, dovrà essere contraddistinto da un'elevata qualità progettuale, e presentare una particolare attenzione alla caratterizzazione qualitativa degli interventi di trasformazione degli spazi e del territorio.

La realizzazione delle attrezzature e dei servizi potrà essere concordata quale adempimento sostitutivo, in tutto o in parte, della cessione delle aree per standard urbanistici, così come previsto dalla normativa, già richiamata, della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Tali ipotesi, infatti, sono ritenute utili per far sì che la dotazione dei servizi si ponga in stretta congruenza con le effettive necessità del territorio di riferimento, tramite una valutazione oggettiva di idoneità a corrispondere ad effettive esigenze della collettività.

Qualora la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione, localizzazione o in relazione ai programmi comunali di intervento, i privati proprietari possono, in alternativa totale o parziale della cessione, all'atto della stipulazione della convenzione urbanistica corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo effettivo sostenuto o da sostenere da parte del Comune.

Lo standard strategico viene calcolato sugli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo o ad atti di programmazione negoziata, ad esclusione dei permessi di costruire convenzionati.

Per quanto concerne gli ambiti di trasformazione, nella relativa schede d'ambito, sarà indicato se esso dovrà corrispondere lo standard strategico oppure no.

La formula da applicare per il calcolo dello standard strategico, differente per gli ambiti prevalentemente residenziali da quelli extraresidenziali, che può essere sia realizzato direttamente con opere che monetizzato, oppure con entrambe le modalità è la seguente:

$$\mathbf{S.S. = S_AT * 1,5 * Vu \text{ €/mq}}$$

dove

S.S. = Standard strategico da corrispondere e/o realizzare;

S_AT = area a standard calcolata in base all'ambito di trasformazione;

1.5 = coefficiente di maggiorazione delle aree a standard;

Vu €/mq = 40 €/mq per gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali;

= 60 €/mq per gli ambiti di trasformazione con funzioni extraresidenziali.

Il valore dello standard strategico calcolato con la precedente formula è da intendersi come standard minimo: l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di chiedere valori maggiori in situazioni specifiche, che verranno di volta in volta valutate a seguito della concertazione fra parte pubblica e parte privata.

6. SPECIFICA DEL METODO ASSUNTO PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E DELLO STANDARD STRATEGICO

Il contributo di costruzione si ottiene dalla somma fra gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il costo di costruzione e la tassa smaltimento rifiuti, quest'ultima dovuta solo se l'intervento previsto è a carattere produttivo.

Gli ambiti di trasformazione individuati dal documento di piano devono corrispondere per il rilascio dell'atto autorizzativo:

- Oneri di urbanizzazione primaria;
- Oneri di urbanizzazione secondaria;
- Costo di costruzione o tassa di smaltimento rifiuti;
- Standard strategico;
- Fondo compensativo per la rivitalizzazione del centro storico.

Di seguito è riportata una specifica delle modalità in cui verranno calcolate le somme da corrispondere all'amministrazione comunale a seguito dell'attuazione degli ambiti di trasformazione.

Voce	SLP di riferimento
Oneri di urbanizzazione primaria	Vengono calcolati sulla superficie generata dall'indice da PGT (0,28 mq/mq_0,50 mq/mq) e dagli eventuali incentivi premiali, derivanti dal borsino delle superfici e dal miglioramento delle prestazione energetiche degli edifici.
Oneri di urbanizzazione secondaria	Vengono calcolati sulla superficie generata dall'indice da PGT (0,28 mq/mq_0,50 mq/mq). Per i comparti residenziali, si considera anche l'eventuale incremento derivante dal borsino delle superfici.
Costo di costruzione e tassa di smaltimento rifiuti	Viene calcolato sulla superficie generata dall'indice da PGT (0,28 mq/mq_0,50 mq/mq) e dagli eventuali incentivi premiali, derivanti dal borsino delle superfici e dal miglioramento delle prestazione energetiche degli edifici.
Standard strategico	Si calcola in base alla formula individuata nel paragrafo precedente. L'area a standard (S.At) viene calcolata solo sulla superficie generata dall'indice da PGT (0,28 mq/mq_0,50 mq/mq), senza l'applicazione degli eventuali incentivi premiali.
Fondo compensativo per la rivitalizzazione del centro storico	Viene calcolato applicando la percentuale del 3% del contributo di costruzione (determinato dalla somma fra oneri di urbanizzazione e costi di costruzione).

SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE



Fonti dati:

Documento di indirizzo per la redazione del PGT approvato con D.C.C. n. 32 del 15.10.2009

Istanze e proposte presentate dai cittadini di Novedrate (da QC)

Incontri con Amministrazione Comunale

Incontri con Tecnici Comunali

Cartografia di riferimento:

DP1 – Atlante delle previsioni di piano

DP 2 – Atlante delle previsioni di piano e fattibilità geologica

1. SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE PER NOVEDRATE

1.1. AT1 – Ambito di Via Meda

Denominazione Ambito:	AT1 – Ambito di Via Meda
Localizzazione ambito:	Via Meda, Strada Provinciale Novedratese
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal vecchio PRG di Novedrate, si colloca in posizione strategica rispetto al passaggio della SP. 32 – arteria viaria di livello sovracomunale che attraversa il territorio comunale in direzione est-ovest. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 3.877 mq.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	L’ambito di trasformazione proposto riguarda la realizzazione di un comparto a carattere artigianale/industriale in completamento del tessuto urbanizzato esistente.
--	--

Destinazione prevalente:	d’uso Attività artigiane di servizio, attività produttive artigianali e attività produttive industriali
---------------------------------	--

Destinazioni d’uso principali ammesse e non ammesse:		Destinazioni d’uso ammesse	Destinazioni d’uso non ammesse
Usi del territorio	Articolazione		
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI	AS Artigianato di servizio	X	

SERVIZIO			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo	X
	PA2	Depositi a cielo aperto	X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera	X
	PI2	Depositi a cielo aperto	X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie	X
	GS	Grandi strutture di vendita	X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X
	D3	Attività private	X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X
	RT2	Pubblici esercizi	X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo	X
	A2	Infrastrutture agricole	X
	A3	Allevamenti	X
	A4	Coltivazione dei fondi	X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 3.877 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,50 mq/mq

Incremento di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.50	0.04	-	0.54
0.50	-	0.08	0.58

Altezza massima: H =8,00 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.

Rapporto di Copertura: max 60% della St

Verde privato alberato minimo Vpa: 10% Sf

Piani fuori terra:**Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)**

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento

Fondo compensativa per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 – Sezione Documento di Piano)

Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del centro storico.

Standard strategico (vedi par. 5 – Sezione Documento di Piano)

La formula da applicare per il calcolo dello standard strategico che può essere realizzato sia direttamente con opere che monetizzato, oppure con entrambe le modalità è la seguente:

$$S.S. = S_AT * 1,5 * Vu \text{ €/mq}$$

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

Il piano attuativo persegue i seguenti obiettivi generali:

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

Divieto di installare aziende classificate insalubri di Prima Classe sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica

**Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:**

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni

per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Presenza del limite di rispetto stradale della SP. 32.

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

Pianificazione energetica

SI

NO

X

X

1.2. AT2 – Ambito di Via Barozza

Denominazione Ambito:	AT2 – Ambito di Via Barozza
Localizzazione ambito:	Via Meda, Via Barozza
Stato dei luoghi:	Ambito che si colloca lungo l'asse viario di Via Meda. L'intorno è caratterizzato da zone residenziali frammiste a zone industriali/artigianali. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è di circa 1.511 mq.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano: 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.

Destinazione prevalente: d'uso **Attività artigiane di servizio, attività produttive artigianali, attività direzionali**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo	X	
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria manifatturiera		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato		X
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive		X

	RT2	Publici esercizi	X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo	X
	A2	Infrastrutture agricole	X
	A3	Allevamenti	X
	A4	Coltivazione dei fondi	X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 1.511 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,50 mq/mq

Incremento di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.50	0.04	-	0.54
0.50	-	0.08	0.58

Altezza massima: H =8,00 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.

Rapporto di Copertura: max 60% della St

Verde privato alberato minimo Vpa: 10% Sf

Piani fuori terra: Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Dotazione aree per servizi

- 600 mq di area da destinare a parcheggio lungo il fronte della via Meda, richiesta maggiore rispetto a quanto previsto dal Piano dei Servizi

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

Il piano attuativo persegue i seguenti obiettivi generali:

- Completamento del tessuto produttivo esistente;

- Utilizzo di fonti alternative e rinnovabili.

Divieto di installare aziende classificate insalubri di Prima Classe sia per tipologia di lavorazioni che per utilizzo di sostanze, prodotti e materiali

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo grava sull'ambito di trasformazione.

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE	SI	NO
Borsino delle superfici		X
Pianificazione energetica	X	
Consumo ambiti oggetto rete ecologica da PTCP di Como	838 mq	

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

Denominazione Ambito:	AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”
Localizzazione ambito:	Via Isimbardi, Via San Giovanni Bosco
Stato dei luoghi:	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. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 3.607 mq.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	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.
--	---

Destinazione prevalente:	d’uso Attività commerciali, attività direzionali e attività ricettive
---------------------------------	--

Destinazioni d’uso principali ammesse e non ammesse:			
Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d’uso	Destinazioni d’uso non

			ammesse	ammessa
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
	V	Esercizi di vicinato	X	
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private	X	
	RT1	Attrezzature ricettive		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT2	Pubblici esercizi	X	
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **PIANO DI INIZIATIVA PUBBLICA: PIANO ATTUATIVO O 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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 3.607 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,50 mq/mq

Incremento di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.50	0.04	-	0.54
0.50	-	0.08	0.58

Rapporto di Copertura: max 60% della St

Verde privato alberato minimo Vpa: 10% Sf

Piani fuori terra: Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

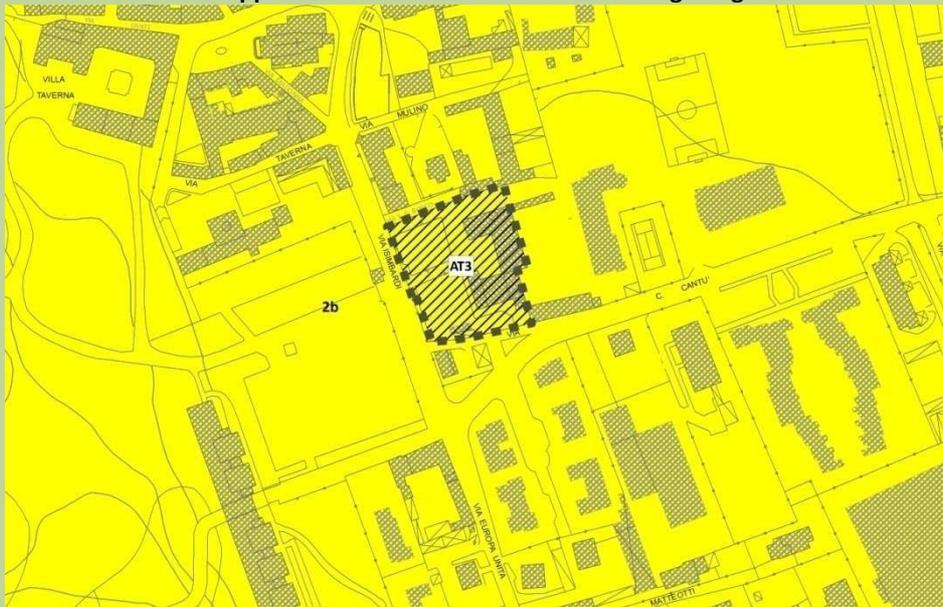
Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo grava sull'ambito di trasformazione

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

	SI	NO
Borsino delle superfici		X
Pianificazione energetica	X	

1.4. AT4 – Ambito Via Piave

Denominazione Ambito:	AT4 – Ambito Via Piave
Localizzazione ambito:	Via Piave, Via Privata
Stato dei luoghi:	Ambito già presente nel PRG di Novedrate, si presenta intercluso fra tessuti urbani consolidati a carattere prevalentemente residenziale con alcuni servizi di interesse comunale posti nelle vicinanze. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 3.374 mq.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	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.
--	--

Destinazione prevalente:	d’uso	Attività residenziali, attività commerciali e attività direzionali
---------------------------------	--------------	---

Destinazioni d’uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d’uso ammesse	Destinazioni d’uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE	PI1 Industria manifatturiera		X

INDUSTRIALI	PI2	Depositi a cielo aperto		X
	V	Esercizi di vicinato	X	
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie	X	
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 3.374 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,28 mq/mq di cui massimo 50% residenza

Bonus di superficie derivante dall'acquisito del Borsino delle superfici: 0,06 mq/mq Max

Bonus di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prelievo dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
		Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.28	0.06	-	-	0.34
0.28	-	0.04	-	0.32
0.28	-	-	0.08	0.36
0.28	0.06	0.04	-	0.38
0.28	0.06	-	0.08	0.42

Verde privato alberato minimo Vpa: 30% Sf

Piani fuori terra (indicativo): 2 piani abitabili (verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Abitanti teorici: SIp/50 (mq/ab).

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: (monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi).

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del

presente documento

Fondo compensativa per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 – Sezione Documento di Piano)

Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del Centro storico.

Standard strategico (vedi par. 5 –Sezione Documento di Piano)

La formula da applicare per il calcolo dello standard strategico che può essere realizzato sia direttamente con opere che monetizzato, oppure con entrambe le modalità è la seguente:

$$S.S. = S_AT*1,5*Vu \text{ €/mq}$$

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

I piani perseguono i seguenti obiettivi generali:

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

Note

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.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Classe di fattibilità 4 con gravi limitazioni:

l'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica delle destinazioni d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione se non destinata al consolidamento o alla sistemazione per la messa in sicurezza delle aree.

Quindi vi sono delle limitazioni sull'AT4 derivanti dal fatto che una porzione di ambito di trasformazione ricade in classe IV^a di fattibilità geologica.

Rapporto con la carta dei vincoli



Vincoli gravanti sull'ambito di trasformazione:

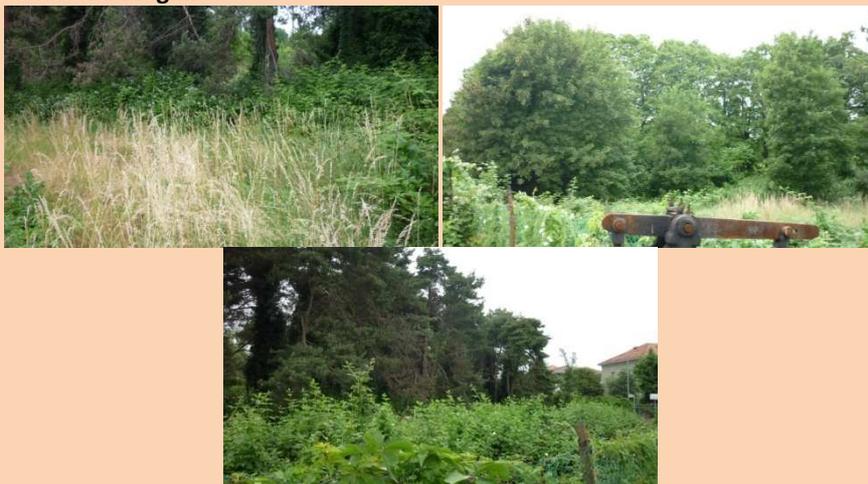
- Fascia di rispetto del reticolo idrico minore;
- Fascia di rispetto di 200 m dei punti di captazione dei pozzi: per l'edificazione in tale ambito di trasformazione dovrà essere rispettato l'articolo pr45 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile del Piano delle Regole

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE	SI	NO
Borsino delle superfici	X	
Pianificazione energetica	X	

1.5. AT5 – Ambito Via Maestri Chiodaioli

Denominazione Ambito:	AT5 – Ambito Via Maestri Chiodaioli
Localizzazione ambito:	Via Maestri Chiodaioli, Strada Provinciale Novedratese
Stato dei luoghi:	L'ambito si pone in continuità con l'area dell'IBM ed era soggetto nel PRG a piano attuativo con questa proprietà. Attualmente l'area si presenta a verde, ma non riveste carattere di particolare naturalità in quanto si colloca a ridosso dell'urbanizzato. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è di circa 970 mq.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano: L'ambito di trasformazione accoglie il contenuto dell'istanza presentata dalla proprietà di stralciare la parte di proprietà dall'ambito di trasformazione dell'IBM e di consentire l'attuazione indipendente dell'ambito.

Destinazione prevalente: d'uso **Attività residenziali**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE	PI1 Industria manifatturiera		X

INDUSTRIALI	PI2	Depositi a cielo aperto	X
	V	Esercizi di vicinato	X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie	X
	GS	Grandi strutture di vendita	X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X
	D3	Attività private	X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X
	RT2	Pubblici esercizi	X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo	X
	A2	Infrastrutture agricole	X
	A3	Allevamenti	X
	A4	Coltivazione dei fondi	X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 970 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,28 mq/mq

Bonus di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.28	0.04	-	0.32
0.28	-	0.08	0.36

Verde privato alberato minimo Vpa: 30% Sf

Piani fuori terra (indicativo): 2 piani abitabili con un'altezza interpiano indicativa massima 3 mt (verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Abitanti teorici: SIp / 50 (mq/ab).

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

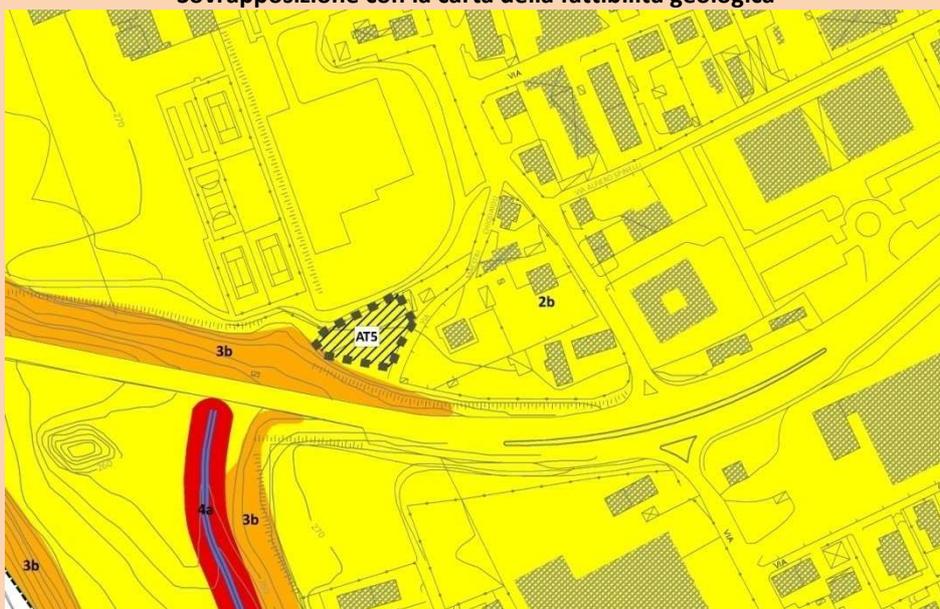
I piani perseguono i seguenti obiettivi generali:

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

Il progetto sull’AT5 deve garantire il mantenimento del margine verde della scarpata sulla SP. 32.

Vanno dimostrato nella fase di redazione del progetto le modalità di accesso al lotto.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d’uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo grava sull’ambito di trasformazione

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE	SI	NO
Borsino delle superfici		X
Pianificazione energetica	X	

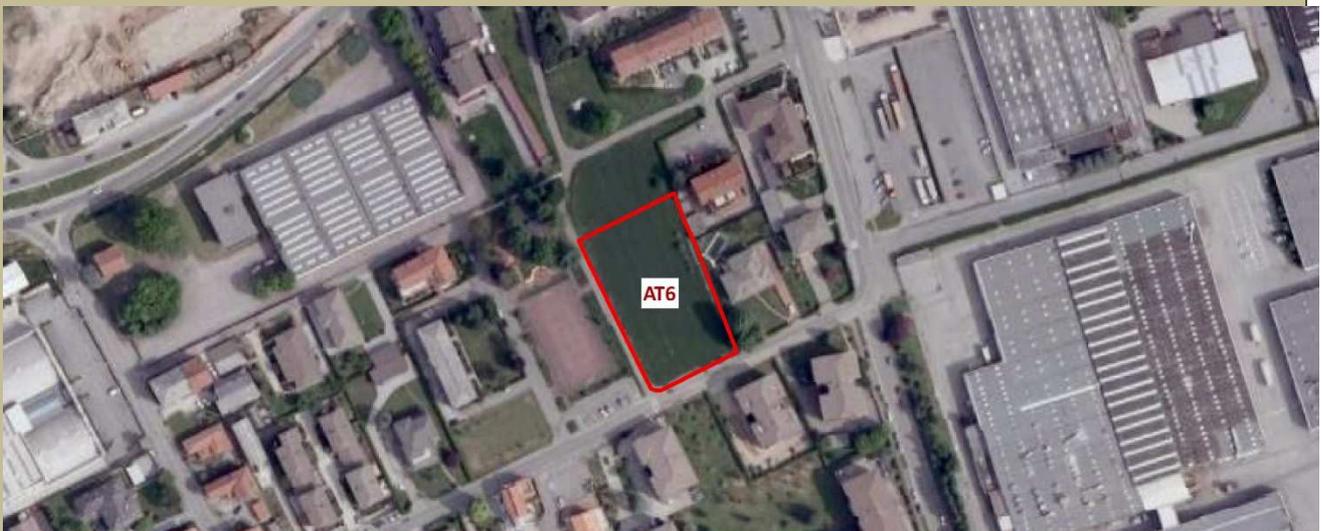
1.6. AT6 – Ambito Via Monte Resegone

Denominazione Ambito:	AT6 – Ambito Via Monte Resegone
Localizzazione ambito:	Via Monte Resegone
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal PRG di Novedrate, si colloca in zona consolidata a carattere prevalentemente residenziale. Questo ambito, da anni presente nel PRG, non è stato attuato per il passaggio dell'elettrodotto all'interno dell'area. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è di circa 3.031 mq.

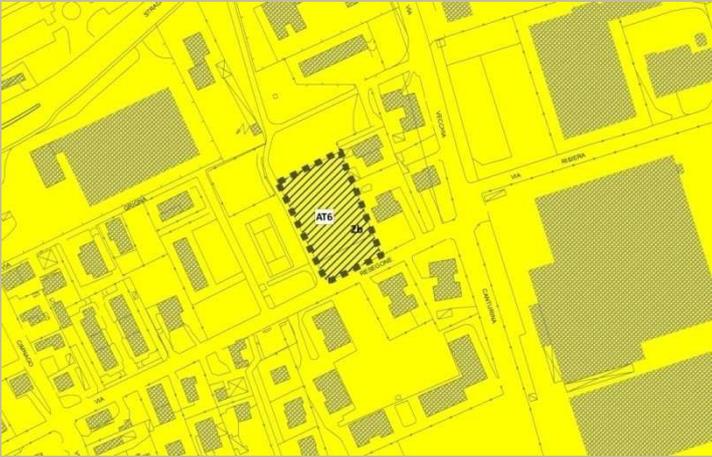
Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	L'ambito di Trasformazione proposto riguarda il cambio di destinazione d'uso da attività terziarie a residenziale, con l'obbligo di immettere la superficie realizzabile all'interno del borsino delle superfici in quanto il passaggio dell'elettrodotto limita le possibilità di edificazione. L'area dell'ambito AT6 diventerà pubblico solo quando la superficie inserita nel borsino sarà acquisita da un ambito o più ambiti di atterraggio.
Destinazione prevalente:	Residenziale

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:				
Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		X
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie		X
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X
Modalità di intervento:				
Immissione della superficie residenziale generata dal lotto nel borsino delle superfici.				
Parametri ed indici di massima:				
Superficie territoriale indicativa St:		3.031 mq		
Utilizzazione territoriale massima Ut:		0,34 mq/mq da inserire nel borsino delle superfici. La SLP generata dall'ambito di trasformazione non può essere sviluppata sul lotto.		
Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni				
Il piano attuativo persegue i seguenti obiettivi generali:				
- Utilizzo di un comparto mai attuato per reperire nuove aree a servizi.				
Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica				
				
Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:				
aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per				

1.7. AT7 – Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale

Denominazione Ambito:	AT7 – Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale
Localizzazione ambito:	Via Europa Unita, Via Fratelli Kennedy, Via Cesare Cantù
Stato dei luoghi:	<p>Sono delle enclaves artigianali-produttive all'interno del tessuto consolidato prevalentemente residenziale. Per essi è prevista la possibilità di attivazione di P.I.I. per consentire il cambio di destinazione d'uso degli stessi, a seguito della cessazione o della rilocalizzazione dell'attività produttiva. Allo stato attuale, gli ambiti presentano elevate superfici coperte: nei P.I.I. 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.</p> <p>Gli ambiti compresi nell'AT7 sono 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ambito A: superficie complessiva 1.376 mq; - Ambito B: superficie complessiva 1.590 mq; - Ambito C: superficie complessiva 8.905 mq; - Ambito D: superficie complessiva 3.501mq;

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	Gli ambiti oggetto di trasformazione saranno oggetto di cambio di destinazione d'uso da industriale/artigianale a residenziale e funzioni compatibili.			
Destinazione prevalente:	d'uso	Attività residenziali, attività commerciali e attività direzionali		
Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:				
Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse	
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X		
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio			X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo			X
	PA2 Depositi a cielo aperto			X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria manifatturiera			X
	PI2 Depositi a cielo aperto			X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X		
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie			X
	GS Grandi strutture di vendita			X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X		
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali			X
	D3 Attività private			X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive			X
	RT2 Pubblici esercizi			X
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo			X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante			X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo			X
	A2 Infrastrutture agricole			X
	A3 Allevamenti			X
	A4 Coltivazione dei fondi			X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava			X
Modalità di intervento:				
Tipologia strumento attuativo: PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO				
<p>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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).</p> <p>Presentazione di un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità e la messa a sistema dei vari ambiti nel rispetto morfologico degli edifici rispetto al contesto esistente.</p> <p>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.</p>				
Parametri ed indici di massima:				
Superficie territoriale indicativa St degli ambiti:				
<ul style="list-style-type: none"> - Ambito A: superficie complessiva 1.376 mq; - Ambito B: superficie complessiva 1.590 mq; - Ambito C: superficie complessiva 8.905 mq; - Ambito D: superficie complessiva 3.501mq 				
Utilizzazione territoriale massima Ut:		0,34 mq/mq		
Bonus di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli				

edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.34	0.04	-	0.38
0.34	-	0.08	0.42

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.

Verde privato alberato minimo Vpa: 30% Sf

Abitanti teorici: SIp/50 (mq/ab).

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento

Fondo compensativo per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 – Sezione Documento di Piano)

Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del centro storico.

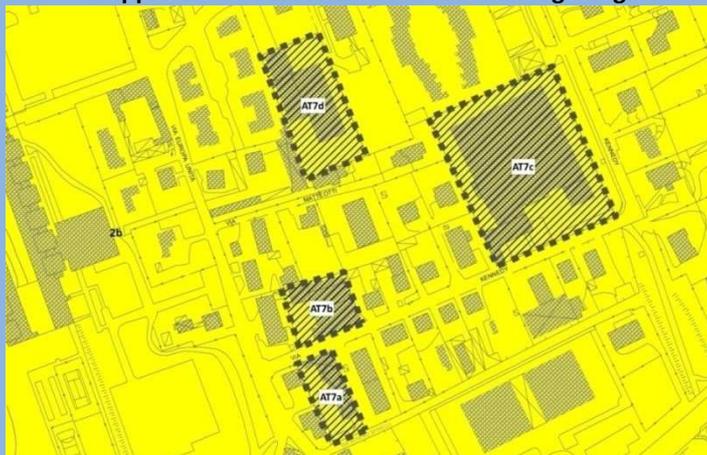
Fino all'approvazione del piano attuativo, valgono le disposizioni contenute nel piano delle regole che consentono come modalità d'intervento solo la manutenzione ordinaria.

Note

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.

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

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo gravante sugli ambiti di trasformazione AT7a, AT7b e AT7d;

Vincoli gravanti sull'ambito di trasformazione AT7c:

- Passaggio dell'elettrodotto con distanza di prima approssimazione pari a 13 m(Fonte: TERNA);

Linea	Tratto	Tensione (kV)	Palificazione	Dpa (m)
420	058/999-NOVE	132	Doppia	13
MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE			SI	NO
Borsino delle superfici				X
Pianificazione energetica			X	

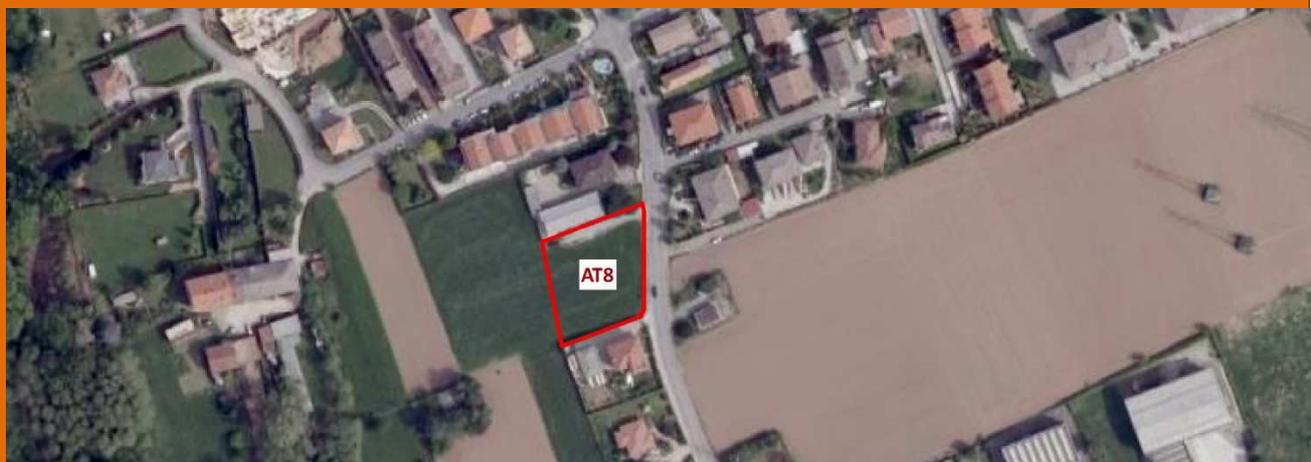
1.8. AT8 – Ambito Via Cimnago

Denominazione Ambito:	AT8 – Ambito Via Cimnago
Localizzazione ambito:	Via Cimnago
Stato dei luoghi:	L'ambito di trasformazione si trova intercluso fra aree urbanizzate residenziali su due lati, su un terzo lato confina con la via pubblica per Cimnago che collega Novedrate con Lentate sul Seveso. La superficie complessiva dell'area oggetto di intervento è pari a 1831 mq circa.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:

L'ambito di Trasformazione proposto riguarda l'attribuzione a questa porzione di territorio di una funzione residenziale per omogeneizzarla con l'area circostante e creare un fronte urbanizzato continuo su via per Cimnago. L'area attualmente rappresenta l'unico vuoto urbano sulla via pubblica per Cimnago. Con l'attuazione dell'intervento si darà luogo ad un più ordinato disegno urbanistico dell'urbanizzato prospiciente la via Cimnago. Inoltre, tale ambito permetterà, attraverso le cessioni di aree per servizi stabilite nella presente scheda, la realizzazione di un parcheggio pubblico sulla via Cimnago risolvendo la criticità legata al sistema della sosta dei veicoli in questa porzione residenziale di Novedrate, posta al di sotto della Sp. 32

Destinazione prevalente: **Attività residenziali**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso	Destinazioni d'uso non
--------------------	---------------	--------------------	------------------------

			ammesse	ammessa
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
	V	Esercizi di vicinato		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private		X
	RT1	Attrezzature ricettive		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: **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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 1831 mq

Utilizzazione territoriale massima Ut: 0,28 mq/mq

Bonus di superficie derivante dal prelievo dal Borsino delle superfici: 0,06mq/mq Max

Bonus di superficie derivante dal perseguimento di una maggior efficienza energetica negli edifici: 0,08 mq/mq Max

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prelievo dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)
		Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)	
0.28	0.06	-	-	0.34
0.28	-	0.04	-	0.32
0.28	-	-	0.08	0.36
0.28	0.06	0.04	-	0.38
0.28	0.06	-	0.08	0.42

Verde privato alberato minimo Vpa: 30% Sf

Piani fuori terra (indicativo): 2 piani abitabili con un'altezza interpiano indicativa massima 3 mt (verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano

attuativo.

Abitanti teorici: SIp / 50 (mq/ab).

Servizi da reperire in loco o monetizzare parzialmente: (monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi).

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

- Attività residenziali: 53 mq/ab

Si è ritenuto di procedere con il raddoppio del valore della dotazione di aree per servizi nell'ambito in quanto questo lotto dovrà mettere in atto delle azioni di mitigazione ambientale sulla parte ad ovest, in quanto erode una quota di ambito ricadente all'interno della rete ecologica provinciale.

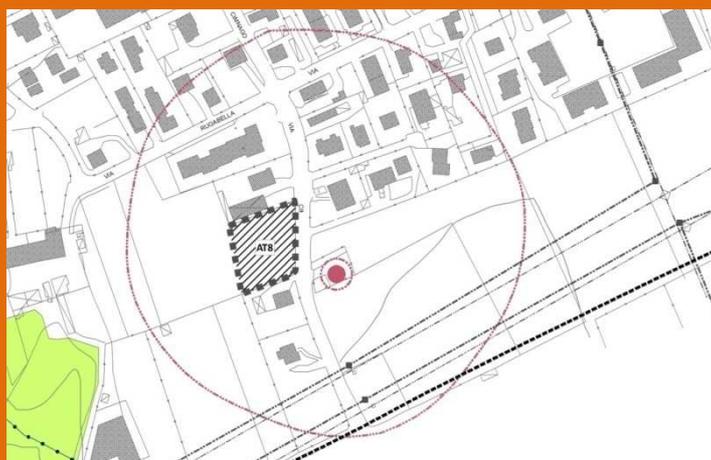
Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Vincoli gravanti sull'ambito di trasformazione:

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 pr45 - Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile del Piano delle Regole

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

Pianificazione energetica

SI NO

X

X

Consumo ambiti oggetto rete ecologica da PTCP di Como

1831 mq

1.9 AT9 - Comparto ex IBM /Villa Casana/Municipio/Area comunale sulla SP32

Denominazione Ambito:	AT9 - Comparto ex IBM /Villa Casana/Municipio/Area comunale sulla SP32
Localizzazione ambito:	Via Europa Unita, Via Isimbardi, Via Taverna, Piazza Umberto I^a, Strada Provinciale Novedratese
Stato dei luoghi:	L'Ambito di Trasformazione 9 comprende diverse porzioni collocate all'interno di Novedrate: <ul style="list-style-type: none"> - Ambito ex IBM - L'area sede attuale del Municipio; - Villa Casana, cappella gentilizia e relativo parco; - Area a servizio sulla strada provinciale SP32.

Rilievo fotografico - stato dei luoghi:



Ortofoto:



Proposta da Documento di Piano:	Prevede un unico ambito di trasformazione che tiene conto di diverse polarità comunali: ambito ex IBM, ambito Villa Casana con relativo parco, area sede comunale e area a standard di proprietà comunale lungo la SP.32. Considerato che l'ambito di trasformazione è composto da 4 sub-ambiti è prevista la firma di un accordo di programma che regoli le trasformazioni. Il passaggio della Villa Casana e relativo parco (At9c) da proprietà privata a proprietà comunale fa
--	---

scattare l'ambito denominato At9b.

Nello specifico la proposta prevede:

- **Ambito ex IBM (At9a):** realizzazione di un comparto residenziale, ricettivo/alberghiero.
- **Ambito del Municipio (At9b):** a seguito della rilocalizzazione della sede comunale nella Villa Casana, l'area sede attuale del municipio verrà trasformata insediando una quota di residenza, servizi e commercio al dettaglio, rispettando la tipologia e la morfologia del contesto limitrofo, riprendendo nel progetto le caratteristiche peculiari del centro storico con gli spazi aperti delle corti.
- **Ambito Villa Casana (At9c):** con la trasformazione la sede del Municipio sarà spostata all'interno della Villa, così come altre funzioni e servizi per la cittadinanza. L'ambito di villa Casana comprende oltre la villa, il relativo parco con la cappella gentilizia. La Villa necessita di opere di manutenzione e ristrutturazione.
- **Ambito sulla SP 32 – area a servizio (At9d):** l'area, attualmente standard pubblico e di proprietà comunale, verrà trasformata in commerciale con la possibilità di localizzare una media struttura di vendita non alimentare.

Modalità di intervento:

Tipologia strumento attuativo: PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Possibilità di realizzazione dello strumento attuativo per Sub-Ambiti, a seguito dell'approvazione di un progetto d'insieme che dimostri la funzionalità/strategicità dell'intero ambito di trasformazione.

Il progetto è subordinato a quanto prescritto all'interno dell'accordo di programmazione pubblico privato.

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 – vedi paragrafo 4 delle Norme Generali per il Piano di Governo del Territorio di Novedrate – indicazioni per l'incremento della sostenibilità insediativa negli ambiti di trasformazione).

AT9a – Ambito ex IBM



Destinazione prevalente: d'uso **Attività residenziali e attività ricettive**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria manifatturiera		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive	X	
	RT2 Pubblici esercizi	X	
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 23.163 mq

Slp realizzabile: 11200 mq

Di cui Slp massima adibita ad attività residenziali = 6.200 mq Slp

Di cui Slp ad edilizia convenzionata = 1000 mq di Slp (sarà stabilito dall'attuatore dell'ambito di trasformazione la localizzazione di tale quota di Slp nel presente sub-ambito oppure nell'ambito

AT9b)

Verde privato alberato minimo Vpa: 15% Sf

Piani fuori terra (indicativo): 4/5 piani abitabili (verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni all'ambito da fissare nella redazione del piano attuativo

Abitanti teorici: SIp / 50 (mq/ab).

Servizi da reperire all'interno dell'ambito complessivo AT9 o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento

Fondo compensativa per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 – Sezione Documento di Piano)

Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del Centro storico.

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

Il programma integrato di intervento persegue i seguenti obiettivi generali:

- Completamento del sistema residenziale;
- Realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

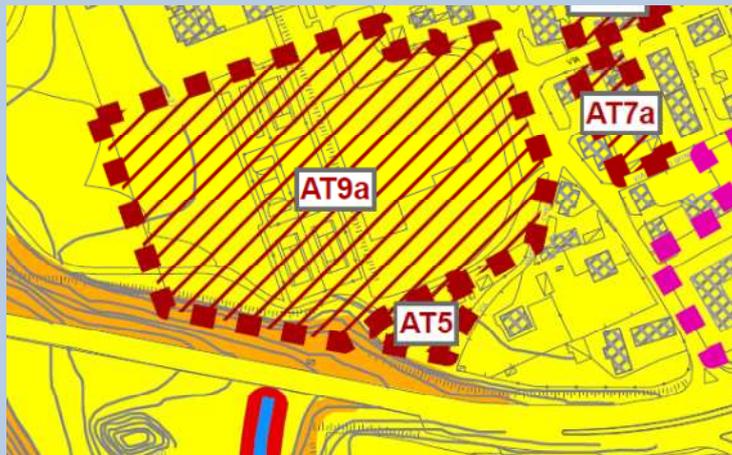
La partenza dell'ambito AT9a è legata alla cessione da parte del proponente della Villa Casana (AT9c)

Note

Nella progettazione di tale sub-ambito è obbligatorio il rispetto di una distanza di almeno 10 mt tra gli edifici in progetto e la rete ecologica identificata all'interno del PTCP di Como.

A mitigazione degli impatti indotti dalle trasformazioni, si amplia sul lato ovest la fascia di rispetto tra gli edifici in progetto e la rete ecologica del PTCP di ulteriori 5 m.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo gravante sull'ambito di trasformazione

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

SI

NO

Pianificazione energetica

X

X

AT9b – Ambito Municipio

Destinazione prevalente: d'uso **Attività residenziali, attività commerciali**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria manifatturiera		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
	V Esercizi di vicinato	X	
ATTIVITÀ COMMERCIALI	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive		X
	RT2 Pubblici esercizi	X	
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Sono ammessi anche gli ambulatori medici

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 8.713 mq

H piano: 3 piani fuori terra

Slp realizzabile: 3000 mq

Di cui Slp minima adibita ad attività commerciali/direzionali/ricettive = 300 mq Slp

Di cui Slp massima adibita ad attività commerciali/direzionali/ricettive = 700 mq Slp

Verde privato alberato minimo Vpa: 15% Sf

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni all'ambito da fissare nella redazione del piano attuativo.

Abitanti teorici: Slp / 50 (mq/ab).

Servizi da reperire all'interno dell'ambito complessivo AT9 o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima il 25% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.

Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:

- attività residenziali : 26,5 mq/ab;
- attività commerciali: 100 % della Slp;

Fondo compensativa per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 –Sezione Documento di Piano)

Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del Centro storico.

Pianificazione attuativa: obiettivi e indicazioni

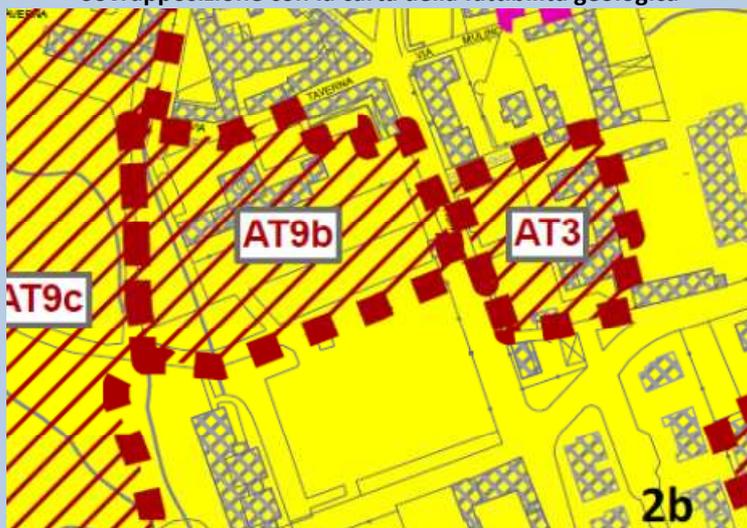
Il programma integrato di intervento persegue i seguenti obiettivi generali:

- Completamento del sistema residenziale;
- Realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico.

Linee guida progettuali

Il progetto che verrà sviluppato sull'At9b dovrà prevedere un impianto a corte e dovranno essere scrupolosamente rispettati i contenuti previsti all'interno dell'abaco per la città pubblica e per la parte privata, allegato al Piano delle Regole.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Nessun vincolo gravante sull'ambito di trasformazione

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

Pianificazione energetica

SI

NO

X

X

AT9c – Villa Casana



Destinazione prevalente: d'uso Servizi e funzioni pubbliche

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

Pianificazione energetica

SI

NO

X

X

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 27.824 mq

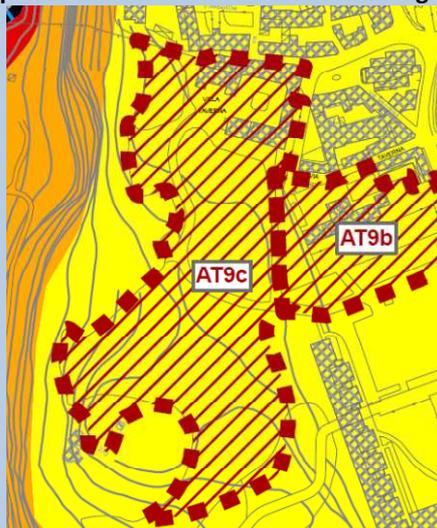
Villa Casana ed il relativo parco con annessa la cappella gentilizia, con l'attuazione del piano attuativo, saranno ceduti al Comune di Novedrate, il quale sposterebbe la propria sede comunale all'interno della Villa.

La villa necessita di opere di restauro e risanamento conservativo per evitare che lo stato di progressivo degrado progredisca.

Nella villa, a seguito della ristrutturazione, è previsto lo spostamento della sede del municipio nonché di una pluralità di servizi alla cittadinanza. La Villa Casana quindi diventerebbe un polo di servizi, fruibile ed accessibile all'interno del nucleo di antica formazione di Novedrate con accesso al parco della villa stessa da parte dei cittadini.

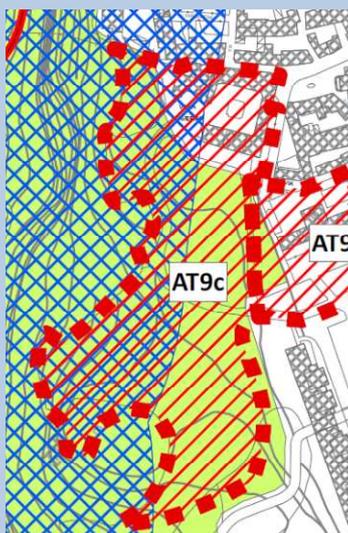
È difficile attribuire un valore economico alla villa per le intrinseche caratteristiche storiche – architettoniche che la connotano.

Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica

**Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:**

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli

**Vincoli gravanti sull'ambito di trasformazione:**

- Area di rispetto dei fiumi pari a 150 m da D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii;
- PLIS della Brughiera Briantea.

AT9d – Servizio sulla SP. 32



Destinazione prevalente: d'uso **Attività artigianali di servizio, attività produttive artigianali, attività commerciali**

Destinazioni d'uso principali ammesse e non ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni		X
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PA2 Depositi a cielo aperto		X
	PI1 Industria manifatturiera		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	PI2 Depositi a cielo aperto		X
	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie (solo extralimentare)	X	
ATTIVITÀ DIREZIONALI	GS Grandi strutture di vendita		X
	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	D3 Attività private	X	
	RT1 Attrezzature ricettive		X
	RT2 Pubblici esercizi		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa St: 2.808 mq
Utilizzazione territoriale massima Ut: 1,00 mq/mq
Altezza massima: H = 10,00 m., misurata all'intradosso della

	trave di copertura oltre a impianti e volumi tecnici sovrastanti i fabbricati, contenuti entro il limite di 3,00 m.; H = 12,00 m., misurata sul prospetto di edifici di tipo prismatico con pannelli senza gronda.
Rapporto di Copertura:	max 60% della St
Verde privato alberato minimo Vpa: ridozzo delle abitazioni esistenti	5% Sf – dovrà essere previsto sul lato a
Piani fuori terra:	Max 2 (da verificare rispetto alla morfologia della zona tessuto circostante)
Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo.	
Servizi da reperire all'interno dell'ambito complessivo AT9 o monetizzare parzialmente: monetizzazione massima al 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi.	
<u>Dotazione aree per servizi in base alla funzione insediata:</u>	
vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento	
<u>Fondo compensativa per la rivitalizzazione del centro storico (vedi par. 4 – Sezione Documento di Piano)</u>	
Dovrà essere versato, come standard qualitativo aggiuntivo, una quota finanziaria suppletiva pari al 3% del Contributo di Costruzione da versarsi in un Fondo costituito dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione/rivitalizzazione del Centro storico.	

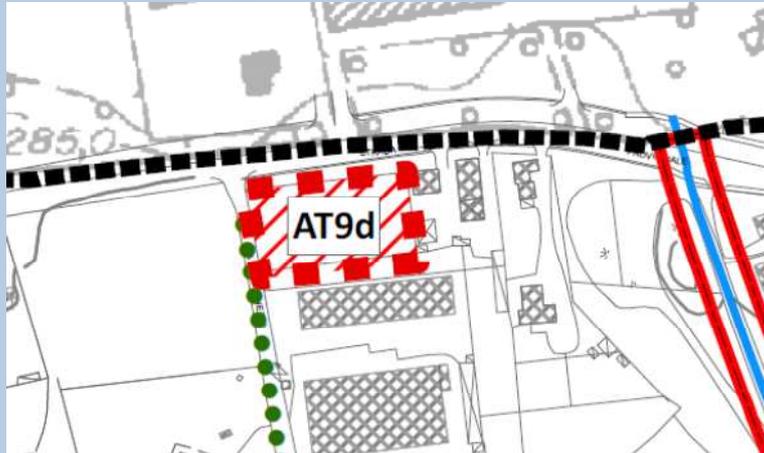
Sovrapposizione con la carta della fattibilità geologica



Classe di fattibilità 2 con modeste limitazioni:

aree per le quali sono state rilevate modeste condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico e/o prescrizioni per interventi costruttivi.

Rapporto con la carta dei vincoli



Vincoli gravanti sull'ambito At9d:

- Limite di rispetto stradale della SP.32.

MECCANISMI DI INCENTIVAZIONE PREMIALE

Borsino delle superfici

Pianificazione energetica

SI

NO

X

X

DIMENSIONAMENTO DI PIANO



Fonti dati:

Analisi socio – economiche, con particolare attenzione alle analisi demografiche

1. IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Il dimensionamento di piano, nell'estensione del Piano di Governo del Territorio di Novedrate, è un elemento importante, in quanto permette di definire politiche utili, da un lato per calcolare gli effettivi abitanti teorici insediabili nel prossimo quinquennio/decennio, dall'altro per reperire una quantità congrua di servizi, che sia il più possibile aderente rispetto alla aspettative future² e alla popolazione insediabile.

Nelle sezioni successive si andrà a calcolare la popolazione teorica insediabile derivante da:

- **Metodo per coorti di sopravvivenza:** calcolo del trend futuro di crescita/decrecita della popolazione residente tenendo conto della struttura demografica passata proiettandola al futuro;
- **Ambiti di trasformazione identificati nel Documento di Piano:** verranno ipotizzati degli indici di sfruttamento minimi e massimi (ambiti residenziali: indice base di utilizzazione territoriale da PGT per gli ambiti di trasformazione è pari a 0.28 mq/mq, indice di utilizzazione territoriale massimo realizzabile pari a 0.42 mq/mq calcolati partendo dallo 0.28 mq/mq del PGT e aggiungendo una quota massima da borsino delle superfici di 0.06 mq/mq e prestazioni energetiche che consentono un incremento massimo sino a 0.08 mq/mq), in modo da calcolare la popolazione teorica insediabile in due possibili scenari di trasformazione;
- Applicazione di un **modello previsionale di crescita** il quale ipotizza il fabbisogno annuo di volumetria da reperire sul territorio comunale;
- Comparazione dei modelli previsionali calcolati.

Con questi metodi sarà possibile stabilire diversi scenari di crescita per il territorio comunale di Novedrate:

- **Scenario 0:** il metodo per coorti di sopravvivenze tiene conto esclusivamente della struttura della popolazione (fasce d'età e sesso), senza indagare eventuali fattori endogeni o fattori esogeni quali ad esempio la messa in campo di politiche volte all'agevolazione di giovani coppie nel comune di Novedrate. Con il metodo per coorti di sopravvivenza, quindi, sarà possibile definire il trend demografico nel prossimo quinquennio. Questo metodo è utile perché permette di valutare le dinamiche interne di crescita della popolazione, senza la messa in campo di azioni e di politiche volte al miglioramento delle condizioni di abitabilità e di vivibilità del territorio comunale;
- **Scenario 1:** con la determinazione della popolazione teorica insediabile derivante dagli ambiti di trasformazione, nonché l'inserimento di nuova popolazione all'interno nel centro storico, sarà possibile stabilire, tenendo conto della situazione più gravosa, di quanto Novedrate crescerà nel prossimo quinquennio. Questo metodo permetterà inoltre il calcolo della volumetria realizzabile derivante dalla città da trasformare e dalla città da consolidare.

² La popolazione teorica insediabile derivante dal dimensionamento di piano verrà considerata nella redazione del Piano dei Servizi di Novedrate, in modo tale da quantificare le dotazioni di servizi necessari per soddisfare la nuova domanda di aree da destinare a servizio.

I modelli procedurali utilizzati per il calcolo del dimensionamento di piano consentono di verificare la sostenibilità delle scelte di piano rispetto alle dinamiche in atto e le dinamiche future previste all'interno del Documento di Piano e più in generale del Piano di Governo del Territorio.

1.1. Il dimensionamento di piano per il Comune di Novedrate

La struttura della popolazione italiana sta subendo, da alcuni anni a questa parte, notevoli stravolgimenti, che impongono un'attenzione particolare alla pubblica amministrazione per rivedere la natura e l'entità dei servizi offerti.

I principali caratteri generali dell'evoluzione demografica sono essenzialmente questi:

- nella più parte dei comuni italiani s'assiste all'arresto dell'accrescimento naturale della popolazione, e ci s'avvicina sempre di più al tasso zero; di conseguenza s'incrementa significativamente la popolazione anziana, anche a seguito dell'allungamento dell'aspettativa media di vita;
- nonostante una crescita così contratta di popolazione, il numero assoluto di famiglie è in continuo aumento anche per l'incidenza di quelle a ridottissime dimensioni (monocomponente, anziani, divorziati, single);
- la domanda abitativa non è più solo riconducibile a fattori quantitativi, come nei periodi del grande fabbisogno residenziale della prima casa, ma coinvolge sempre più elementi di redistribuzione qualitativa del patrimonio esistente e di adeguamento a migliorate condizioni economiche;
- è in costante aumento la mobilità temporanea per esigenze professionali (domanda abitativa di residenza temporanea);
- esiste un'elevata incidenza dell'immigrazione extracomunitaria, tale da generare una domanda di servizi di base differente rispetto ai tipi di fabbisogno della popolazione originaria.

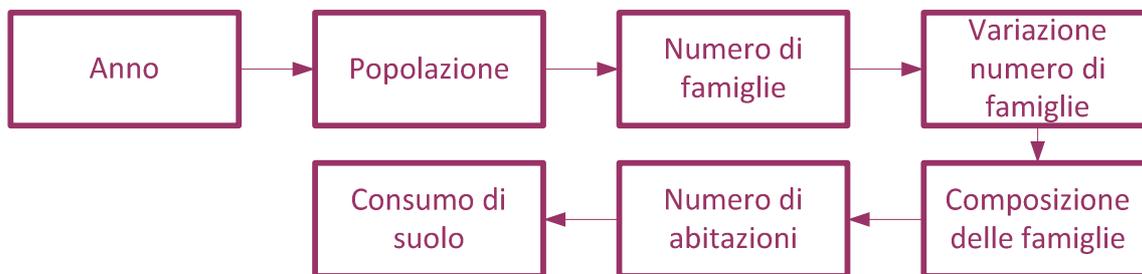
È opportuno individuare le informazioni necessarie al computo della domanda effettiva in rapporto alla struttura della popolazione attraverso il reperimento di dati dei censimenti ISTAT, nonché dati dell'anagrafe comunale, delle Asl distrettuali e dei registri delle strutture scolastiche.

I dati da reperire riguardano:

- la popolazione residente, per sesso e per età, in almeno due censimenti (per gli anni non censuari si utilizzeranno i dati anagrafici comunali);
- la variazione della natalità, mortalità, immigrazione ed emigrazione per ogni anno;
- la distribuzione della popolazione attiva per categorie professionali;
- la distribuzione della popolazione inattiva;
- la variazione degli addetti all'agricoltura, industria, terziario, per ogni anno e per almeno un decennio;
- disoccupazione, sottoccupazione e inoccupazione per sesso, nell'ultimo decennio;

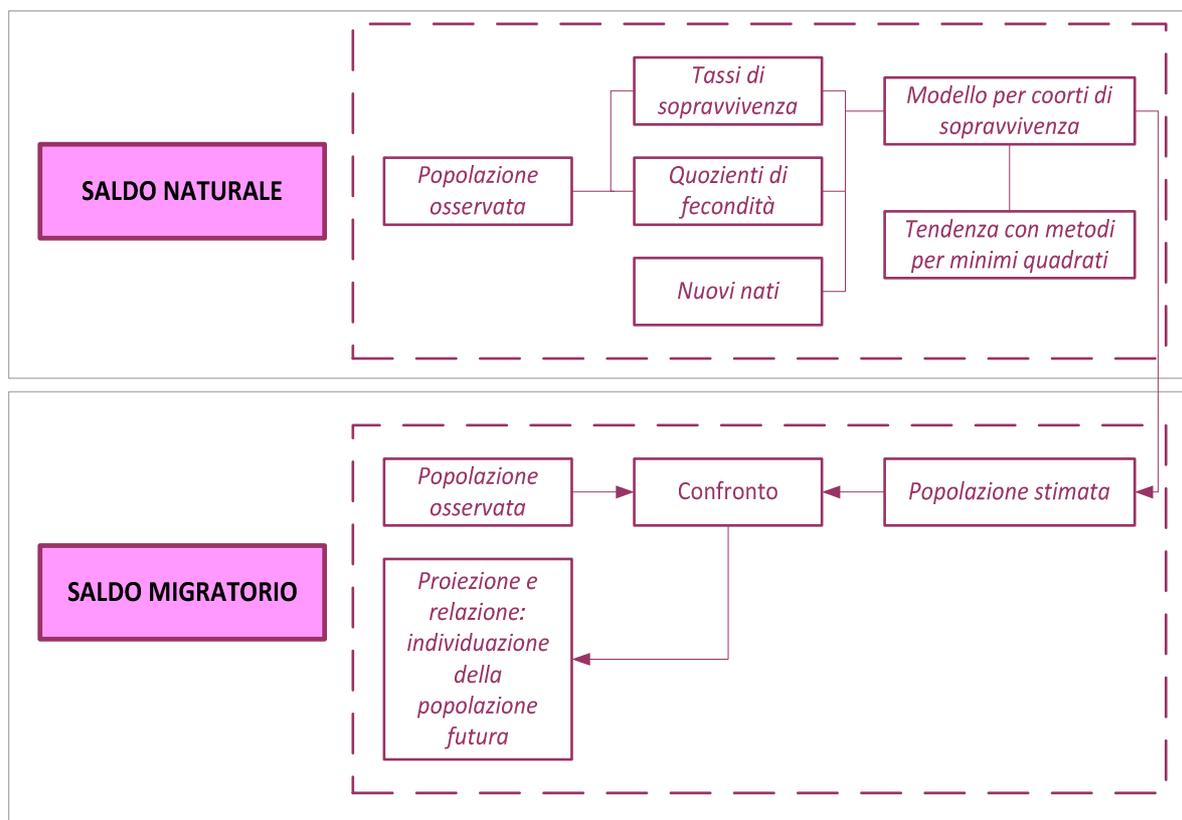
- notizie sulla mobilità degli abitanti: spostamenti pendolari positivi (afflusso) e negativi (esodo), entità, qualità, destinazione o provenienza;
- variazione della popolazione scolastica, nell'ultimo decennio, per ogni tipo di scuola (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado);
- notizie sullo stato di salute degli abitanti.

Oltre alle informazioni sulla popolazione in termini assoluti, è importante considerare anche i processi che riguardano le famiglie, uno dei quali (oltretutto espressivo della maggior trasformazione interna della popolazione) è quello della mononucleazione familiare, che ha segnato il passaggio sempre più netto dalla famiglia di tipo parentale a quella nucleare: è, quindi, intuitivo ritenere che non tanto la numerosità della popolazione, tanto piuttosto il numero di famiglie produce una diretta influenza sul fabbisogno di piano in servizi collettivi.



Processi di mutamento della composizione delle famiglie

Per identificare la domanda di servizi è rilevante anche l'analisi del ciclo di vita familiare (riassunta – in letteratura demografica – nelle quattro fasi della formazione, crescita, contrazione, dissolvimento), giacché, ad ogni fase del ciclo, corrispondono fabbisogni diversi che producono una differente domanda nel tempo, così come differenti caratteri quanti/qualitativi del fabbisogno generato.



Procedura per il dimensionamento di piano

1.2. Visione al futuro della popolazione di Novedrate

1.2.1. Il calcolo della popolazione futura mediante il modello per coorti di sopravvivenza

Il dimensionamento di piano è, per molti aspetti, fondato sul valore della popolazione prevista (altrimenti definita “popolazione teorica”) entro il periodo di vigenza del piano, e ciò vale ancor più per il dimensionamento dei servizi e della residenza.

Le procedure di dimensionamento dei piani di governo del territorio si poggiano, dunque, sui valori di popolazione prevista, e il primo fattore è quindi rappresentato dalla variabilità delle componenti di crescita (nascite, decessi, immigrazioni, emigrazioni), il che implica sia la natura demografica dei fenomeni sia la considerazione dei loro effetti sulla struttura della popolazione, assumendo metodi previsivi in grado di apprezzare le modifiche nella composizione strutturale³.

Innanzitutto, si deve definire l’arco temporale di previsione, avvertiti del fatto che – come sostengono alcuni autorevoli demografi – quanto più ci s’allontana dall’anno base tanto più le condizioni inizialmente assunte possono mutare riducendo la validità previsiva⁴; il modello assunto contempla, quindi, un assetto demografico – per sesso e classi d’età – che tenga conto della variabilità di quelle componenti (nascite, decessi, migrazioni) fortemente dipendenti dall’età e dal sesso.

³ Al proposito, è doveroso sottolineare come la tecnica proiettiva non sia del tutto in grado di considerare gli innumerevoli risvolti che la previsione necessita, e di conseguenza è opportuno scartarla a priori per il calcolo della popolazione teorica, preferendo – come effettueremo più oltre – avvalersi del metodo per coorti di sopravvivenza.

⁴ Viene generalmente sostenuto che il periodo ottimale sia di 10/15 anni.

L'equazione sul calcolo della popolazione al t_1 :

$$Pt_1 = [Pt_0 + (Nt_{0...1} - Mt_{0...1}) + (It_{0...1} - Et_{0...1})]^5,$$

- in cui la prima fase consiste nell'applicazione di una probabilità di sopravvivenza a ciascuna classe di età, misurando la probabilità che un individuo nella classe d'età x raggiunga la classe $(x + n)$, dove n rappresenta un dato numero d'anni; il punto di partenza della procedura implica la disponibilità della popolazione per sesso e classi di età (dati ISTAT) mentre, per la sopravvivenza, è possibile riferirsi alle tavole di mortalità della popolazione italiana per regione⁶; a questo punto si può calcolare l'invecchiamento della popolazione moltiplicando ogni classe d'età per la sua probabilità di sopravvivenza, in maniera da ricavare la quota di sopravvissuti, ossia la popolazione x all'anno n invecchiata (vale a dire passata attraverso il quoziente di mortalità calcolato);
- la seconda fase implica la determinazione del numero di nascite in funzione di quozienti di fecondità specifici, applicati alla popolazione femminile alle diverse classi di età; il quoziente di fecondità specifico qf misura il numero di nati per età della madre:

$$qf_{x \rightarrow y} = n_{x \rightarrow y} / F_{x \rightarrow y}, \text{ dove:}$$

x = anno di partenza della classe;

y = anno di fine della classe;

n = numero di nati (da donne in età xy);

F = numero di donne (in età xy);

moltiplicando per mille il valore ottenuto si ha la probabilità di nascita su 1.000 donne in età feconda nella classe xy ; anche per i quozienti di fecondità è possibile riferirsi ai dati ISTAT calcolati a livello regionale ma poiché, tuttavia, la fecondità – a differenza della mortalità – subisce variazioni più rilevanti nel tempo, è importante riuscire a considerare anche le eventuali possibili variazioni di fecondità future; il procedimento da utilizzare è il seguente: i) calcolo della popolazione femminile media di ciascuna classe d'età fertile, sommando il valore iniziale e quello finale della classe d'età nel periodo considerato, e dividendo il valore per due; ii) moltiplicazione dei valori ottenuti per i rispettivi quozienti di fecondità medi annui del periodo; iii) somma dei valori ottenuti per ciascuna classe, in maniera da ottenere il numero di nati per anno; iv) sottoposizione dei nati a invecchiamento, facendoli passare attraverso la loro probabilità di sopravvivenza nel quinquennio;

- la terza fase consiste nell'inserimento della componente migratoria; poiché occorre riferirci al movimento migratorio per sesso ed età non ci è possibile considerare i dati pubblicati, e una

⁵ Il cui modello consiste appunto nel far variare le componenti di crescita (mortalità, natalità, migratorietà) in funzione dell'età della popolazione, del sesso, del tempo.

⁶ In queste tavole il valore della *probabilità di sopravvivenza* è già stato calcolato, ed è disponibile.

possibile soluzione sarebbe quella di ricorrere alle pratiche d’emigrazione/immigrazione, generalmente archiviate in anagrafe comunale, rilevando per ciascun anno il numero della popolazione migrata, mentre la seconda possibilità consiste, invece, nell’adottare una procedura di stima del movimento migratorio col metodo Survival Rate Model, consistente in una sorta di simulazione in grado d’ottenere il saldo migratorio per differenza, attraverso il raffronto tra la popolazione osservata reale e quella stimata, con il saldo migratorio previsto SM ottenuto secondo la relazione:

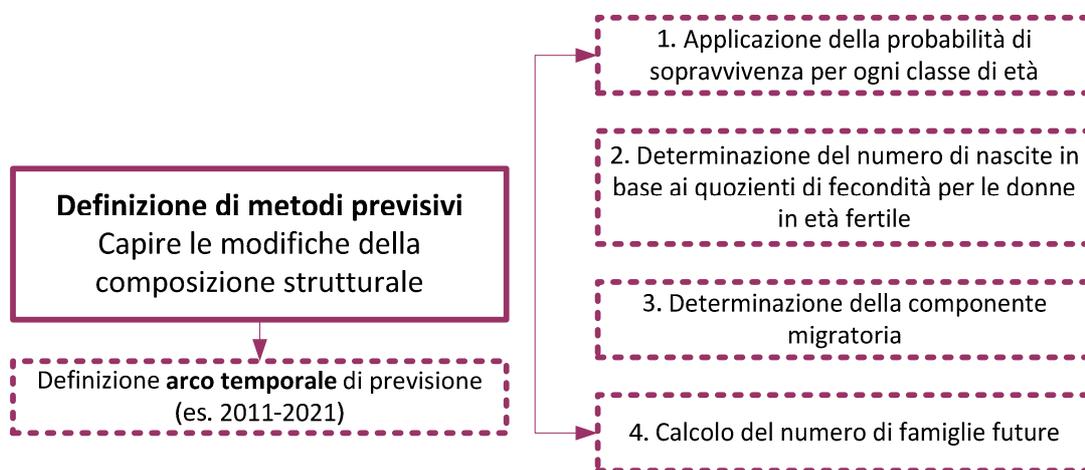
$$SM_x = S_{x \rightarrow y} + [(M_x - S_{x \rightarrow y}) / 2], \text{ dove:}$$

S = sopravvissuti (applicando la probabilità di sopravvivenza),

M = numero di migranti;

Una misura della bontà di questo metodo è data dal raffronto tra il saldo migratorio stimato e quello corretto osservato: il primo è del tutto analogo al secondo, con la differenza che nel primo i decessi vengono stimati applicando alle singole classi di età le probabilità di sopravvivenza, per ottenere una stima del saldo migratorio distinta per sesso ed età;

In sintesi possiamo dire che lo schema logico adottato per la definizione del dimensionamento di piano è:



Schema logico adottato per il calcolo del dimensionamento di piano

1.2.2. La popolazione a Novedrate al 2021⁷

Per calcolare la popolazione del Comune di Novedrate nel 2021 si è utilizzato il metodo per coorti di sopravvivenza⁸, unitamente a limitate applicazioni proiettive, data l'impossibilità di reperire alcuni dati (mantenendo, tuttavia, ben presenti i possibili errori che tale metodo genera).

Si considerano i dati dell'anagrafe comunale (aggiornati al 31.03.2011) riguardanti il comune:

Età	Maschi		Femmine		Totale	
	numero	%	numero	%	numero	%
da 0 a 4	71	4.79	50	3.47	121	4.14
da 5 a 9	83	5.60	59	4.09	142	4.86
da 10 a 14	71	4.79	74	5.13	145	4.96
da 15 a 24	160	10.80	142	9.84	302	10.33
da 25 a 34	204	13.77	180	12.47	384	13.13
da 35 a 44	243	16.41	236	16.35	479	16.38
da 45 a 54	237	16.00	260	18.02	497	17.00
da 55 a 64	221	14.92	186	12.89	407	13.92
da 65 a 75	114	7.70	120	8.32	234	8.00
over 75	77	5.20	136	9.42	213	7.28
Totale	1481	100	1443	100	2924	100

Calcolo della popolazione per fasce di età e sesso

⁷ Lo studio della popolazione per coorti di sopravvivenza si è basata sul calcolo quinquennale della popolazione. Siccome i dati disponibili sulla struttura della popolazione sono aggiornati al 2011, utilizzando tale metodo si può calcolare la popolazione dal 2011 e 2021.

⁸ Che risulta assai più dettagliato di altre procedure interamente proiettive, utilizzate in molti strumenti urbanistici.

1.2.2.1. Aspettative di sopravvivenza e calcolo della media per fasce di età

L'analisi è proseguita con il calcolo dei tassi di mortalità femminile e maschile, su base quinquennale, per fascia d'età calcolandone la media della probabilità di sopravvivenza. Questa viene definita come la probabilità che un individuo di età x raggiunga un'età $x + n$, dove n rappresenta un numero di anni definito in base alla tipologia di piano da redigere.

Femmine Età (x)	Sopravvivenenti (lx)	Decessi (dx)	Probabilità di morte (per mille) (qx)	Anni vissuti (Lx)	Probabilità prospettive di sopravvivenza (Px)	Speranza di vita (ex)
0-4	100000	358	3.58245	498383	0.999243	84.699
05-09	99642	78	0.77914	498005	0.999349	80
10-14	99564	53	0.53681	497681	0.99947	75.061
15-19	99511	53	0.53705	497417	0.999556	70.1
20-24	99457	36	0.36094	497196	0.999519	65.136
25-29	99421	67	0.67596	496957	0.998984	60.159
30-34	99354	140	1.40994	496452	0.998195	55.198
35-39	99214	220	2.21884	495556	0.997327	50.272
40-44	98994	320	3.23709	494231	0.995601	45.378
45-49	98673	586	5.93934	492057	0.990981	40.516
50-54	98087	1200	12.22914	487619	0.98731	35.742
55-59	96888	1251	12.91428	481432	0.983504	31.151
60-64	95637	2037	21.30244	473490	0.972071	26.525
65-69	93599	3374	36.04786	460266	0.951191	22.044
70-74	90225	5809	64.38744	437801	0.914106	17.767
75-79	84416	9541	113.0226	400196	0.842693	13.803
80-84	74875	15904	212.4097	337242	0.719176	10.217
85-89	58971	21545	365.3576	242537	0.536251	7.254
90-94	37425	21697	579.7348	130061	0.350314	4.949
95-99	15729	11642	740.1881	45562	0.196295	3.508
100-104	4086	3655	894.3537	8944	0.07364	2.352

105-109	432	421	975.6713	659	0.016904	1.551
110-114	11	10	997.0865	11	0.002162	1.062
115-119	0	0	999.8156	0	0.000151	0.787

Tavola mortalità femminile

Maschi Età (x)	Sopravvivenuti (lx)	Decessi (dx)	Probabilità di morte (per mille) (qx)	Anni vissuti (Lx)	Probabilità prospettive di sopravvivenza (Px)	Speranza di vita (ex)
0-4	100000	363	3.62709	498383	0.999224	78.819
5-9	99637	73	0.72766	497996	0.999415	74.103
10-14	99565	50	0.50248	497705	0.999077	69.155
15-19	99515	149	1.49246	497246	0.997934	64.189
20-24	99366	258	2.59461	496219	0.997313	59.281
25-29	99108	267	2.69143	494885	0.997066	54.428
30-34	98842	322	3.26123	493433	0.996207	49.568
35-39	98519	439	4.45595	491562	0.994472	44.722
40-44	98080	665	6.77929	488844	0.991735	39.91
45-49	97415	976	10.01491	484804	0.987269	35.164
50-54	96440	1570	16.28186	478632	0.976616	30.493
55-59	94870	3021	31.84893	467439	0.958558	25.953
60-64	91848	4748	51.69164	448067	0.938631	21.717
65-69	87100	6368	73.11297	420570	0.902903	17.757
70-74	80732	10208	126.4442	379734	0.841248	13.948
75-79	70524	14049	199.2064	319450	0.736238	10.582
80-84	56475	19528	345.778	235191	0.559307	7.558
85-89	36947	20452	553.5355	131544	0.368995	5.187
90-94	16496	11996	727.2025	48539	0.216644	3.644
95-99	4500	3890	864.5183	10516	0.097486	2.571
100- 104	610	586	961.5122	1025	0.026891	1.727

105- 109	23	23	993.9637	28	0.004449	1.18
110- 114	0	0	999.4229	0	0.000463	0.866
115- 119	0	0	999.9616	0	3.35E-05	0.695

Tavola mortalità maschile

1.2.2.2. L'invecchiamento della popolazione, saldo naturale e saldo migratorio

Ciascuna classe di età viene moltiplicata per la probabilità di sopravvivenza, in modo da ottenere i sopravvissuti cinque anni dopo, i quali, essendo trascorso un quinquennio, si ritroveranno nella classe di età successiva.

	Maschi	Femmine	Prob. Maschi	Prob. Femm	x+5 Maschi	x+5 Femm.	X+10 Maschi	x+10 Femm
da 0 a 4	71	50	0.9992242	0.999243				
da 5 a 9	83	59	0.9994153	0.9993492	70.96	49.98		
da 10 a 14	71	74	0.9990772	0.9994697	82.95	58.98	70.92	49.96
da 15 a 19	83	66	0.9979337	0.9995558	70.92	73.96	82.85	58.95
da 20 a 24	77	76	0.997313	0.9995187	82.81	65.94	70.75	73.90
da 25 a 29	106	83	0.9970663	0.9989841	76.77	75.93	82.57	65.88
da 30 a 34	98	97	0.9962066	0.9981945	105.66	82.90	76.53	75.84
da 35 a 39	117	117	0.9944717	0.9973269	97.62	96.82	105.26	82.75
da 40 a 44	126	119	0.9917351	0.9956012	116.36	116.65	97.09	96.53
da 45 a 49	125	127	0.9872686	0.9909812	124.90	118.39	115.35	116.05
da 50 a 54	112	133	0.9766155	0.9873103	123.18	125.96	123.09	117.42
da 55 a 59	118	99	0.958558	0.9835036	109.22	131.29	120.12	124.34
da 60 a 64	103	87	0.9386308	0.9720713	113.35	97.03	104.91	128.68
da 65 a 69	62	70	0.9029029	0.951191	96.89	84.44	106.63	94.18
da 70 a 74	52	50	0.8412483	0.9141062	55.92	66.70	87.40	80.47
da 75 a 79	40	47	0.7362378	0.8426928	43.56	45.78	46.84	61.08
da 80 a 84	21	43	0.5593069	0.7191761	29.44	39.52	32.05	38.50
da 85 a 89	15	30	0.3689951	0.536251	12.64	30.72	17.71	28.24
da 90 a 94	1	15	0.2166442	0.3503144	6.25	15.86	5.26	16.24
da 95 a 99	0	1	0.0974857	0.1962945	0.23	4.94	1.44	5.23
da 100 a 104	0	0	0.0268905	0.0736403	0.00	0.17	0.03	0.82
da 105 a 109	0	0	0.004449	0.0169036	0.00	0.00	0.00	0.01

	1481	1443					1347	1315
	2924						2662	

L'invecchiamento della popolazione per probabilità di sopravvivenza media

La determinazione delle nascite per il periodo di previsione avviene attraverso l'applicazione di quozienti di fecondità specifici alle classi femminili in età fertile.

$$qf_1 = n_1/F_1$$

dove:

qf = quoziente di fecondità;

n = numero di nati;

f = numero di donne; 1, ...,

n = classe età madre.

Moltiplicando per mille il valore qf_1 , avremmo la probabilità di nascita su mille donne in età feconda.

Il procedimento utilizzato per la determinazione delle nascite si sviluppa attraverso quattro fasi:

- Calcolo della popolazione femminile media di ciascuna classe di età fertile, sommando il valore iniziale e il valore finale della classe di età nel periodo considerato e dividendo il valore per due. Il valore finale corrisponde alla popolazione invecchiata di un quinquennio;
- Moltiplicazione dei valori ottenuti per i rispettivi quozienti di fecondità medi annui del periodo. In tal modo si ottiene il numero di nati per anno, di ciascuna classe fertile;
- Somma dei valori ottenuti per ciascuna classe in modo da ottenere il numero totale di nati per anno. Moltiplicando per cinque volte tale valore otteniamo i numeri di nati nel quinquennio, e attraverso una ripartizione percentuale suddividiamo i maschi (51 %) e femmine (49%).
- In ultimo luogo dobbiamo sottoporre i nati ad invecchiamento, ovvero farli passare attraverso la probabilità di sopravvivenza nel quinquennio successivo.

età madre	quoz tot(2004)	n. donne	Prob soprav.	Pop.stim (1)	Pop.med . Fem	Numero nati	Pop stim. (2)	Pop. Med. Fem	Numero nati
da 5 a 9	-	59	0.9996810						
da 10 a 14	-	74	0.9994816	59	15				
da 15 a 19	27	66	0.9991314	74	10	0.27	64	15	0.405
da 20 a 24	158	76	0.9990331	66	16	2.528	80	10	1.58
da 25 a 29	359	83	0.9988177	76	17	6.103	62	16	5.744
da 30 a 34	484	97	0.9981633	83	22	10.648	90	17	8.228
da 35 a 39	272	117	0.9969736	97	27	7.344	89	22	5.984
da 40 a 44	49	119	0.9948939	117	28	1.372	108	27	1.323
da 45 a 49	1	127	0.9917925	118	20	0.02	113	28	0.028
						28			23

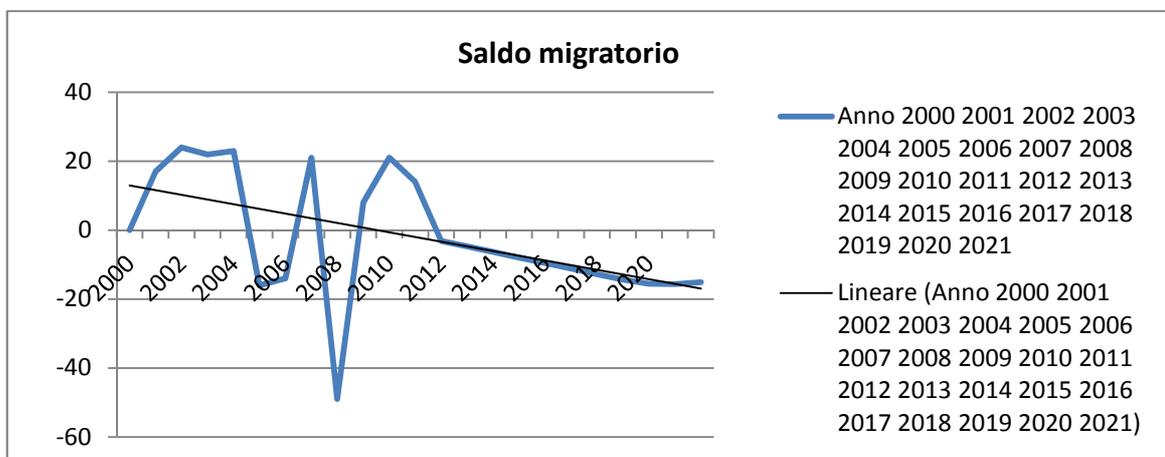
Nati nel quinquennio 2011 - 2016		Nati nel quinquennio 2016 - 2021	
28 x 5 = 140		23 x 5 = 115	
140 x 0,51 = 71	Numero di maschi	130 x 0,51 = 59	Numero di maschi
140 x 0.49 = 69	Numero di femmine	130 x 0,49 = 56	Numero di femmine

Per calcolare il saldo migratorio si utilizza la funzione statistica della tendenza, che considera il trend passato (dati annuali su base comunale: 2000-2010) e proietta la tendenza annuale del fenomeno al futuro (arco temporale prefissato: 2011 - 2021).

Anno	Saldo migratorio
2000	17
2001	24
2002	22
2003	23
2004	-16
2005	-14
2006	21
2007	-49
2008	8
2009	21

2010	14
2011	-3
2012	-5
2013	-6
2014	-8
2015	-10
2016	-11
2017	-13
2018	-14
2019	-16
2020	-16
2021	-15

Calcolo del saldo migratorio



Andamento del saldo migratorio dal 2000 al 2021

	Maschi	Femmine	Prob. Maschi	Prob. Femm	x+5 Maschi	x+5 Femm.	X+10 maschi	x+10 femm
da 0 a 4	74	59	0.9992242	0.999243	71.00	69.00	59.00	56.00
da 5 a 9	78	64	0.9994153	0.9993492	70.96	49.98	70.96	68.97
da 10 a 14	70	80	0.9990772	0.9994697	82.95	58.98	70.92	49.96
da 15 a 19	72	62	0.9979337	0.9995558	70.92	73.96	82.85	58.95
da 20 a 24	93	90	0.997313	0.9995187	82.81	65.94	70.75	73.90
da 25 a 29	106	89	0.9970663	0.9989841	76.77	75.93	82.57	65.88
da 30 a 34	115	108	0.9962066	0.9981945	105.66	82.90	76.53	75.84
da 35 a 39	106	114	0.9944717	0.9973269	97.62	96.82	105.26	82.75
da 40 a 44	134	128	0.9917351	0.9956012	116.36	116.65	97.09	96.53
da 45 a 49	125	123	0.9872686	0.9909812	124.90	118.39	115.35	116.05
da 50 a 54	106	130	0.9766155	0.9873103	123.18	125.96	123.09	117.42
da 55 a 59	125	98	0.958558	0.9835036	109.22	131.29	120.12	124.34
da 60 a 64	86	72	0.9386308	0.9720713	113.35	97.03	104.91	128.68
da 65 a 69	63	66	0.9029029	0.951191	96.89	84.44	106.63	94.18
da 70 a 74	47	46	0.8412483	0.9141062	55.92	66.70	87.40	80.47
da 75 a 79	35	58	0.7362378	0.8426928	43.56	45.78	46.84	61.08
da 80 a 84	27	42	0.5593069	0.7191761	29.44	39.52	32.05	38.50
da 85 a 89	4	33	0.3689951	0.536251	12.64	30.72	17.71	28.24
da 90 a 94	0	9	0.2166442	0.3503144	6.25	15.86	5.26	16.24
da 95 a 99	0	3	0.0974857	0.1962945	0.23	4.94	1.44	5.23
da 100 a 104	0	0	0.0268905	0.0736403	0.00	0.17	0.03	0.82
da 105 a 109	0	0	0.004449	0.0169036	0.00	0.00	0.00	0.01
	1466	1474					0.00	0.00
							1477	1440

Saldo naturale
Saldo migratorio
Saldo totale

2917
-15
2902

L'invecchiamento della popolazione, saldo naturale e saldo migratorio

1.3. Primi risultati sul dimensionamento di piano di Novedrate la crescita della popolazione

Dal modello applicato risulta che Novedrate nel prossimo decennio avrà una popolazione stimata pari a 2.902 unità. Questo valore è ottenuto dalle varie proiezioni di dati applicati alla struttura della popolazione residente, tenendo conto dei tassi di natalità e di mortalità applicabili alle varie fasce di età, nonché tenendo conto del saldo migratorio: questi dati tengono perciò conto della struttura della popolazione all'oggi (data della proiezione) per poi proiettarla al futuro.

E' per questo che il metodo per coorti di sopravvivenza è stato considerato come lo scenario zero di evoluzione di Novedrate in quanto la struttura della popolazione passata, se mantenuta nel prossimo decennio, è soggetta ad una dinamica di perdita di popolazione insediata.

All'oggi gli abitanti insediati e residenti in Novedrate sono 2.924 unità. Si prevede una perdita di 22 unità rispetto al dato attuale, in quanto Novedrate, vista la sua conformazione urbanistica e vista la limitata possibilità di crescita, ha assistito negli ultimi anni ad una perdita di popolazione dovuta all'elevato prezzo di mercato delle abitazioni legata ai pochi lotti edificabili residui. Le unità immobiliari messe in vendita hanno quindi prezzi elevati, limitando il mercato di acquisto da parte della popolazione stabilmente residente in Novedrate.

I giovani che vogliono mettere su casa, nonché le giovani coppie sposate sono obbligate a uscire da Novedrate per collocarsi in qualche altro paese limitrofo.

Se le dinamiche demografiche che hanno caratterizzato gli ultimi anni il paese rimarranno costanti, Novedrate assisterà ad un "effetto svuotamento" della popolazione insediata nel proprio territorio. Solo attraverso l'introduzione di nuovi ambiti di trasformazione e grazie all'utilizzo di forme di incentivazione volumetrica derivanti dal passaggio di classe energetica negli edifici residenziali, nonché al ricorso al borsino delle superfici, Novedrate potrà assistere ad un'inversione di tendenza. Anche attraverso forme di incentivazione per il recupero del centro storico, Novedrate potrà assorbire nuova popolazione insediabile.

2. IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO DERIVANTE DAGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Primo passaggio nella definizione del dimensionamento di piano del PGT di Novedrate riguarda il calcolo della popolazione teorica insediabile all'interno degli ambiti di trasformazione previsti nel Documento di Piano.

In questo caso si è optato per il calcolo della popolazione teorica insediabile ipotizzando due scenari:

- Il primo scenario prevede l'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale minimo per gli ambiti residenziali pari a 0,28 mq/mq e per gli ambiti extraresidenziali pari a 0,50 mq/mq o della superficie realizzabile prescritto all'interno delle schede d'ambito;
- Il secondo scenario tiene conto di un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,42 mq/mq per gli ambiti residenziali. L'indice di utilizzazione territoriale di 0,42 mq/mq è stato calcolato tenendo conto dell'incremento di superficie ottenuto dal prelievo di superficie presente nel borsino comunale (0,28+0,06 mq/mq). Un ulteriore incremento dell'indice di utilizzazione territoriale fino ad un massimo di 0,08 mq/mq è stato attribuito all'incremento della classe energetica realizzato per l'ambito e/o edificio. Per gli ambiti extraresidenziali l'indice massimo di utilizzazione territoriale realizzabile, mettendo in atto della azioni inerenti la pianificazione energetica, è pari a 0,58 mq/mq (0,50 mq/mq+0,08 mq/mq).

Successivamente si propongono delle tabelle di sintesi con il calcolo della superficie lorda di pavimento, la volumetria realizzabile e il calcolo degli abitanti teorici insediabili.

Tabella 1 – Calcolo abitanti teorici con applicazione dell’indice Ut minimo

Nome ambiti	Sub -ambiti	Funzioni prevalenti	% funzioni	St indicativa (mq)	Ut minima (mq/mq)	Slp residenziale totale (mq)	Slp altra totale (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	Abitanti teorici (50 mq/ab.)
AT1 – Ambito di Via Meda		Artigianale/industriale	100	4,856.00	0.50		2,428.00		
AT2 – Ambito di Via Barozza		Artigianale	100	1,511.00	0.50		755.50		
AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”		Direzionale/Commerciale	100	3,607.00	0.50		1,803.50		
AT4 - Ambito via Piave		Direzionale/Commerciale	50	1,687.00			843.50		
		Residenziale	50	1,687.00	0.28	472.36		1,417.08	9
AT5 – Ambito di via Maestri Chiodaioli		Residenziale	100	970.00	0.28	271.60		814.80	5
AT6 – Ambito Via Monte Resegone		Residenziale	100	3,031.00	0.34	1,030.54		3,091.62	21
AT7 – Comparti produttivi all’interno del tessuto residenziale	<i>Ambito A</i>	Residenziale	100	1,376.00	0.34	467.84		1,403.52	9
	<i>Ambito B</i>	Residenziale	100	1,590.00	0.34	540.60		1,621.80	11
	<i>Ambito C</i>	Residenziale	100	8,905.00	0.34	3,027.70		9,083.10	61
	<i>Ambito D</i>	Residenziale	100	3,501.00	0.34	1,190.34		3,571.02	24
AT8 - Ambito via Cimnago		Residenziale	100	1,831.00	0.28	512.68		1,538.04	10
AT9 – Ambito ex IBM/Villa Casana / Municipio/Aree comunale sulla SP32	<i>AT9/a– Ambito ex IBM</i>	Residenziale	60	23,163.00		6,200.00		18,600.00	124
		Ricettivo	40				5,000.00		
	<i>AT9/b – Municipio</i>	Residenziale	73	8,713.00		2,200.00		6,600.00	44
		Commerciale	27				600.00		
	<i>AT9/c - Villa Casana e Parco</i>	Servizi	100	27,824.00					
<i>AT9/d – Area comunale sulla SP.32</i>	Commerciale	100	2,808.00		1		2,808.00		

Tabella 2 – Calcolo abitanti teorici con applicazione dell'indice Ut massimo (adozione dei meccanismi di incentivazione premiale)

Nome ambiti	Sub -ambiti	Funzioni prevalenti	% funzioni	St indicativa (mq)	Ut massima (mq/mq)	Slp residenziale totale (mq)	Slp altra totale (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	Abitanti teorici (50 mq/ab.)
AT1 – Ambito di Via Meda		Artigianale/industriale	100	4,856.00	0.58		2,816.48		
AT2 – Ambito di Via Barozza		Artigianale	100	1,511.00	0.58		876.38		
AT3 – Ambito asilo infantile “SS. Redentore”		Direzionale/Commerciale	100	3,607.00	0.58		2,092.06		
AT4 - Ambito via Piave		Direzionale/Commerciale	50	1,687.00			978.46		
		Residenziale	50	1,687.00	0.42	708.54		2,125.62	14
AT5 – Ambito di via Maestri Chiodaioli		Residenziale	100	970.00	0.36	349.20		1,047.60	7
AT6 – Ambito Via Monte Resegone		Residenziale	100	3,031.00	0.34	1,030.54		3,091.62	21
AT7 – Comparti produttivi all'interno del tessuto residenziale	<i>Ambito A</i>	Residenziale	100	1,376.00	0.42	577.92		1,733.76	12
	<i>Ambito B</i>	Residenziale	100	1,590.00	0.42	667.80		2,003.40	13
	<i>Ambito C</i>	Residenziale	100	8,905.00	0.42	3,740.10		11,220.30	75
	<i>Ambito D</i>	Residenziale	100	3,501.00	0.42	1,470.42		4,411.26	29
AT8 - Ambito via Cimnago		Residenziale	100	1,831.00	0.42	769.02		2,307.06	15
AT9 – Ambito ex IBM/Villa Casana / Municipio/Aree comunale sulla SP32	<i>AT9/a– Ambito ex IBM</i>	Residenziale	60	23,163.00		6,200.00		18,600.00	124
		Ricettivo	40				5,000.00		
	<i>AT9/b – Municipio</i>	Residenziale	73	8,713.00		2,200.00		6,600.00	44
		Commerciale	27				600.00		
	<i>AT9/c - Villa Casana e Parco</i>	Servizi	100	27,824.00					
	<i>AT9/d – Area comunale sulla SP.32</i>	Commerciale	100	2,808.00	1		2,808.00		

Sintesi dati calcolato con indice Ut minimo (0.28 mq/mq per i comparti residenziali e 0.50 mq/mq per i comparti extraresidenziali)

Slp residenziale totale (mq)	Slp altra totale (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	Abitanti teorici (50 mq/ab.)
15914	14439	47741	318

Sintesi dati calcolato con indice Ut massimo [(0.42 mq/mq = 0.28 mq/mq – base PGT + 0.06 mq/mq – da borsino delle superfici + 0.08 mq/mq e/o incremento massimo classe energetica A per i comparti residenziali) + (0.58 mq/mq = 0.50 mq/mq – base PGT + 0.08 mq/mq – incremento massimo classe energetica A per i comparti extraresidenziali)]

Slp residenziale totale (mq)	Slp altra totale (mq)	Volumetria realizzabile (mc)	Abitanti teorici (50 mq/ab.)
17713	15172	53141	354

Dalle tabelle di sintesi sopra riportate è possibile notare come l'incremento di popolazione nel prossimo quinquennio derivante dalla trasformazione degli ambiti individuati nel Documento di Piano porti ad un incremento di circa 318 unità nel caso di applicazione dell'indice Ut minimo e di 354 unità nel caso di Ut massimo.

La politica proposta nel Documento di Piano tende a garantire una continua crescita per Novedrate. Gli ambiti di trasformazione proposti garantiscono una relazione coerente tra previsioni edificatorie e capacità di assorbimento ambientale espressa dal territorio, attraverso il contenimento della pressione antropica. La crescita appare calibrata in relazione alla popolazione e alla richiesta di dotazione di servizi disponibili e previsti.

A tal proposito appare fondamentale sottolineare che tutte le previsioni edificatorie proposte nel PGT e più specificatamente nel Documento di Piano, nascono in quanto strumenti propedeutici di crescita, al fine di raggiungimento di un obiettivo di interesse pubblico.

3. IL CALCOLO DEL FABBISOGNO VOLUMETRICO ANNUO PER NOVEDRATE

Questo modello proposto andrà a formulare il fabbisogno di volumetria necessario annuo per lo sviluppo di Novedrate rispetto ad un arco temporale prefissato. In questo caso si terrà conto di alcuni dati demografici sull'evoluzione della popolazione, del numero di abitazioni, della dimensione media degli edifici.

Di seguito proponiamo il modello.

Passo 1 – Individuazione della popolazione in due momenti temporali 1998/2008.

Popolazione al 31.12.1998	2808
Popolazione al 31.12.2008	2940

Passo 2 – Incremento di popolazione nel decennio 1998/2008: differenza tra popolazione residente al 31.12.2008 e popolazione residente al 31.12.1998.

2940-2808	132
-----------	------------

Passo 3 – Incremento % annuo (r); è dato dal rapporto tra incremento della popolazione del decennio 1998/2008 e la popolazione al 31.12.1998 moltiplicata per il decennio di riferimento

132/(2808*10)	0.005
---------------	--------------

Passo 4 - La popolazione tendenziale con previsione decennale può essere stimata in:

$$P_n = P_o (1+r)^n$$

$P_o = 2940$; $r = 0.005$; $n = 10$

$$P_n = 2940 (1+0.005)^{10} = 3090$$

Passo 5 – Calcolo nucleo familiare medio per Novedrate. Al 31.12.2008 i nuclei familiari sono 1580.

$$\text{Dimensione del nucleo familiare} = 2940/1580 = 1.86$$

Passo 6 - Abitazioni strettamente necessarie al 2018 saranno presumibilmente:

$$\text{Abitazioni necessarie} = 3090/1.86 = 1661$$

Passo 7 - Dal censimento 2001 del patrimonio edilizio si rilevano i seguenti dati:

abitazioni occupate:	1015
abitazioni non occupate:	80
Totale	1095

Passo 8 - Dimensione media alloggio: **94.87 mq**

Passo 9 – Definizione della % di abitazioni non occupate: 7.31% del totale

Passo 10 - Il fabbisogno residenziale si può quantificare come segue:

abitazioni strettamente necessario al 2018	1661
abitazioni per II° e varie (0.0731*1661)=	121
Fabbisogno complessivo	1782
Abitazioni esistenti al 2001	1095
	687

Passo 11 – Calcolo del fabbisogno annuo

Fabbisogno annuo = Numero di alloggi necessari/periodo in anni intercorrente tra la data del censimento del patrimonio e quella della previsione decennale * Superficie media degli alloggi * H media alloggi * Coefficiente correttivo

Dati:

- 17 è il periodo in anni intercorrente tra la data del censimento del patrimonio e quella della previsione decennale (2018-2001= 17);
- 687 è il numero di alloggi necessari in 17 anni (dal censimento del 2001 al 2018);
- 94.87 è la superficie media degli alloggi;
- 3 m è l'altezza virtuale degli alloggi;
- 1.50 è un coefficiente di ragguaglio che tiene conto di volumi per accessori e servizi alla residenza in ambiti residenziali.

$$\text{Fabbisogno annuo} = 687/17 * 94.87 * 3 * 1.5 = 17252 \text{ mc}$$

La quantificazione volumetrica espressa, risponde al fabbisogno endogeno, facendo riferimento a parametri ed evoluzioni assunti in ambiti similari.

4. PRIME CONSIDERAZIONI SUI MODELLI DI DIMENSIONAMENTO

Dal calcolo derivante dagli Ambiti di trasformazione si desume che la volumetria annua media necessaria per lo sviluppo per Novedrate si aggira su:

Abitanti insediabili nel quinquennio	Volumetria realizzazione nel quinquennio (mc)	Volumetria media realizzabile annua (mc/annui)
318	47741	9548
354	53141	10628

Il valore ottenuto con il modello relativo al fabbisogno volumetrico annuo è di 17.252 mc annui: considerando che il modello proposto è puramente statistico e matematico, si può dire che il dimensionamento di piano proposto dagli ambiti di trasformazione è coerente in quanto seppur prevede una quota minore di volumetria residenziale, non considera le unità immobiliari derivanti dal recupero del nucleo di antica formazione e dalle ristrutturazione e nuove costruzioni nella città da consolidare e consolidata.

Successivamente verrà proposto un ulteriore approfondimento sul calcolo del dimensionamento di piano: l'analisi verrà approfondita sugli abitanti teorici insediabili derivanti dal residuo di piano e dal recupero del centro storico. Questi dati ottenuti verranno poi sommati alla volumetria realizzabile derivante dagli Ambiti di Trasformazione.

In questo modo sarà possibile avere un dato, anche se puramente quantitativo e stimato, relativo allo sviluppo urbanistico di Novedrate per il prossimo quinquennio, paragonandolo al dato ottenuto dal modello statistico/matematico proposto.

5. LE QUANTIFICAZIONI DEL PIANO: STIMA

Dopo aver individuato la popolazione massima insediabile all'interno degli ambiti di trasformazione, sia con l'indice di utilizzazione territoriale da PGT che con gli eventuali incrementi premiali, si svolgono di seguito alcune considerazioni in merito al dimensionamento di piano e alla popolazione massima insediabile all'interno dell'intero territorio comunale di Novedrate.

Di seguito si stima la popolazione teorica insediabile:

- Nel centro storico;
- Nella città consolidata;
- Nella città da consolidare.

Il valore convenzionale che viene utilizzato per il calcolo della popolazione teorica insediabile è pari a 50 mq di SLP per abitante. Tale parametro è stato proposto dalla Lr. 1/2001 ed il risultato di analisi condotte sul patrimonio edilizio regionale e sui trend demografici che si sono manifestati negli ultimi anni.

Si ritiene di utilizzare questo valore per il dimensionamento di piano in quanto anche Novedrate non si discosta dalla realtà demografica regionale dove si è visto aumentare notevolmente il numero di famiglie mononucleari e diminuire drasticamente il numero di famiglie con più di quattro componenti. Considerato quindi che le famiglie composte da uno o da due componenti richiedono appartamenti formati da due/tre stanze si ritiene plausibile adottare il valore di 50 mq di SLP per abitante teorico insediabile. Dalla lettura dei dati ISTAT relativi al dimensionamento delle unità immobiliare di Novedrate si evince che il taglio medio del patrimonio edilizio esistente si aggira sui 100 mq e considerato che più del 50% delle famiglie presenti a Novedrate sono quelle composte fino ad un massimo di 3 componenti si ritiene che il valore adottato per il dimensionamento rispecchia la realtà locale.

abitanti residenti al 31 dicembre 2010	2.932	ab
abitanti insediabili nel centro storico (ristrutturazione edifici)	88	ab
abitanti derivanti dal residuo di piano della città consolidata	130	ab
abitanti derivanti dalla città da consolidare	70	ab
abitanti derivanti dalla città da trasformare	354	ab
totale popolazione prevista nel quinquennio 2010 - 2015	3.574	ab

popolazione gravitante nel territorio stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi e ai flussi turistici	1.157⁹	ab
--	--------------------------	-----------

⁹ Si tratta di popolazione gravitante che si reca principalmente a Novedrate per motivi di lavoro che terminato l'orario di lavoro si spostano al Comune di origine senza usufruire dei servizi pubblici presenti nel territorio comunale.

Il centro storico di Novedrate è stato censito attraverso un rilievo puntuale dei singoli edifici che lo compongono. In questo modo tramite una scheda di rilievo è stato possibile annotare i caratteri connotati e peculiari degli immobili. Questo ha consentito, nella fase progettuale, di suddividere il patrimonio storico in tre famiglie che fanno capo a tre differenti modalità di intervento nel nucleo di antica formazione. Per la stima degli abitanti teorici nel centro storico si sono considerati gli edifici in cui è consentita la ristrutturazione senza variazione volumetrica. Nel calcolo sono stati considerati residenziali tutti gli edifici che ricadono in detta modalità d'intervento: quindi, il valore degli abitanti insediabili deve essere considerato come massimo in quanto al piano terra degli edifici del centro storico possono essere insediate attività commerciali. Nel centro storico si andrà ad insediare una quota di popolazione teorica stimata in 88 abitanti.

Successivamente, per procedere nella stima del dimensionamento di piano, si sono considerati quei lotti nella città consolidata che rappresentano delle porosità urbane, cioè quei lotti che presentano capacità edificatoria residua allo stato attuale. Dai calcoli effettuati emerge che nel residuo di piano della città da consolidare si andranno ad insediare circa 130 abitanti teorici insediabili.

Inoltre, sono stati calcolati gli abitanti che derivano dalla città da consolidare, cioè da piani attuativi o atti di programmazione negoziata a carattere principalmente residenziale che sono previsti dal PRG vigente ma che non sono ancora stati approvati e conclusi: il valore stimato si attesta su 70 abitanti teorici insediabili.

Infine si sono riportati gli abitanti massimi che si andranno ad insediare nella città da trasformare, in base ad indici e parametri contenuti nelle schede d'ambito, considerando l'indice da PGT con gli incrementi derivanti dai meccanismi di incentivazione premiale.

IL PIANO DEI SERVIZI



Fonti dati:

Istanze e richieste presentate dai cittadini

Incontri con Amministrazione Comunale e incontri con Tecnici Comunali

Elaborati costitutivi il Piano dei Servizi:

Relazione del Piano dei Servizi e dei Sottoservizi

Norme per il Piano dei Servizi

PS1 - Servizi esistenti presenti a Novedrate

PS2 - Censimento urbanistico dei servizi esistenti

PS3 – Servizi derivanti dalla città da consolidare

PS4 – Servizi di progetto

PS5 – Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto

PS6.1 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale

PS6.2 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale ZOOM 1

PS6.3 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale ZOOM 2

PS7.1 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale

PS7.2 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale ZOOM 1

PS7.3 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale ZOOM 2

PS8 – PUGSS: PUGSS: Rete distribuzione metano a servizio di Novedrate (Fonte dati: EDISON DG spa)

PS9 – PUGSS: PUGSS: Rete Telecom e Fastweb a livello comunale

PS10 – PUGSS: PUGSS: Sintesi delle reti, criticità del sistema

1. IL PIANO DEI SERVIZI

Il *Piano dei Servizi* è definito come uno strumento che non solo tradizionalmente “conti” i servizi esistenti, previsti, attuati e non attuati, ma che strategicamente legghi lo sviluppo del territorio, il bene dei cittadini ed il sistema dei servizi pubblici e privati. La stretta relazione tra le indicazioni del Piano dei Servizi e la gestione economica del paese non consentono più previsioni irrealizzabili, e spingono soprattutto a ricercare per ogni previsione la giusta fonte di finanziamento e di realizzazione. Il Piano dei Servizi comprende così come si muove e da cosa è servita la popolazione, di quali servizi innovativi abbia bisogno, di quali siano le sue relazioni con i contesti contermini di maggiore dimensione, ma anche i contesti dell'immediato intorno e di come agganciare il Comune ai bacini di servizio di maggior dimensione, definisce come possa essere impostata la partecipazione dei privati e delle trasformazioni dei privati per la costruzione e la realizzazione dei servizi mancanti, convenziona con i privati l'uso di servizi non pubblici, ma di interesse pubblico. E' infine *l'occasione per il comune per contare quello che possiede*, non solo in termini fisici di aree e di edifici, ma in termini dinamici di potenzialità effettive di spesa e di gestione strategica delle stesse.

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi anche per gli Ambiti di Trasformazione inseriti all'interno del Documento di Piano:

- raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed, in generale, delle risorse territoriali;
- definizione di un'area all'interno degli Ambiti di Trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente;
- definizione di servizi all'interno della città storica e consolidata da monetizzare o realizzare parzialmente per gli interventi di cambio di destinazione d'uso e/o demolizione e ricostruzione che prevedano l'aumento della richiesta di servizi;
- definizione della sostenibilità dei costi per la gestione, manutenzione e realizzazione di nuovi servizi, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati;
- definizione del piano generale dei sottoservizi nel sottosuolo (PUGGS);
- definizione di edilizia residenziale pubblica quale servizio di interesse pubblico e convenzionata;

- definizione delle misure di tutela, salvaguardia e consolidamento dei corridoi ecologici presenti sul territorio.

Il piano dei servizi non ha termini ed è sempre modificabile (art. 8 comma 14 Lr. 12/05 e ss.mm.ii.).

2. NORME TECNICHE PER IL PIANO DEI SERVIZI

2.1. Norme generali del piano dei servizi

Articolo ps1. Elaborati del Piano dei Servizi

I seguenti elaborati costituiscono il Piano dei Servizi:

Relazione del Piano dei Servizi e dei Sottoservizi

Norme per il Piano dei Servizi

PS1 - Servizi esistenti presenti a Novedrate

PS2 - Censimento urbanistico dei servizi esistenti

PS3 – Servizi derivanti dalla città da consolidare

PS4 – Servizi di progetto

PS5 – Mappa del Piano dei Servizi: servizi esistenti e di progetto

PS6.1 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale

PS6.2 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale ZOOM 1

PS6.3 – PUGSS: Rete idrica dell'acquedotto comunale ZOOM 2

PS7.1 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale

PS7.2 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale ZOOM 1

PS7.3 – PUGSS: Rete fognaria dell'acquedotto comunale ZOOM 2

PS8 – PUGSS: PUGSS: Rete distribuzione metano a servizio di Novedrate (Fonte dati: EDISON DG spa)

PS9 – PUGSS: PUGSS: Rete Telecom e Fastweb a livello comunale

PS10 – PUGSS: PUGSS: Sintesi delle reti, criticità del sistema

Articolo ps2. Criteri di programmazione e rapporto con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche

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 anche 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 previsione di attuazione del Piano dei Servizi in aree ed opere, dell'individuazione delle risorse pubbliche private necessarie.

Articolo ps3. Coordinamento del Piano dei Servizi col Documento di Piano e col Piano delle Regole

Per quanto non trattato dalle presenti norme, si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano delle Regole).

In particolare si rimanda alla normativa del PGT per quanto riguarda la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso.

Articolo ps4. 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.

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

Articolo ps5. 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.

Articolo ps6. Disposizioni generali

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

Rc = Rapporto di copertura (%)

È dato dal rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta S_c e la superficie fondiaria S_f .

- **RC** = 40% della S_f -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;

- **RC** = 5% della Sf nel caso di giardini e parchi per l'edificazione di attrezzature direttamente attinenti.

H= Altezza dei fabbricati e dei fronti

- **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 dai confini** = da definire in fase di progetto esecutivo.
- **Ds Distanza dalle strade** = da definire in fase di progetto esecutivo.

Per le attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose), se non asservite all'uso pubblico, in caso di demolizione e ricostruzione o di ampliamento, è consentito edificare una SLP pari a quella esistente prima della demolizione oppure con una SLP 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 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 al protocollo del Comune della certificazione di ultimazione dei lavori 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: definizione

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art. 44 comma 3 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., in cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche, ed in particolare:

- Strade: Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e rispettare quanto previsto dalla normativa nazionale vigente in merito, ossia il codice nazionale della strada e le relative indicazioni per la progettazione delle strade, prodotte dal ministero delle infrastrutture;
- Spazi di sosta e di parcheggio: Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione all'entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono;
- Fognature;
- Rete idrica;
- Reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- Pubblica illuminazione;
- Spazi di verde attrezzato.

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. Opere di urbanizzazione secondaria: definizione

Le opere di urbanizzazione secondaria sono relative alle opere identificate all'art. 44 comma 4 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii., e in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;

- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

Articolo ps12. Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza

Sono definite in tale modo le parti del territorio comunale che accolgono, o che sono destinate ad accogliere le attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, al servizio della popolazione residente o presente, di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.

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 e sulle rispettive tavole, alla realizzazione di opere comprese nelle seguenti categorie di servizi:

- Servizi di carattere generale;
- Servizi per l'istruzione;
- Servizi a verde e attrezzature sportive;
- Servizi per la mobilità;
- Impianti tecnologici;
- Servizi di progetto.

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 ps. 37 – 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 ps13. Attrezzature private di uso pubblico

Nel caso di attrezzature di proprietà privata di uso pubblico (fatta eccezione delle attrezzature religiose) purché dotate di contratto 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.

2.2. Servizi per l'istruzione**Articolo ps14. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

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 SLP, 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 col rispetto della distanza minima dai fabbricati pari a ml. 10,00 e dai confini pari a ml. 3,00.

Funzioni non ammesse:

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

Modalità di attuazione

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

2.3. Servizi di carattere generale**Articolo ps15. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali**

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

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

Articolo ps16. Aree per le attrezzature cimiteriali

All'interno dell'ambito cimiteriale, comprendente il limite di rispetto, non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto terra, fatti salvi:

- gli ampliamenti delle strutture cimiteriali;
- i chioschi a carattere provvisorio per le attività di servizio al cimitero, anche commerciali, previa apposita convenzione/autorizzazione;
- volumi tecnici senza permanenza di persone;
- attrezzature inerenti la custodia e la gestione dell'attrezzatura cimiteriale;
- strade di arroccamento per la struttura cimiteriale;
- parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici.

Modalità d'intervento

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli interventi realizzati dal Comune.

All'interno della zona di rispetto cimiteriale possono essere realizzati esclusivamente aree a verde "parco del cimitero", parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili comunque con il decoro e la riservatezza del luogo.

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 successive modifiche ed integrazioni.

Sono pertanto ammessi interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso ovvero quelli previsti dalle lettere a,b,c dell'art. 27 della Lr. 12/2005.

2.4. Servizi a verde e attrezzature sportive

Articolo ps17. Caratteri generali e destinazioni d'uso principali

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 quantomeno 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.

2.5. Servizi per la sosta e la mobilità

Articolo ps18. 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 Uf ed Rc.

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^a della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. e della L. 24.3.1989, n. 122, 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 ps19. Viabilità esistente

Per quanto riguarda la viabilità esistente valgono le norme del Codice della Strada.

Le strade 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

Articolo ps20. Viabilità di progetto

Per quanto riguarda la viabilità di progetto valgono le norme del Codice della Strada. Il Documento di Piano individua alcune linee guida da prendere in considerazione in caso di nuova realizzazione per quanto riguarda gli scenari di lungo periodo e quelli di breve e medio periodo. Tale sistema dovrà essere attentamente valutato all'interno dei progetti di dettaglio ed esecutivi che verranno predisposti.

Per la viabilità di livello sovra locale vale la normativa di riferimento.

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 ps21. 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.

2.6. Impianti tecnologici**Articolo ps22. 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

- Mediante PdC o D.I.A. o S.C.IA. nel caso di interventi realizzati da soggetti privati;
- Mediante le disposizioni dell'art. 33 com. 3 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. per gli 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 ps23. 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 nella 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.

2.7. Stazioni distribuzione carburanti

Articolo ps24. Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

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 Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e ss.mm.ii. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e ss.mm.ii.

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

Articolo ps25. 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 ss.mm.ii. 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/direzionali¹⁰ 10 m;
- distanze dagli edifici d'uso diverso¹¹ 5 m;
- superficie coperta massima¹² 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 pubbliche¹³: come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5;

¹⁰ Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

¹¹ Le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline.

¹² Per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati.

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 ps26. Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

Articolo ps27. 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.

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 ps28. Smaltimento e rimozione

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

Deve prevedersi:

¹³ Le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

- 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.

2.8. Servizi di progetto

Articolo ps29. Dotazione di aree per servizi urbanistici

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e 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:

- 25 mq/ab per gli interventi residenziali;
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- 1/8 della SLP per le attività di vendita di merce ingombrante, non facilmente amovibile e a consegna differita.

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 nelle schede d'ambito.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligo dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste. Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso ad un costo di 120 €/mq: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della competente commissione comunale.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche 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.

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 evidenzia la dotazione attuale di servizi. Nel caso in cui si debba incrementare la dotazione di aree a servizi si prospettano 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;
- ✓ 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.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

Esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della

superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m² 150,00 di SLP, 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.

2.9. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Articolo ps30. Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione

Nella tavola PS.4- "Servizi di progetto" sono identificati i servizi di progetto, che attualmente risultano di proprietà privata. Tale tavola identifica le differenti strade che si possono seguir per la realizzazione del servizio, da quelle più classiche a quelle più perequative e compensative.

Possibili strade da intraprendere:

- **esproprio;**
- **partecipazione al meccanismo del borsino delle superfici**

Articolo ps31. Ambiti del piano dei servizi soggetti ad esproprio

Vi sono dei servizi di progetto nei quali l'Amministrazione Comunale vuole ricorrere all'esproprio quale strumento per la realizzazione dello standard. Essi sono individuati e mappati nella tavola "PS.4 – Servizi di Progetto" del Piano dei Servizi con apposita simbologia.

Articolo ps32. Partecipazione al meccanismo del borsino delle superfici

Nella tavola "PS.4- Servizi di progetto " sono identificati i servizi di progetto che presentano la possibilità di partecipare al borsino delle superfici istituito dal PGT. L'indice territoriale attribuito ai servizi di progetto, di proprietà privata, è pari a 0,15 mq/mq e la Superficie Lorda di Pavimento che viene generata deve essere inserita nel borsino delle superfici, registratandola presso l'apposito registro presente presso gli uffici comunali. È fatto obbligo al proprietario dei servizi di

progetto inserire la SLP nel borsino entro 6 mesi dall'approvazione definitiva del PGT. Nel momento in cui la SLP generata dal servizio di progetto viene acquisita, l'area identificata come servizio di progetto diviene di proprietà pubblica. I servizi di progetto normati dal presente articolo non sono soggetti a decadenza dei vincoli nel quinquennio.

2.10. Disposizioni attuative e specifiche

Articolo ps33. 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 oppure realizzate e non accessibili 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 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. La destinazione funzionale dell'area monetizzata sarà quella di "Verde privato vincolato", senza attribuzione di indici edilizi. 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 con le procedure, 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 ps34. Disciplina attuativa generale delle previsioni del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite i meccanismi previsti dall'articolo ps30. - Servizi di progetto di proprietà privata: attuazione- individuati nelle tavole prescrittive del Piano dei Servizi, sotto la voce servizi di progetto a livello locale.

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 anche mediante l'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 ps35. Realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale diverse da quelle specificamente previste

Sarà possibile realizzare attrezzature pubbliche o di pubblico interesse, rientranti in una macro categoria diversa da quella indicata nel Piano dei Servizi, sulla base della distinzione riportata all' "articolo ps.12 - Aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio della residenza" senza la necessità di variante al medesimo piano.

Articolo ps36. 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 ps37. Programmazione 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 Legge Regionale n. 12/2005 e ss.mm.ii.: 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.

2.11. Disposizioni specifiche diverse**Articolo ps38. 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 finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al Piano di Zonizzazione Acustica adottato e approvato contestualmente agli atti del PGT.

IL PIANO DELLE REGOLE



Fonti dati:

Istanze e richieste presentate dai cittadini

Incontri con Amministrazione Comunale e incontri con Tecnici Comunali

Elaborati costitutivi il Piano delle Regole:

Norme per il Piano delle Regole

PR.1 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole

PR.2 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole sovrapposta con i vincoli

PR.3 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole e fattibilità geologica

Censimento centro storico: schede

Censimento centro storico: guida alla lettura

Abaco Centro storico: spazi pubblici

Abaco Centro storico: spazi privati

PR.4 – Modalità d'intervento per il centro storico

1. NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE

1.1. Premesse al Piano delle Regole e Direttive derivanti dal Documento di Piano

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un Piano delle Regole in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio. Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma, soprattutto, in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il comune intende utilizzare per tutto quello che concerne lo spazio aperto e lo spazio costruito.

Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le modalità di riqualificazione dello spazio costruito oltre il centro storico, nel quale vive, di solito, la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

E' nel Piano delle Regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

1. La **città storica**, ossia il centro storico di Novedrate e le cascine Rugabella. Per questa parte di città, il piano individua le regole, riportate all'interno delle norme.. In questa parte di città, comunque, le norme indicano l'esigenza di innescare operazioni di CONSERVAZIONE E RISANAMENTO dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.
2. La **città consolidata**, ossia tutta la parte di patrimonio costruito, oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il piano prevede azioni che mirino alla RIQUALIFICAZIONE dello spazio costruito. Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante per la natura dell'area.
3. La **città da consolidare**, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati del piano regolatore generale vigente. Per questa parte di città si prevede il mantenimento delle

regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e, comunque, il consolidamento, nel tempo, di quanto appena costruito, soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il CONSOLIDAMENTO delle strutture costruite.

4. **Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola**, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento ad indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico: salvaguardia e valorizzazione delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree a servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria, come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e. possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica, anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli.

1.2. 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:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole, inoltre:

- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

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.

Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Articolo pr2. Ambito di applicazione del Piano delle Regole

Ai sensi della vigente legislazione statale e regionale, la disciplina urbanistica del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme, integrate dalle indicazioni contenute nelle tavole che compongono il Piano delle Regole.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e' subordinata alla richiesta di titolo edilizio abilitativo, ai sensi della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., 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:

- Norme per il Piano delle Regole
- PR.1 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
- PR.2 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole sovrapposta con i vincoli
- PR.3 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole e fattibilità geologica
- Censimento centro storico: schede
- Censimento centro storico: guida alla lettura
- Abaco Centro storico: spazi pubblici
- Abaco Centro storico: spazi privati
- PR.4 – Modalità d'intervento per il centro storico

Articolo pr4. Rapporto con gli altri documenti del PGT

Per quanto riguarda i temi non trattati dal Piano delle Regole e dalle presenti norme, si deve fare riferimento agli altri atti componenti il PGT: Documento di Piano e Piano dei Servizi. In particolare, le disposizioni per gli ambiti di trasformazione del Documento di Piano prevalgono sulle prescrizioni contenute nelle presenti norme.

Articolo pr5. Rapporti con leggi e regolamenti

Per quanto non espressamente previsto all'interno delle norme del piano delle regole si fa riferimento alla normativa statale e alla normativa regionale vigente, nonché ai regolamenti igienico-sanitario e edilizio vigenti.

Per le reti fognarie e per la depurazione è necessario attenersi alle indicazioni tecniche delle seguenti normative a) R.R. 24 marzo 2006, n. 2 finalizzato a prevedere il riutilizzo delle acque piovane a scopi non potabili; b) DGR 29 marzo 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.

Articolo pr6. Attuazione del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole si attua nei modi seguenti:

- nella generalità dei casi, con intervento edilizio diretto secondo i titoli abilitativi disciplinati a livello statale e regionale;
- con permesso di costruire convenzionato;
- con piani attuativi o con atti di programmazione negoziata.

Articolo pr7. Trasferimento di SLP

Negli ambiti disciplinati dal presente Piano delle Regole, non è consentito ed ammesso lo spostamento su lotti non contigui di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), se non nei casi espressamente previsti e individuati sulle tavole che compongono il Piano delle Regole.

Articolo pr8. Permessi di costruire convenzionati

Gli interventi di 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. La scelta di introdurre il permesso di costruire convenzionato è legata al fatto che Novedrate non presenta molte aree libere e le possibilità di risolvere problemi attuali, legati ad esempio alla viabilità, sono insite in progetti di piccole e medie entità.

Nella generalità dei casi, i permessi di costruire convenzionati prevedono l'approvazione della convenzione da parte della Giunta Municipale che regola gli accordi fra la parte pubblica e la parte privata.

Articolo pr9. 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 SLP esistente.

Articolo pr10. Deroghe

Le indicazioni del Piano delle Regole sono derogabili solo nei casi consentiti dall'articolo 40 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., ossia esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale. 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 legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

Articolo pr11. Aree di pertinenza - asservimento

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 edilizi 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 SLP (nonché per la superficie coperta) consentita dal presente PGT ed eccedente la SLP 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 SLP (nonché alla superficie coperta) consentita dagli indici fondiari.

Articolo pr12. 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 pr13. Vincoli sovra locali

La tavola "PR.2 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole sovrapposta con i vincoli" contenuta all'interno del piano delle regole individua i vincoli alla scala sovralocale e locale ed è prescrittiva. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi valide 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.

Articolo pr14. Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici.

Articolo pr15. Prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico

Le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico e sismico fanno riferimento all'aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Articolo pr16. 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.

Articolo pr17. Raccordo con il codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii.)

Gli interventi in aree o su edifici sottoposti a vincolo di tutela paesistico, ambientale e culturale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., sono subordinati alle prescrizioni e procedure stabilite dalle norme suddette.

Sono soggetti a tutela paesistica i corsi d'acqua del torrente Serenza, presente sul territorio comunale, nonché il torrente Seveso sul territorio di Carimate e valle di Cabiato, con le relative fasce di rispetto, nonché le aree boscate.

Sono soggetti a tutela culturale, come da vincolo apposto con specifico provvedimento, la villa neogotica sita in via Como e l'ambito del Castello di Carimate.

I decori e gli ornamenti (affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli e altri ornamenti di edifici, di cui agli Articoli 11 c. 1 e 50 c. 1 del D. Lgs 42/2004), esposti e non alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle disposizioni del Titolo II dello stesso D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. E' prescritto che tali opere e manufatti non possano essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione della competente Soprintendenza.

Articolo pr18. Ambito di interesse archeologico

L'ambito ubicato a nord del cimitero è considerato di interesse archeologico, a seguito del rinvenimento di una tomba romana e della relativa segnalazione della Soprintendenza Archeologica. Gli eventuali progetti insistenti su tale ambiti che prevedono l'abbassamento della quota attuale del piano di campagna devono essere trasmessi alla Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e per le opportune misure di tutela.

1.3. Organizzazione del territorio

Articolo pr19. 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 .

Articolo pr20. Aree appartenenti a diversi ambiti territoriali

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.

Articolo pr21. Prevalenza in caso di contrasto

In caso di contrasto tra le indicazioni contenute negli elaborati grafici del PGT e le disposizioni delle presenti norme urbanistiche-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.

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.

1.4. Sistema dello spazio costruito

Articolo pr22. 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 pr23. Meccanismi di incentivazione premiali per lo spazio costruito

In base agli obiettivi strategici previsti nel documento di piano di Novedrate (9 obiettivi per 9drate), sono previsti meccanismi di incentivazione premiale per la città consolidata che fanno riferimento in particolare all’obiettivo 6 “L’istituzione del borsino delle superfici come meccanismo di scambio di diritti di superficie nei comparti residenziali” e all’obiettivo 8 “Il ricorso alla pianificazione energetica a supporto della sostenibilità ambientale delle scelte intraprese dal PGT”.

Per i comparti residenziali i meccanismi di incentivazione premiale fanno capo sia al borsino delle superfici sia al discorso energetico, mentre per quanto riguarda le altre destinazione, ad esclusione di quelle agricole, il bonus deriva esclusivamente dalla messa in campo di azioni relative al perseguimento di una maggior efficienza energetica.

Al fine di incentivare l’efficienza energetica degli edifici esistenti e di nuova edificazione, compresi negli ambiti consolidati, si intendono recepite le disposizioni nazionali e regionali in materia, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.

Meccanismi di incentivazione premiali per gli ambiti prevalentemente residenziali: CASO DI RISTRUTTURAZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Incremento max derivante dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche			Indice totale (mq/mq)	INCREMENTO UTILIZZATO
		Passaggio da classi inferiori alla C alla C (mq/mq)	Passaggio da classe C in classe B (mq/mq)	Passaggio da classe B in classe A (mq/mq)		
0.28	0.08	-	-	-	0.36	Solo borsino
0.28	-	0.02	-	-	0.30	Solo questione energetica
0.28	-	0.02	0.02	-	0.32	
0.28		0.02	0.02	0.02	0.34	
0.28	0.08	0.02	-	-	0.36	Borsino + questione energetica
0.28	0.08	0.02	0.02	-	0.38	
0.28	0.08	0.02	0.02	0.02	0.40	

Meccanismi di incentivazione premiali per gli ambiti prevalentemente residenziali: CASO DI NUOVA COSTRUZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Incremento max derivante dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)	INCREMENTO UTILIZZATO
		Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)		
0.28	0.06	-	-	0.34	Solo borsino
0.28	-	0.04	-	0.32	Solo questione energetica
0.28	-	-	0.08	0.36	
0.28	0.06	0.04	-	0.38	Borsino + questione energetica
0.28	0.06	-	0.08	0.42	

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE DI DECOLLO

Sono riconoscibili all'interno del territorio comunale differenti tipologie di aree di decollo:

- **AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA RESIDENZIALE:** possono far decollare superfici quei lotti che manifestano una capacità residua di superficie, cioè un indice di superficie inferiore a 0.40 mq/mq. La superficie che viene inserita nel borsino è variabile a seconda dello sfruttamento del lotto allo stato attuale. Possono inserire superficie all'interno del borsino coloro i quali non hanno utilizzato completamente l'indice di zona: ad esempio un proprietario di un lotto può aver utilizzato per edificare solo lo 0.28 mq/mq e può decidere di inserire il restante 0.12 mq/mq nel borsino. Per verificare la capacità residua di superficie nelle aree già edificate, si verifica l'eventuale residuo di superficie in base all'indice di partenza attuale del PRG sul lotto di pertinenza dell'edificio esistente. Possono altresì inserire superficie all'interno del borsino coloro che attuano politiche per il risparmio energetico senza utilizzare l'incremento di superficie nel lotto, cioè senza realizzare opere che determinano aumento di SLP: ad esempio se il lotto presenta un indice attuale di 0.30 mq/mq, si trova in classe energetica D e vengono messe in atto azioni che certificano l'edificio in classe B, esso potrà inserire all'interno del borsino una quota derivante dall'incremento energetico pari a 0.04 mq/mq, oltre che la quota di 0.10 mq/mq;
- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE:** possono far decollare superficie gli ambiti di trasformazione che presentano seri impedimenti fisici alla realizzazione in loco delle quantità stabilite dal piano. Questo è il caso in cui ricade l'AT6 – Ambito di Via Monte Resegone;

- **SERVIZI DI PROGETTO** (identificati nel Piano dei Servizi): a questi ambiti è attribuito un indice virtuale da inserire nel borsino delle superfici. Il meccanismo sui servizi di progetto si basa attraverso il riconoscimento a particolari ambiti territorialmente vocati a funzioni e finalità pubbliche o di interesse generale, di diritti edificatori virtuali non utilizzabili nel sito che li genera. Nel caso dei servizi, viene limitato il ricorso all'esproprio, soluzione di difficile praticabilità sia dal punto di vista giuridico (per la decadenza dei vincoli), sia da quello finanziario (per il valore finanziario delle indennità espropriative), sia da quello politico per la diversità di trattamento dei proprietari che la soluzione espropriativa comporta.

Il modello proposto per i servizi di progetto e per gli ambiti di trasformazione con impedimenti fisici è fondato sulla cessione gratuita delle aree che generano diritti edificatori virtuali (aree di decollo) alle quali viene applicato l'indice di edificabilità trasferibile nella aree denominate di atterraggio ai quali è indicata l'attivazione di tale meccanismo quale condizione necessaria per l'attivazione della trasformazione prevista. La quota di aree acquisite nel patrimonio comunale sarà destinata al soddisfacimento di necessità pubbliche emergenti evidenziate nel Piano dei Servizi.

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE DI ATTERRAGGIO:

Sono riconoscibili all'interno del territorio comunale differenti tipologie di aree di atterraggio:

- **CITTA' CONSOLIDATA PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE:** possono far atterrare superficie, all'interno della città consolidata residenziale, coloro i quali hanno la necessità di apportare modifiche/adequamenti al fabbricato esistente. L'incremento dell'indice si può ottenere sia con l'atterraggio di superfici presente nel borsino delle superfici, sia con il raggiungimento di prestazioni energetiche maggiori nell'intero edificio. Vi possono essere due casi:
 - iii) **I^ Caso - lotti che presentano un indice inferiore a 0.28 mq/mq, indice da PGT:** questi lotti per ampliamenti/adequamenti possono utilizzare l'indice residuo calcolato sul lotto di pertinenza, nonché far atterrare una quota di superficie presente nel borsino delle superfici o raggiungendo prestazioni energetiche migliori nel complesso dell'edificio o da entrambi, secondo le quantità stabilite nel piano delle regole, fino ad un indice massimo pari a 0.42 mq/mq;
 - iv) **II^ Caso - lotti che presentano un indice pari o superiore a 0,28 mq/mq ed inferiore a 0.42 mq/mq:** questi edifici possono ampliarsi facendo atterrare della superfici dal borsino delle superfici o raggiungendo prestazioni energetiche migliori

nel complesso dell'edificio o da entrambi, secondo le quantità stabilite nel piano delle regole, fino ad un indice massimo pari a 0.42 mq/mq.

- **AMBITI DI TRASFORMAZIONE:** nella scheda degli ambiti di trasformazione sono identificati coloro che possono ricorrere al meccanismo del borsino delle superfici. L'edificabilità complessiva è determinata dall'aggiunta alla superficie generata dell'ambito di trasformazione della superficie da acquisire dal borsino delle superfici, nelle quantità massime stabilite in ogni singola scheda d'ambito.

IL FUNZIONAMENTO DEL BORSINO DELLE SUPERFICI CON IL REGISTRO DELLE TRANSAZIONI EFFETTUABILI

Il proprietario che non ha interesse o che non può sviluppare sul lotto di proprietà la superficie può decidere di inserire la stessa all'interno del borsino, per far sì che i soggetti che abbiamo necessità attingano dallo stesso.

Nello specifico, il soggetto che può far "atterrare" superficie sui propri lotti si reca presso il Comune, dove viene tenuto un **registro delle transazioni** delle superfici nel quale sono registrate da una parte coloro che immettono superficie derivante dagli ambiti di decollo e dall'altra coloro che ne prelevano per immetterla negli ambiti di atterraggio. Ci sono due possibilità relative alla contrattazione fra gli ambiti di decollo e gli ambiti di atterraggio: la prima è che l'interessato (ambito di atterraggio) contratti con il privato (ambito di decollo) per l'acquisizione del credito edilizio da sfruttare o nell'ambito di trasformazione o su un altro lotto, mentre la seconda possibilità è legata al fatto che l'interessato può proporre al soggetto titolare del lotto di decollo di sfruttare la superficie nel lotto stesso.

Colui il quale manifesta la necessità di prelevare superficie (ambiti di atterraggio) si reca in Comune e tramite il registro, nel quale sono iscritti i lotti di decollo, individua il proprietario e si contatta lo stesso per iniziare la contrattazione.

Ci sono due possibilità per prelevare superficie dal borsino delle superfici: la prima è che il soggetto interessato conosce direttamente il proprietario del lotto di decollo e contratta direttamente con esso, la seconda è che il soggetto interessato si reca presso gli uffici comunali per identificare coloro che si sono iscritti nel registro e che hanno un residuo di superficie. In base alla data di iscrizione nel registro viene predisposto un elenco dal quale si attinge in ordine cronologico per contattare coloro i quali hanno superficie da far "atterrare": si parte, quindi, dal primo iscritto per poi scendere ai successivi, fin quando non si trova l'accordo con il titolare del credito edilizio.

Il funzionamento del borsino delle superfici dipende dal numero degli iscritti: più soggetti proponenti vi sono, maggiore sarà la vivacità dello strumento. Il raffronto fra ambiti di atterraggio e ambiti di decollo del borsino delle superfici dovrebbe determinare una condizione di minor rigidità del mercato dei crediti edilizi a fronte di un'offerta superiore rispetto alla domanda potenziale di aree.

Gli scambi delle superfici fra ambiti di decollo e di atterraggio si configurano come atti di diritto fra privati nel quale il Comune gioca un ruolo marginale. Al Comune è attribuito il compito di tenere aggiornato il borsino delle superfici con "entrate ed uscite delle superfici" per evitare che si possano creare dei contenziosi sulle superfici. Il Comune, inoltre, tiene un registro delle transazioni effettuate per gestire al meglio il borsino delle superfici.

Al momento della presentazione della pratica edilizia il privato dovrà dimostrare di avere a disposizione la superficie per effettuare l'intervento oggetto dell'istanza presentata.

DECOLLO E ATTERRAGGIO DELLE SUPERFICI DA INSERIRE NEL BORSINO DELLE SUPERFICI E QUESTIONI ENERGETICHE

Zona urbanistica PRG vigente	Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Incremento max derivante dal borsino delle superfici nel caso di RISTRUTTURAZIONE	Incremento max derivante dal borsino delle superfici nel caso di NUOVE COSTRUZIONI	RISTRUTTURAZIONE - Incremento derivante dalla riqualificazione energetica			NUOVE COSTRUZIONI - incremento certificazione energetica	
				Passaggio da una classe inferiore a C ad ogni classe successiva (0.02 mq/mq ogni salto di classe)			Edificio progettato in classe B	Edificio progettato in classe A
B1	0.28	0.08	0.06	0.02			0.04	0.08
C1	0.28	0.08	0.06	0.02			0.04	0.08
Servizi di progetto	0.15 da inserire nel borsino delle superfici	-	-	-	-			

Dai dati riportati nella tabella sovrastante emerge che l'indice massimo realizzabile negli ambiti della città consolidata è pari a 0.42 mq/mq derivante, nel caso di ristrutturazione, dalla somma all'indice di partenza dell'ambito (0.28 mq/mq), degli incrementi derivanti dal prelievamento dal borsino delle superfici (max. 0.08 mq/mq) e dall'incremento derivante da migliori prestazioni energetiche dell'edificio (max. 0.06 mq/mq) e nel caso di nuova costruzione dalla somma all'indice di partenza dell'ambito (0.28 mq/mq), degli incrementi derivanti dal prelievamento dal

borsino delle superfici (max. 0.06 mq/mq) e dall'incremento derivante da migliori prestazioni energetiche dell'edificio (max. 0.08 mq/mq).

I due incrementi (borsino delle superfici e prestazioni energetiche) possono essere sommati, oppure è data libertà al titolare dell'istanza di scegliere se intraprendere l'incremento da borsino delle superfici o l'incremento derivante da prestazioni energetiche migliori nell'edificio.

Pertanto quei lotti che presentano un indice superiore allo 0.42 mq/mq sono esclusi dall'applicazione dei meccanismi incrementali relativi al borsino delle superfici e alla miglior efficienza energetica degli edifici.

L'applicazione dell'indice derivante dall'indice base da PGT con gli incrementi da borsino delle superfici e delle prestazioni energetiche non consente deroga al rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal piano stesso. Nell'istanza presentata dal titolare dovrà essere dato atto del rispetto dei parametri urbanistici previsti all'interno del piano delle regole, in caso contrario la pratica sarà rigettata.

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.

Ricapitolando, nel caso di ristrutturazione, l'indice di partenza è pari a 0.28 mq/mq a cui va aggiunta una quota massima di 0.08 mq/mq acquisibile dal borsino delle superfici. L'indice totale, senza ricorrere al discorso energetico nel caso di ristrutturazione, si attesta su un valore di 0.36 mq/mq, inferiore all'indice delle zone B1 del PRG vigente che è pari a 0.40 mq/mq. Nel caso di nuova costruzione, l'indice di partenza è pari a 0.28 mq/mq a cui va aggiunta una quota massima di 0.06 mq/mq acquisibile dal borsino delle superfici. L'indice totale nel caso di nuova costruzione, senza ricorrere al discorso energetico, si attesta su un valore di 0.34 mq/mq, inferiore all'indice delle zone B1 del PRG vigente che è pari a 0.40 mq/mq. Questa scelta di abbassare l'indice deriva dalla volontà di costruire una città più efficiente, nel quale vi sia un equilibrato rapporto fra costruito e dotazione di servizi, privilegiando quindi il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente.

Solo chi mette in atto politiche energetiche virtuose può giungere ad un indice massimo di 0.42 mq/mq, il che significa progettare o portare l'edificio in classe energetica A.

Per quanto attiene il **discorso energetico** si è differenziato la ristrutturazione dalle nuove costruzioni.

Il primo caso riguarda la ristrutturazione di edifici esistenti nel quale si ottiene un incremento di 0.02 mq/mq ad ogni salto di classe superiore alla D. Nello specifico, se si porta l'edificio da una classe inferiore alla C alla classe C stessa si ottiene un incremento di 0.02 mq/mq, se si porta

l'edificio da una classe inferiore alla C alla classe B si ottiene 0.04 mq/mq (cioè un doppio salto di classe che consente di sommare lo 0.02 mq/mq derivante dal primo salto di classe allo 0.02 mq/mq derivante dal secondo salto di classe).

Per quanto attiene le nuove costruzioni si ha un incremento dell'indice solo se l'edificio ricade in classe B o A: nel primo caso si ha un incremento di 0.04 mq/mq, mentre nel secondo caso si ha un incremento di 0.08 mq/mq. La scelta di attribuire l'incremento dell'indice solo ad edifici di classe B o superiori deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di innalzare per le nuove costruzioni il livello delle prestazioni energetiche.

Di seguito si riporta l'esemplificazione dell'indice massimo realizzabile nel caso di ristrutturazione e nel caso di nuova costruzione.

CASO DI RISTRUTTURAZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Incremento max derivante dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche			Indice totale (mq/mq)	INCREMENTO UTILIZZATO
		Passaggio da classi inferiori alla C alla C (mq/mq)	Passaggio da classe C in classe B (mq/mq)	Passaggio da classe B in classe A (mq/mq)		
0.28	0.08	-	-	-	0.36	Solo borsino
0.28	-	0.02	-	-	0.30	Solo questione energetica
0.28	-	0.02	0.02	-	0.32	
0.28	-	0.02	0.02	0.02	0.34	
0.28	0.08	0.02	-	-	0.38	Borsino + questione energetica
0.28	0.08	0.02	0.02	-	0.40	
0.28	0.08	0.02	0.02	0.02	0.42	

CASO NUOVA COSTRUZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Incremento max derivante dal borsino delle superfici (mq/mq)	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)	INCREMENTO UTILIZZATO
		Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)		
0.28	0.06	-	-	0.34	Solo borsino
0.28	-	0.04	-	0.32	Solo questione energetica
0.28	-	-	0.08	0.36	
0.28	0.06	0.04	-	0.38	Borsino + questione energetica
0.28	0.06	-	0.08	0.42	

Per esemplificare il funzionamento del borsino delle superfici si riportano alcuni esempi che si possono verificare nella realtà di Novedrate, a prescindere dalla scelta dei singoli di attuare azioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio o acquisire dal borsino delle superfici. Si precisa che l'indice di partenza va calcolato sul lotto di pertinenza attuale del fabbricato.

ZONA URBANISTICA DI PARTENZA IN BASE AL PRG VIGENTE: C1 – Zona residenziale di completamento semintensivo (0.25 mq/mq) – Caso di ristrutturazione

- In quest'ambito non è prevista la possibilità di immettere superficie nel borsino.
- L'indice previsto dal PGT per questa porzione di città è pari a 0.28 mq/mq. Pertanto, essi possono sviluppare sul lotto la superficie derivante dall'applicazione di questo indice, nonché prelevare una quota dal borsino fino ad un massimo di 0.08 mq/mq, nonché mettere in atto azioni atte a perseguire un miglioramento della prestazione energetica (max. 0.06 mq/mq), fino ad un indice massimo complessivo dei possibili incrementi pari a 0.42 mq/mq.

ZONA URBANISTICA DI PARTENZA IN BASE AL PRG VIGENTE: C1 – Zona residenziale di completamento semintensivo (0.25 mq/mq) – Caso di nuova costruzione

- In quest'ambito non è prevista la possibilità di immettere superficie nel borsino.
- L'indice previsto dal PGT per questa porzione di città è pari a 0.28 mq/mq. Pertanto, essi possono sviluppare sul lotto la superficie derivante dall'applicazione di questo indice, nonché prelevare una quota dal borsino fino ad un massimo di 0.06 mq/mq, nonché mettere in atto azioni atte a perseguire un miglioramento della prestazione energetica (max. 0.08 mq/mq), fino ad un indice massimo complessivo dei possibili incrementi pari a 0.42 mq/mq.

ZONA URBANISTICA DI PARTENZA IN BASE AL PRG VIGENTE: B1 – Zona residenziale di completamento intensivo (0.40 mq/mq)

I^A CASO – INDICE \leq A 0.28 mq/mq – Caso di ristrutturazione

- Questo è il caso di quei lotti che presentano una capacità edificatoria residua in base all'indice attuale da PGT. In questo caso il proprietario utilizza l'indice da PGT (fino a 0.28 mq/mq), l'incremento massimo di 0.08 mq/mq dal borsino delle superfici e può decidere di mettere in campo azioni relative alle prestazioni energetiche dell'edificio per giungere ad ottenere un incremento massimo di 0.06 mq/mq.
- Il proprietario può decidere di inserire la superficie nel borsino in quanto non è interessato a nuove costruzioni sul lotto. Un esempio. Il lotto presenta un indice

sviluppato di 0.25 mq/mq: la quota che verrà inserita nel borsino è pari a 0.12 mq/mq in quanto si può inserire nel borsino massimo 0.12 mq/mq, cioè la differenza fra l'indice previsto dal PRG e quello previsto dal PGT.

II^ CASO – INDICE \leq A 0.28 mq/mq – Caso di nuova costruzione

- Questo è il caso di quei lotti che presentano una capacità edificatoria residua in base all'indice attuale da PGT. In questo caso il proprietario utilizza l'indice da PGT (fino a 0.28 mq/mq), l'incremento massimo di 0.06 mq/mq dal borsino delle superfici e può decidere di mettere in campo azioni relative alle prestazioni energetiche dell'edificio per giungere ad ottenere un incremento massimo di 0.08 mq/mq.
- Il proprietario può decidere di inserire la superficie nel borsino in quanto non è interessato a nuove costruzioni sul lotto. Un esempio. Il lotto presenta un indice sviluppato di 0.25 mq/mq: la quota che verrà inserita nel borsino è pari a 0.12 mq/mq in quanto si può inserire nel borsino massimo 0.12 mq/mq, cioè la differenza fra l'indice previsto dal PRG e quello previsto dal PGT.

III^ CASO – INDICE $>$ 0.28 mq/mq e \leq 0.40 mq/mq – Caso di ristrutturazione

- Il proprietario può decidere di inserire la superficie nel borsino in quanto non è interessato a nuove costruzioni sul lotto. Può inserire nel borsino la quota derivante dalla differenza dall'indice attuale sul lotto rispetto a quello attribuito per quella zona omogenea dal PRG. Alcuni esempi. Il lotto presenta un indice sviluppato di 0.32 mq/mq: la quota che verrà inserita nel borsino è pari a 0.08 mq/mq; il lotto presenta un indice attuale di 0.37 mq/mq, il proprietario inserirà nel borsino delle superfici una quota di 0.03 mq/mq.
- Il proprietario è interessato a sviluppare nuova superficie sul lotto e dato che si colloca nella fascia compresa fra 0.28 mq/mq e 0.40 mq/mq si possono avere due differenti casi. Il primo è relativo a coloro che si collocano nella fascia fra 0.28 mq/mq e 0.36 mq/mq: può incrementare l'indice mettendo in campo azioni volte al miglioramento energetico in quanto la quota derivante dal prelevamento dal borsino delle superfici è già compresa nell'indice per evitare che la stessa persona immetta una quota nel borsino per poi prelevarla. Un esempio: il lotto presenta un indice di 0.33 mq/mq, può giungere fino a 0.36 mq/mq (somma dell'indice da PGT con quota massima da borsino) e se mette in campo azioni energetiche può giungere fino ad un massimo di 0.42 mq/mq. Può immettere nel borsino delle superfici la quota derivante dalla differenza fra l'indice da PRG e l'indice derivante dalla somma fra indice PGT e borsino delle superfici è cioè una

quota di 0.04 mq/mq. Secondo caso è relativo a quei lotti che presentano un indice compreso fra 0.36 e 0.40: essi possono ottenere solo l'incremento relativo alla certificazione energetica e possono inserire nel borsino delle superfici la differenza fra indice da PRG e indice attuale del lotto. Un esempio: indice del lotto pari a 0.37 mq/mq. Il soggetto può inserire nel borsino delle superfici una quota di 0.01 mq/mq e mettere in atto della azioni energetiche per giungere all'indice massimo previsto dal PGT pari a 0.42 mq/mq.

IV^ CASO – INDICE > 0.28 mq/mq e ≤ 0.40 mq/mq– Caso di nuova costruzione

- Il proprietario è interessato a sviluppare nuova superficie sul lotto e dato che si colloca nella fascia compresa fra 0.28 mq/mq e 0.40 mq/mq si possono avere due differenti casi. Il primo è relativo a coloro che si collocano nella fascia fra 0.28 mq/mq e 0.34 mq/mq: può incrementare l'indice mettendo in campo azioni volte al miglioramento energetico in quanto la quota derivante dal prelievo dal borsino delle superfici è già compresa nell'indice per evitare che la stessa persona immetta una quota nel borsino per poi prelevarla. Un esempio: il lotto presenta un indice di 0.33 mq/mq, può giungere fino a 0.34 mq/mq (somma dell'indice da PGT con quota massima da borsino) e se mette in campo azioni energetiche può giungere fino ad un massimo di 0.42 mq/mq. Può immettere nel borsino delle superfici la quota derivante dalla differenza fra l'indice da PRG e l'indice derivante dalla somma fra indice PGT e borsino delle superfici è cioè una quota di 0.06 mq/mq. Secondo caso è relativo a quei lotti che presentano un indice compreso fra 0.34 e 0.40: essi possono ottenere solo l'incremento relativo alla certificazione energetica e possono inserire nel borsino delle superfici la differenza fra indice da PRG e indice attuale del lotto. Un esempio: indice del lotto pari a 0.37 mq/mq. Il soggetto può inserire nel borsino delle superfici una quota di 0.03 mq/mq e mettere in atto della azioni energetiche per giungere all'indice massimo previsto dal PGT pari a 0.42 mq/mq.

V^ CASO – INDICE > 0.40 mq/mq e < 0.42 mq/mq

In questo caso rientrano quei lotti che non hanno la possibilità di inserire superficie nel borsino. Ad essi è riconosciuta, però, la facoltà di giungere all'indice massimo di 0.42 mq/mq solo con il ricorso al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio. Si ribadisce che l'indice massimo è 0.42 mq/mq: pertanto detto valore non può essere superato.

VI^ CASO – INDICE \geq 0.42 mq/mq

Questo è il caso di quei lotti che hanno già utilizzato l'indice attribuito e che non possono avere gli incrementi derivanti dal borsino e dalle prestazioni energetiche in quanto l'indice massimo prefissato dall'Amministrazione Comunale per la città consolidata residenziale è pari a 0.42 mq/mq. Analogamente al caso precedente, non possono immettere superficie nel borsino.

Meccanismi di incentivazione premiali per gli ambiti extraresidenziali (ad esclusione degli ambiti agricoli): CASO DI RISTRUTTURAZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche				Indice totale (mq/mq)	INCENTIVAZIONI PREMIALI UTILIZZATI
	Passaggio da classi inferiori alla C alla C (mq/mq)	Passaggio da classe C in classe B (mq/mq)	Passaggio da classe B in classe A (mq/mq)	Passaggio in classe A (mq/mq)		
0.70	0.02	-	-	-	0.72	Solo questione energetica
0.70	0.02	0.02	-	-	0.74	
0.70	0.02	0.02	0.02	-	0.76	
0.70	-	-	-	0.08	0.78	

Meccanismi di incentivazione premiali per gli ambiti extraresidenziali (ad esclusione degli ambiti agricoli): CASO DI NUOVA COSTRUZIONE

Indice edilizio (mq/mq) da PGT di partenza	Prestazioni energetiche		Indice totale (mq/mq)	INCENTIVAZIONI PREMIALI UTILIZZATI
	Progettazione in classe B (mq/mq)	Progettazione in classe A (mq/mq)		
0.70	0.04	-	0.74	Solo questione energetica
0.70	-	0.08	0.78	

Articolo pr24. Cambi di destinazione d'uso

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 prospettano 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 in aree non già destinate a tale finalità;
- ✓ 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.

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 (D.I.A. o S.C.I.A. o Permesso di costruire);
- ✓ 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.

Articolo pr25. 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.

Al fine di tutelare l'impianto e le caratteristiche storiche, architettoniche ed ambientali, il presente articolo, integrato dagli elaborati "*Censimento centro storico: schede*", "*Censimento centro storico: guida alla lettura*", "*Abaco Centro storico: spazi pubblici*", "*Abaco Centro storico: spazi privati*", "*PR.4 – Modalità d'intervento per il centro storico*" indica per tutti gli edifici, i limiti di intervento.

Tipo d'intervento ammesso (riferimento tavola PR. 4):

- **INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA:** interventi edilizi riguardanti le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purchè i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

Modalità d'intervento: Comunicazione (art. 6 D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

- **INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA:** opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parte anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici, nonché la modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A o S.C.I.A o COMUNICAZIONE ASSEVERATA DI INIZIO LAVORI (art. 6 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.).

- **INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO E RISANAMENTO CONSERVATIVO:** opere e modifiche che permettono la lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o di importante documento storico, opere che consentono la rimozione di elementi e manufatti edilizi in dannoso contrasto con le caratteristiche dell'edificio. Sono possibili deroghe relative alle disposizioni relative all'abitabilità dei locali, sia in riferimento ai requisiti illuminotecnici che all'altezza minima dei locali. Opere e modifiche (compatibili con le caratteristiche architettoniche/strutturali e funzionali) che comportino la sostituzione di elementi costruttivi e materiali estranei, il ripristino degli elementi costruttivi e dei caratteri architettonici compositivi, come le dimensioni, le forme e di materiali caratteristici degli elementi di facciate.

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A o S.C.I.A.

- **INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE:** Opere ed interventi orientati all'adeguamento ambientale. Si differenzia dagli interventi di restauro conservativo in quanto si fa riferimento a fabbricati di modesto valore architettonico, nei quali è necessario operare con attenzione sull'assetto esterno; con particolare riferimento ai fronti stradali nonché alle adiacenze, nonché a tutti i casi nei quali i fabbricati risultano parti integranti di ambiti destinati alla pubblica fruizione. Opere ed interventi orientati alla ricontestualizzazione delle caratteristiche esteriori dei fabbricati, eseguiti con materiali, schemi strutturali e compositivi tradizionali; questi limiti si riferiscono prevalentemente ai fronti stradali ed alle coperture dei fabbricati.

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A o S.C.I.A.

- **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:** Opere ed interventi volti a ristrutturare gli edifici attraverso variazioni anche sostanziali delle strutture murarie, delle aperture o delle dimensioni d'interpiano interne; sono possibili anche interventi di demolizione e ricostruzione parziale e/o totale nel rispetto delle volumetrie, del sedime e delle sagome preesistenti. Le opere e gli interventi di ristrutturazione volti alla ricontestualizzazione degli edifici devono comportare rispetto di norme e regolamenti comunali.

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A o S.C.I.A.

- **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON INCREMENTO VOLUMETRICO:** Opere ed interventi volti a riprogettare quegli edifici che si pongono in discontinuità con il nucleo di antica formazione per caratteristiche tipologiche-morfologiche divergenti, attraverso variazioni anche sostanziali delle strutture murarie, delle aperture o delle

dimensioni d'interpiano interne o attraverso demolizione e ricostruzione. In quest'ultimo caso, se la progettazione rispecchia e risponde alle caratteristiche individuate nell'abaco, si può ottenere un incremento della SLP pari al 10% della SLP esistente.

Modalità d'intervento: permesso di costruire convenzionato

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 RESTAURO e RISANAMENTO PER ADEGUAMENTO AMBIENTALE (- 50% 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);

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.

Le destinazioni funzionali ammesse per gli interventi nei nuclei storici sono le seguenti:

Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X	
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi	X	

	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo	X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo	X
	A2	Infrastrutture agricole	X
	A3	Allevamenti	X
	A4	Coltivazione dei fondi	X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava	X
Gli accessori (vedi destinazioni funzionali) sono ammessi nei casi specificatamente previsti			

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.

È prevista l'istituzione di un fondo finanziario a livello comunale derivante da una quota (% sul contributo di costruzione totale) corrisposta dagli ambiti di trasformazione da destinare come incentivo per i privati al recupero di manufatti nel nucleo di antica formazione.

Verranno emanati annualmente dei bandi comunali a tema (portici, logge, balconi, tinteggiatura facciate, rifacimento manto di copertura) ed in essi verranno indicate le caratteristiche per poter partecipare al bando. Si darà priorità agli interventi in base allo stato di fatto dell'unità edilizia, privilegiando quelli che vanno ad intervenire su immobili in stato avanzato di progressivo degrado o abbandono.

Articolo pr26. Città consolidata prevalentemente residenziale

Sono ambiti consolidati, caratterizzati da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante PdC o D.I.A. o S.C.I.A.

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

L'indice massimo realizzabile negli ambiti della città consolidata residenziale è pari a 0.42 mq/mq derivante, nel caso di nuova costruzione, dalla somma all'indice di partenza dell'ambito (0.28 mq/mq), degli incrementi derivanti dal prelievo dal borsino delle superfici (max. 0.06 mq/mq) e dall'incremento derivante da migliori prestazioni energetiche dell'edificio (max. 0.08 mq/mq) e nel caso di ristrutturazione, dalla somma all'indice di partenza dell'ambito (0.28 mq/mq), degli incrementi derivanti dal prelievo dal borsino delle superfici (max. 0.08 mq/mq) e dall'incremento derivante da migliori prestazioni energetiche dell'edificio (max. 0.06 mq/mq). I due incrementi (borsino delle superfici e prestazioni energetiche) possono essere sommati, oppure è data libertà al titolare dell'istanza di scegliere se intraprendere l'incremento da borsino delle superfici o l'incremento derivante da prestazioni energetiche migliori nell'edificio.

Pertanto quei lotti che presentano un indice superiore allo 0.42 mq/mq sono esclusi dall'applicazione dei meccanismi incrementali relativi al borsino delle superfici e alla miglior efficienza energetica degli edifici.

L'applicazione dell'indice base da PGT con gli incrementi da borsino delle superfici e delle prestazioni energetiche non consente deroga al rispetto dei parametri urbanistici stabiliti dal presente piano. Nell'istanza presentata dal titolare dovrà essere dato atto del rispetto dei parametri urbanistici previsti all'interno del piano delle regole, in caso contrario la pratica sarà rigettata.

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.

Ricapitolando, nel caso di nuova costruzione, l'indice di partenza è pari a 0.28 mq/mq a cui va aggiunta una quota massima di 0.06 mq/mq acquisibile dal borsino delle superfici. Nel caso di ristrutturazione, l'indice di partenza è pari a 0.28 mq/mq a cui va aggiunta una quota massima di 0.08 mq/mq acquisibile dal borsino delle superfici. L'indice totale in entrambi i casi, senza ricorrere al miglioramento dell'efficienza energetica, si attesta su un valore di 0.34 mq/mq per le nuove costruzioni e di 0.36 mq/mq per le ristrutturazioni, indici fondiari inferiori all'indice delle zone B1 del PRG che è pari a 0.40 mq/mq.

Solo chi mette in atto politiche energetiche virtuose può giungere ad un indice massimo di 0.42 mq/mq, il che significa progettare o portare l'edificio in classe energetica A.

Per quanto attiene il **discorso energetico** si è differenziato la ristrutturazione dalle nuove costruzioni.

Il primo caso riguarda la ristrutturazione di edifici esistenti nel quale si ottiene un incremento di 0.02 mq/mq ad ogni salto di classe superiore alla D. Nello specifico, se si porta l'edificio da una classe inferiore alla C alla classe C stessa si ottiene un incremento di 0.02 mq/mq, se si porta l'edificio da una classe inferiore alla C alla classe B si ottiene 0.04 mq/mq (cioè un doppio salto di classe che consente di sommare lo 0.02 mq/mq derivante dal primo salto di classe allo 0.02 mq/mq derivante dal secondo salto di classe).

Per quanto attiene le nuove costruzioni si ha un incremento dell'indice solo se l'edificio ricade in classe B o A: nel primo caso si ha un incremento di 0.04 mq/mq, mentre nel secondo caso si ha un incremento di 0.08 mq/mq. La scelta di attribuire l'incremento dell'indice solo ad edifici di classe B o superiori deriva dalla volontà dell'Amministrazione Comunale di innalzare per le nuove costruzioni il livello delle prestazioni energetiche.

Tipo di intervento ammesso

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
- Nuova costruzione

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A. o S.C.I.A. o permesso di costruire convenzionato, a seconda se l'intervento ricade nei casi previsti dall'articolo pr8. Permesso di costruire convenzionato

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Ufminimo = 0,28 mq/mq Sf

Nel caso di nuova costruzione:

- Incremento massimo da borsino delle superfici = 0,06 mq/mq Sf (si veda articolo pr23)
- Incremento massimo derivanti da azioni di pianificazione energetica = 0.08 mq/mq (si veda articolo pr23)

Nel caso di ristrutturazione

- Incremento massimo da borsino delle superfici = 0,08 mq/mq Sf (si veda articolo pr23)
- Incremento massimo derivanti da azioni di pianificazione energetica = 0.06 mq/mq (si veda articolo pr23)

Rc = 40% Sf

H = 9,50 metri

Spazi di parcheggio privati: si veda punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Verde privato alberato minimo Vpa: si veda punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Aree per servizi: vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento.

Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: si veda punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Destinazioni d'uso ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1 Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1 Artigianato produttivo		X
	PA2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1 Industria		X
	PI2 Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V Esercizi di vicinato	X	
	MS Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie		X
	GS Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1 Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2 Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3 Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1 Attrezzature ricettive	X	
	RT2 Pubblici esercizi	X	
	RT3 Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1 Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2 Infrastrutture agricole		X
	A3 Allevamenti		X
	A4 Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

Articolo pr27. 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.

Il PGT persegue la salvaguardia e riqualificazione degli ambiti boscati come ecosistema ambientale e forestale.

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 pr28. 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.

Per quanto riguarda la città consolidata dei beni e dei servizi si applica anche ad essa il meccanismo dell'incremento dell'indice fondiario in base al perseguimento di una maggior efficienza energetica nell'edificio. L'indice fondiario base è pari a 0.70 mq/mq. Si acquisisce un incremento dell'indice se si effettuano interventi che consentono di classificare l'edificio in classe C o in classe B. I salti di classe non possono essere cumulativi. La classe energetica si intende riferita e calcolata sulla totalità dell'edificio. Esistono tre 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):** la nuova costruzione si potrà realizzare solo se si porta l'edificio esistente in classe B. L'edificio di progetto dovrà essere progettato almeno in classe energetica B per ottenere l'incremento di 0.04 mq/mq. Nulla vieta di progettare l'edificio in classe A che consente un incremento dell'indice base di 0.08 mq/mq;
- **nuova costruzione nel lotto (identificazione catastale indipendente):** la nuova costruzione si potrà realizzare solo se si porta l'edificio esistente in classe B. L'edificio di

progetto dovrà essere progettato almeno in classe energetica B per ottenere l'incremento di 0.04 mq/mq. Nulla vieta di progettare l'edificio in classe A che consente un incremento dell'indice base di 0.08 mq/mq;

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.

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 consentiti a parità di SLP esistente e nel rispetto dei limiti di distanza come preesistenti. Nel caso di ricostruzione deve essere tuttavia rispettato il limite di distanza minima dalle strade (Ds) o da altri spazi pubblici, come stabilito dal nuovo Codice della Strada, con un minimo di ml.10,00 fuori dai centri abitati, 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 SLP del lotto fondiario di esclusiva proprietà nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente.

L'incremento del 15% della SLP 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 SLP è applicabile usando superfici già esistenti e che oggi non possono essere computate nella SLP.

Nell'ambito di dette iniziative è ammessa la realizzazione dell'alloggio del custode o del proprietario per una SLP massima di mq.150, da computare comunque nell'indice stabilito. 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 pertinenti da destinare ad uffici, servizi generali, spazi espositivi, ecc. Altezze maggiori degli edifici sono ammesse per la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

Tipo di intervento ammesso

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento: Si attua mediante P. di C. o D.I.A. o S.C.I.A.

Tipo di intervento ammesso

- Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
- Nuova costruzione

Modalità d'intervento: Permesso di costruire convenzionato

Destinazioni d'uso ammesse:

Usi del territorio	Articolazione	Destinazioni d'uso ammesse	Destinazioni d'uso non ammesse	
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni: ammessa la residenza del proprietario nel limite massimo di 150 mq. per ogni unità produttiva di dimensione minima di almeno 150 mq di SLP, gravato da vincolo di pertinenzialità	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio	X	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo	X	
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria	X	
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato	X	
	MS	Medie strutture fino a m ² 1500 di superficie	X	
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie	X	
	D2	Commercio all'ingrosso, magazzini commerciali	X	
	D3	Attività private	X	
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive	X	
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante	X	
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell'imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Gli accessori sono sempre consentiti

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.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

Ufminimo = 0,70 mq/mq Sf

Incremento massimo derivanti da azioni di pianificazione energetica = 0.08 mq/mq (si veda articolo pr23)

Rapporto di copertura: 60% Sf

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 SLP totale realizzabile.

Spazi di parcheggio privati: vedi punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Verde privato alberato minimo Vpa: vedi punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

Aree per servizi: vedi il punto 2 delle norme del piano di Governo del territorio e l'art ps 29 del piano dei servizi del presente documento.

Distanza dai confini, dalle strade e dai fabbricati: si veda punto 2 delle norme del Piano di Governo del Territorio.

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 pr29. Edifici e complessi a rischio di incidente rilevante

Per le aree ed i complessi produttivi classificati “a rischio di incidente rilevante” risultanti dagli elenchi regionali, qualora ricorrano le condizioni, si applicano le disposizioni di cui all’Art. 4 del DM Lavori Pubblici del 9/05/2001. Per le stesse aree si applicano le specifiche prescrizioni normative dell’ambito in cui i complessi produttivi sono inseriti.

Il comune di Novedrate si impegna ad aggiornare, entro i prossimi 6 mesi, l’elaborato tecnico denominato ERIR alle luce delle nuove distanze di danno individuate dalle aziende a rischio di incidente rilevante presenti all’interno del territorio comunale.

Articolo pr30. 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.

Sono escluse le attività che effettuano in tutto o in parte lavorazioni classificate insalubri di 1^a 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.

Le attività esistenti dovranno adottare speciali cautele per non creare danno o molestie alla popolazione.

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 complementari 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 legge n° 447/95.

In ogni caso deve essere verificata la conformità con la normativa del Regolamento edilizio e del Regolamento di igiene.

Articolo pr31. Città da consolidare

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato presentato e che il PGT conferma.

Quindi, per città da consolidare si intende quella città sottoposta a pianificazione attuativa già in corso e 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 PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

In questi ambiti, quindi, l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi programmati, adottati e/o approvati. Il planovolumetrico riportato nelle tavole del PGT non è vincolante e riporta la ripartizione funzionale e del costruito/non costruito, ripreso dalla convenzione.

Una volta che la convenzione termina la sua efficacia (durata della convenzione), gli ambiti potranno completare la SLP definita dalla convenzione stessa e dovranno attendere una nuova definizione all'interno della città consolidata. Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato e/o alle norme tecniche delle convenzioni.

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 viene 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 PRG.

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.

Articolo pr32 Città da trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il 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.

Articolo pr33. Città da trasformare: Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

1.5. Sistema dello spazio aperto

Articolo pr34. 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 ss.mm.ii., 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 rivitalizzazione, 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 é 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 ss.mm.ii.

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori sono assentiti 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.

Nel caso di nuove edificazioni e/o ampliamenti in zone contigue a strutture agricole preesistenti, dovrà essere rispettata la distanza di 100 m, come previsto dall'articolo 15 delle norme del PTCP, nel rispetto della normativa vigente.

Le concimaie, le stalle, i pollai e le conigli aie devono rimanere a 100 m da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa.

Articolo pr35. 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.

Nel caso di nuove edificazioni e/o ampliamenti in zone contigue a strutture agricole preesistenti, dovrà essere rispettata la distanza di 100 m, come previsto dall'articolo 15 delle norme del PTCP, nel rispetto della normativa vigente.

Le concimaie, le stalle, i pollai e le conigli aie devono rimanere a 100 m da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa

Articolo pr36. 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 pr37. 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 "*PR.1 – Mappa delle previsioni 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 superficie lorda di pavimento, per adeguamenti igienici, tecnologici e funzionali, con un massimo di 150 mc.

Gli interventi suddetti devono avvenire nel rispetto degli indici di densità edilizia, altezza e distanze previsti per gli ambiti della città consolidata prevalentemente residenziale, senza la possibilità di acquisire SLP dal borsino delle superfici. È ammesso invece l'incremento dell'indice fondiario a seguito della messa in atto di azioni volte al miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio.

Detto ampliamento può avvenire una sola volta; 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.

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

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 interventi disciplinati dal presente articolo non sono richiesti i requisiti soggettivi di cui alla Lr. 12/2005 e ss.mm.ii. – artt. 59-60.

Articolo pr38. 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 pr39. Ambiti PLIS della Brughiera Briantea

Interessa le aree del territorio comunale comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Brughiera Briantea.

Per tali aree gli interventi di trasformazione devono risultare conformi alle presenti norme e alla disciplina dei Programmi Pluriennali di gestione del Parco.

Sulla tavola del piano delle Regole denominata *“PR.1 – Mappa delle previsioni del Piano delle Regole”* è riportata la perimetrazione di tale parco, nonché i relativi percorsi di interesse ambientale.

Articolo pr40. 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 pr40bis. 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'inghiamento).

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.

1.6. Sistema dei servizi

Articolo pr41. Aree per servizi

Gli Ambiti di Trasformazione, i cambi di destinazione d'uso all'interno della città storica e consolidata e 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:

- 25 mq/ab per gli interventi residenziali;
- Il 40% della superficie coperta per gli interventi industriali;
- Il 100% della superficie di vendita per gli interventi commerciali fino a 1500 mq;
- Il 75% della superficie di vendita per gli esercizi di vicinato;
- 1/8 della SLP per le attività di vendita di merce ingombrante, non facilmente amovibile e a consegna differita.

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 nelle schede d'ambito.

Nella città consolidata prevalentemente residenziale attuabile con intervento edilizio diretto è obbligo dotarsi di un posto auto per ogni unità abitativa da adibire ad uso pubblico nel momento in cui si superino le due unità abitative che potrà essere computato all'interno della dotazione di aree a standard richieste. Nel momento in cui si verifici, l'evidente impossibilità di realizzare il posto auto è possibile la monetizzazione dello stesso ad un costo di 120 €/mq: la monetizzazione può essere concessa previo parere vincolante della competente commissione comunale.

All'interno della città storica e consolidata nel caso di impossibilità di reperire i servizi gli stessi potranno essere anche 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.

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 prospettano 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;
- ✓ 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.

Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale si dovrà prevedere l'ammissibilità dell'apertura, ampliamento o trasferimento delle attività di vendita al dettaglio, che è subordinata alla verifica dei vincoli di natura urbanistica come di seguito specificati.

I mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie, inerenti edifici o aree sede di attività commerciali, sono subordinati alla medesima verifica.

Esercizi di vicinato

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali o all'ampliamento di esistenti, è stabilita nella misura del 75% della

superficie lorda di pavimento degli edifici di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Medie strutture di vendita

Per le medie strutture di vendita la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico funzionali ai nuovi insediamenti commerciali è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento degli edifici, di cui almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

I mutamenti di destinazioni d'uso di superfici maggiori a m² 150,00 di SLP, 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.

Articolo pr42. Ambiti dei servizi e della viabilità

Ai sensi dell'articolo 9 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii., gli ambiti destinati a ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, comprese quelle per la viabilità, sono disciplinati dal Piano dei Servizi del PGT, cui si deve fare riferimento. Di conseguenza, la tavola PR1 del Piano delle Regole contiene un'identificazione generica degli ambiti dei servizi, al solo scopo di completare graficamente la carta stessa.

1.7. Limiti di rispetto

Articolo pr43. Limiti di rispetto cimiteriale

Si tratta delle fasce di rispetto della zona destinata alle attrezzature cimiteriali definite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R. D. 1265/1934 e successive modificazioni ed integrazioni. La fascia di rispetto è riportata graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le aree comprese entro la fascia di rispetto cimiteriale sono inedificabili.

È vietata ogni nuova costruzione, nonché la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nei quali sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo. Sono altresì ammessi i seguenti interventi, così come previsto all'art.8 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6:

- impianti cimiteriali;
- piccole costruzioni in concessione comunale su area pubblica o privata, per attività connesse al cimitero, quali edicole per la vendita di fiori e di oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti;
- la realizzazione di canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete pubblica, fognaria, telefonica, idrica, ecc.);
- la realizzazione di parcheggi, piste ciclabili, percorsi pedonali, sistemazioni a verde pubblico e privato, esposizioni a cielo libero, coltivazioni dei suoli;
- opere per il contenimento idrico, acustico e dell'inquinamento atmosferico;
- recinzioni.

Quindi potranno essere realizzati esclusivamente aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo, così come previsto dall'art. 8 del Regolamento Regionale n. 6 del 09.11.2011.

Articolo pr44. Limiti di rispetto degli elettrodotti

Si tratta delle fasce di rispetto degli elettrodotti ad alta tensione presenti nel territorio comunale. Devono essere rispettate le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti) e della Legge 22 febbraio 2001, n. 36 (Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

Le finalità perseguite sono quelle del DPCM 8 luglio 2003 che, all'art. 4 ("Obiettivi di qualità"), definisce che nella progettazione dei luoghi di vita in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio, è fissato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla per il valore dell'induzione magnetica.

All'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Articolo pr45. Limiti di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile

Si tratta delle fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, riportate graficamente nelle tavole del Piano delle Regole.

Le finalità perseguite sono quelle della salvaguardia delle aree circostanti i pozzi di captazione al fine di garantire la qualità delle acque destinate al consumo umano.

Ai sensi dell'art.94 del D.Lgs. 152/2006 e della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693, le aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano, sono soggette a divieti e limitazioni e le attività incompatibili ed i centri di pericolo preesistenti, posti all'interno di tali aree, ove possibile sono adottate le misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la messa in sicurezza.

All'interno del limite di rispetto i tratti di rete fognaria, ai sensi della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693, dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa e recapitare esternamente al limite di rispetto;
- assenza di manufatti che possano costituire elementi di discontinuità (sifone e opere di sollevamento);
- i tratti di fognatura saranno realizzati con tubazioni in cunicolo interrato dotato di pareti impermeabilizzate, avente fondo inclinato verso l'esterno del limite di rispetto e corredato da pozzetti rompi tratta i quali dovranno possedere analoghe caratteristiche di tenuta ed essere ispezionabili;
- saranno utilizzati comunque materiali e manufatti che garantiscano la tenuta nelle peggiori condizioni di esercizio.

Le fasce di rispetto e la loro disciplina seguono le indicazioni del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 258, e precisamente:

- Zona di tutela assoluta (indicata graficamente secondo l'art. 5 del D.Lgs. 258/2000): ha un'estensione di raggio di m 10 ed in essa sono ammesse solo opere di presa e costruzioni di servizio al pozzo.
- Zona di rispetto (indicata graficamente secondo l'art. 6 del D.Lgs. 258/2000):ha una estensione di raggio di m 200. In essa sono vietate le seguenti attività:
 - a) dispersione i fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
 - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione del bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

In essa sono consentite le seguenti attività:

m) sono consentite le attività indicate dalla la D.G.R. 10 Aprile 2003 n. 7/12693.

- Zona di protezione (non indicata graficamente, disciplinata dall'art. 7 del D.Lgs. 258/2000): valgono le indicazioni degli ambiti del PGT e le eventuali prescrizioni dettate dall'A.S.L. competente e dall'Ente gestore dell'acquedotto.

Articolo pr46. Limiti di rispetto dell'impianto di depurazione consortile

Si tratta dei limiti di rispetto dell'impianto di depurazione consortile ubicato sull'adiacente territorio dei comuni di Carimate e Lentate sul Seveso, al confine sud ovest del territorio di

Novedrate. L'ampiezza della zona di rispetto assoluto, con vincolo di inedificabilità, è pari a 100 m., come prescritto dalle vigenti norme di settore.

1.8. Casi speciali del Piano delle Regole

Articolo pr47. Viabilità di progetto da via Meda e spostamento SLP

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 SLP oggetto di rilocalizzazione.

1.9. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Articolo pr48. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Si rimanda all'allegato studio sulla componente geologica, idrogeologica e sismica che contiene l'aggiornamento delle stesse ai sensi dell'art. 56 della Lr. 12/2005 e ss.mm.ii.

Articolo pr48bis. 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.