

NUMAX
ARCHITETTURA & DESIGN



OGGETTO: p.e. Sig.ri Bettiga Dino, Bettiga Fabio, Bettiga Gabriella

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ESTERNA DENOMINATO "ATE 10"
Via Conti Alberti - Loc Cascina Braghetti

ALLEGATO 2

Estratti

Colico, 24 MAR. 2016

Il Tecnico



Studio NUMAX – Architettura & Design
arch. NUTRICATI MASSIMILIANO

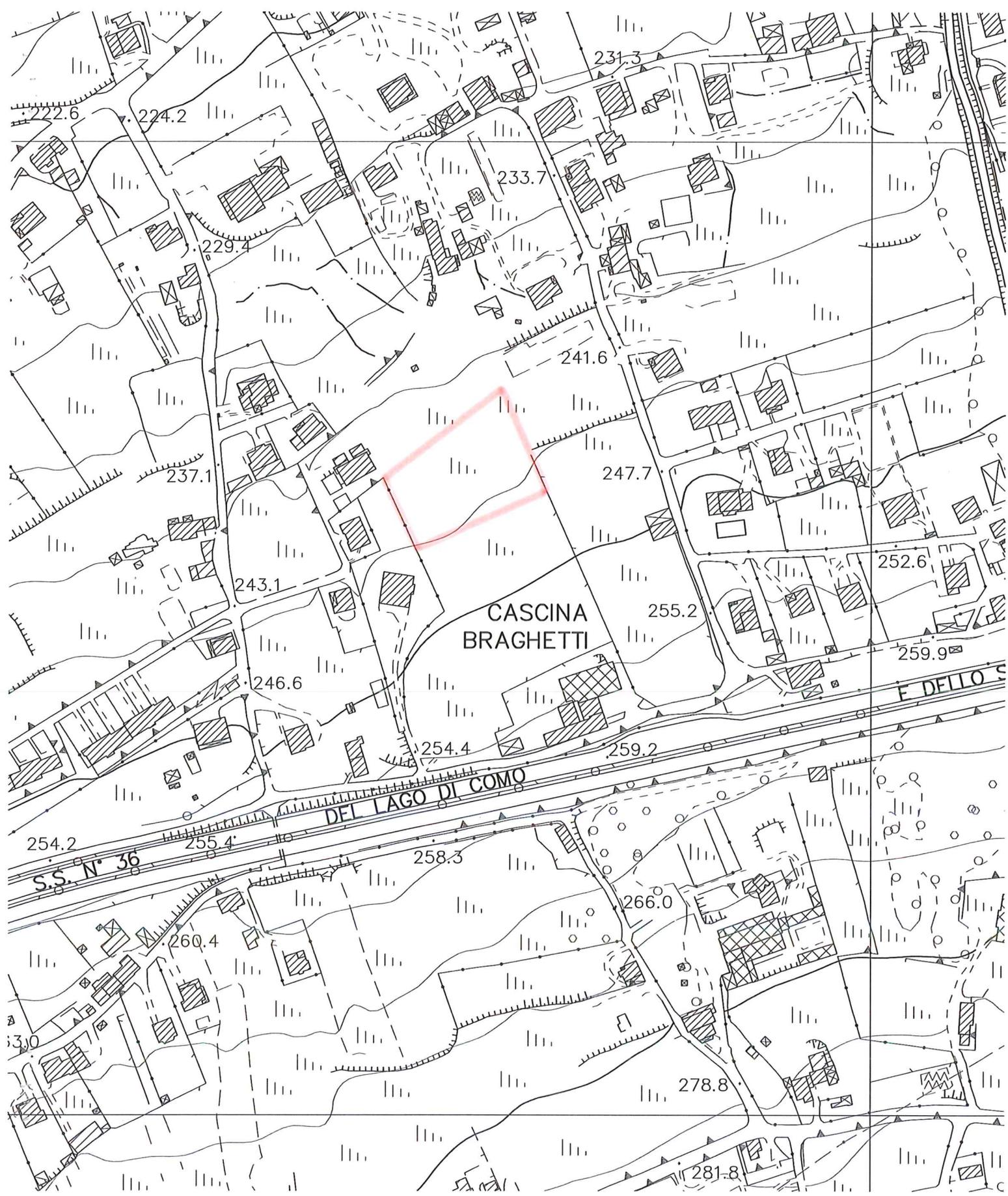
Largo San Giorgio 14
23823 Colico (LC)

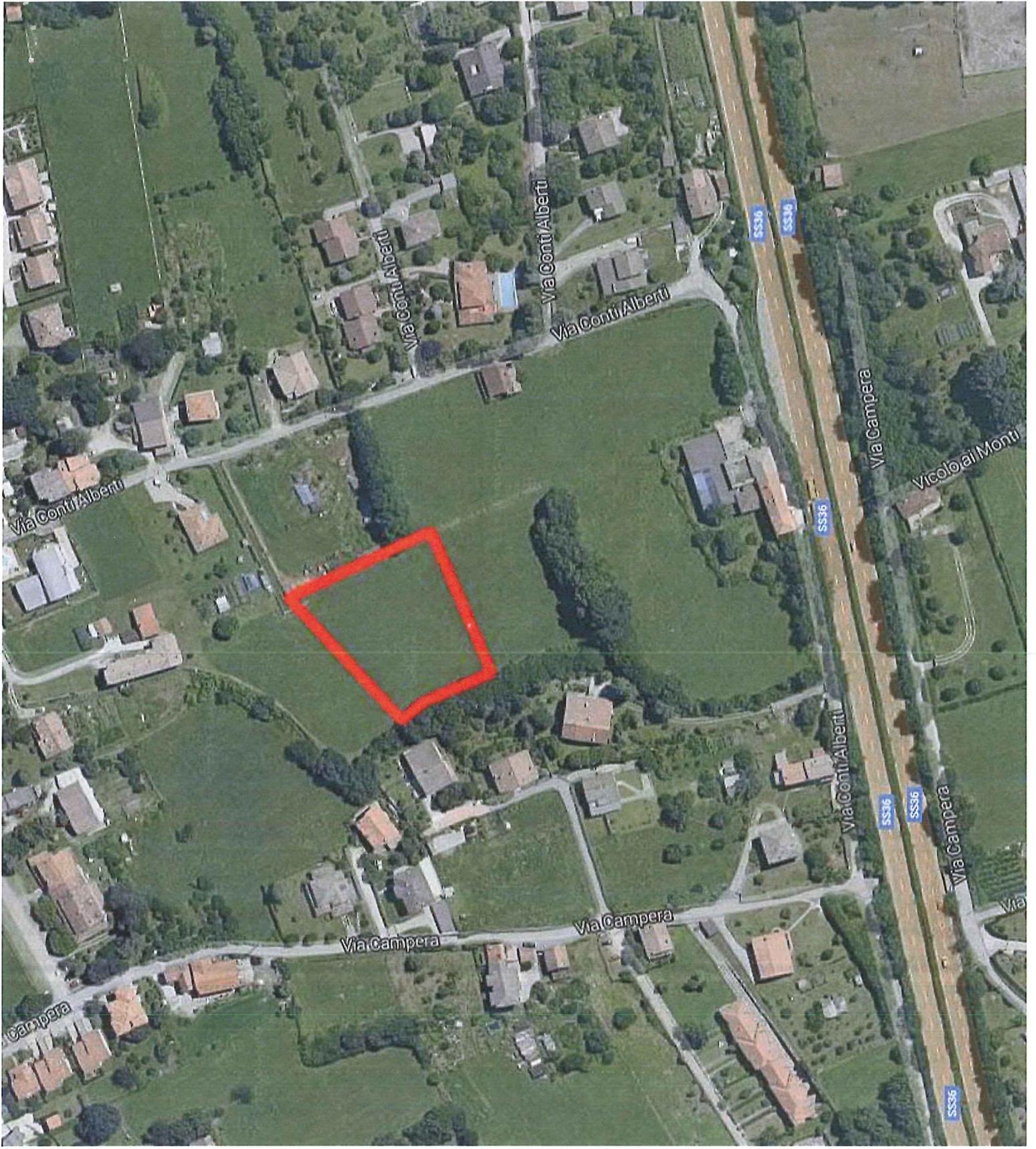
tel: 0341 94 03 93
fax: 0341 93 05 30

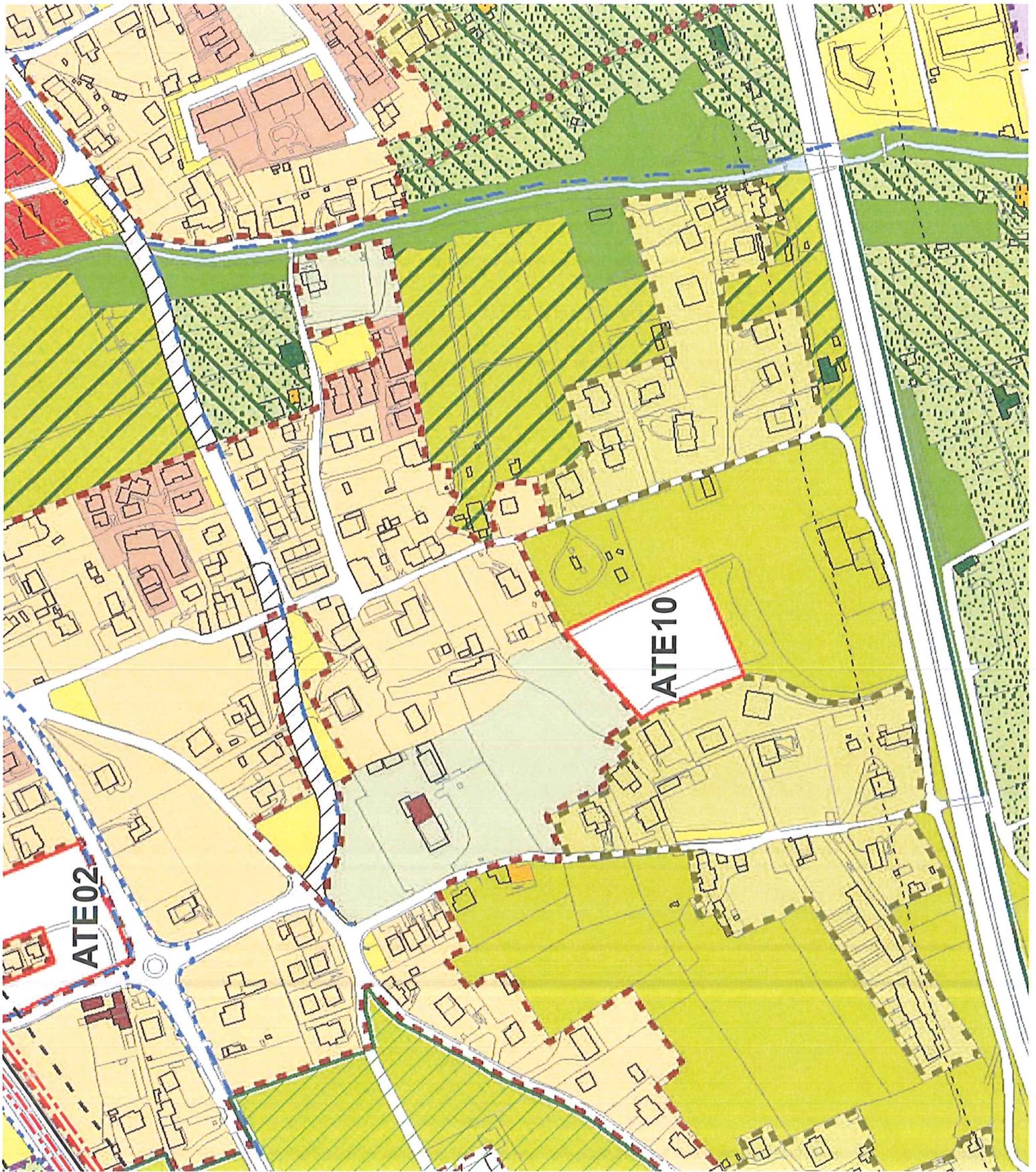
info@numax.eu
www.numax.eu



Comune: COLTICO
Foglio: 110
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri
17-Dic-2015 14:13:38
Prot. n. T200764/2015







AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)

Tessuto di interesse storico - ambientale (TIS)

-  Nuclei storici (NS) - Art. 15.1
-  Complessi edilizi ed edifici isolati di interesse storico, architettonico (ES) - Art. 15.1
-  Nuclei esterni di antica formazione (NAF) - Art. 15.1
-  Edifici e complessi fortificati (EF) - Art. 15.2
-  Edifici e complessi di origine rurale di interesse storico e documentario (ECR) - Art. 15.3
-  Infrastrutture di impianto o di interesse storico (IS) - Art. 15.4

Tessuto di recente formazione (TRF)

-  ACU - Ambito del centro urbano - Art. 19.1
-  ARM - Ambito di ricomposizione morfologica - Art. 19.2
 -  EN - Espansione novecentesca - Art. 19.2.1
 -  EU - Edificato con disegno unitario - Art. 19.2.2
 -  RF - Recente formazione - Art. 19.2.3
 -  VP - Verde privato - Art. 19.2.4
 -  Fascia non edificabile (10m) - Art. 19.2.4, c.1
-  AED - Ambito di edilizia diffusa - Art. 19.3
 -  ER - Edificato residenziale - Art. 19.3.1
-  Ambito di riqualificazione lacuale (ARL) - Art. 19.4
 -  AR - Aree delle attività ricettive all'aperto - Art. 19.4.3, Art. 35
 -  AE - Aree edificate - Art. 19.4.4
 -  SL - Aree dei servizi lacuali - Art. 19.4.1, Art. 33
-  Ambito per attività produttive (AAP) - Art. 20
 -  IC - Insediamenti compatti manifatturieri - Art. 20.1
 -  IC - Insediamenti aggregati polifunzionali - Art. 20.1
 -  IS - Insediamenti sparsi - Art. 20.2
 -  Aree ed edifici già zona D4 del pre-vigente PRG - Art. 20.1, c.2
 -  Ambito di ampliamento del polo produttivo - Accordo di Programma - Art. 20.1, c.1
-  Ambiti in corso di attuazione - Art. 65
-  Ambito di localizzazione preferenziale delle funzioni commerciali - Art. 26
-  Impianti di distribuzione carburanti - Art. 28

SISTEMA RURALE - PAESISTICO - AMBIENTALE

AAS - Ambiti agricoli di interesse strategico - Art. 30

-  AVA - Ambiti a prevalente valenza ambientale - Art. 30.1
-  ARE - Ambiti di particolare interesse per la continuità della rete ecologica provinciale - Art. 30.2

AVP - Ambiti a prevalente valenza paesistica - Art. 31

-  Ambiti di interesse sovra-provinciale - Art. 31.1
-  Ambiti di interesse provinciale - Art. 31.2
-  Ambiti di interesse per la continuità della rete verde - Art. 31.3

AAL - Aree di rilevanza locale per l'attività agricola - Art. 32

-  APA - Aree a prevalente interesse paesistico - ambientale - Art. 32.1
-  Geosito petrografico di Piona e Olgiasca - Art. 29, c.30
-  Rocoli - Art. 30, Art. 31, Art. 32
-  Edificio ad uso extra - agricolo - Art. 30, Art. 31, Art. 32
-  Allevamento - Art. 30, Art. 31, Art. 32
-  Allevamento da rilocalizzare - Art. 30, Art. 31, Art. 32
-  Aree non edificabili assoggettate a tutela e valorizzazione paesistica - Art. 49
-  Aree interessate da attività extra agricole temporanee autorizzate da enti sovraordinati - Art. 29, c.7
-  Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei "Montecchi" - Art. 39
-  Delimitazione del Varco della Rete Ecologica Regionale - Art. 29

AMBITI DISCIPLINATI DAL PIANO DEI SERVIZI

-  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico - Norme del Piano dei Servizi

AMBITI DISCIPLINATI DAL DOCUMENTO DI PIANO

-  ATE - Ambiti di trasformazione esterna - Norme del Documento di Piano - Art. 9
-  ATU - Ambiti di trasformazione urbana - Norme del Documento di Piano - Art. 10





COMUNE DI COLICO
Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.
DOCUMENTO di PIANO
2012 / 2017
Norme tecniche
(Luglio 2013)

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org



legislazione vigente, dall'esame di impatto paesistico e dell'incidenza paesistica del progetto in relazione alla classe di sensibilità paesistica del sito interessato ovvero in applicazione delle disposizioni della DGR. IX/2727/2011.

2. Gli elaborati di progetto, sia di interventi pubblici, che privati, devono documentare:
 - la contestualizzazione con le preesistenze ai fini della compatibilità architettonica dell'intervento.
 - la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza.
 - la fattibilità geologica.
 - l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, la presenza di servizi pubblici di trasporto.
 - la dotazione di parcheggi e di opere di urbanizzazione primaria e, per i piani attuativi, di urbanizzazione secondaria.
 - la conformità ai parametri di contenimento delle dispersioni termiche finalizzata al contenimento dei consumi energetici ed all'uso di fonti energetiche rinnovabili, ai sensi del D. Lgs. 192/05 e sm..
 - la valutazione del clima acustico ai sensi della L. 447/95 e DPCM. 05/12/1997 ed in conformità al Piano di azzonamento acustico comunale vigente.
3. Nei casi di interventi interessanti sedimi già occupati da insediamenti produttivi, l'intervento è sempre accompagnato da documentazione, che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area di intervento o, in mancanza, del piano di bonifica preliminare del sito, ai sensi del D. Lgs 152/06 e smi
Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle norme cogenti dei Piani di Settore allegati al PGT.
4. Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, il PGT si avvale e fa riferimento ai Piani di Settore:
 - Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), redatto ai sensi dell'Art. 38 della LR. 26/2003 e del RR. 3/2005 "criteri guida per la redazione del PUGSS " e s.m.i.
 - Classificazione Acustica del territorio comunale, ai sensi della L. 447/95 e della LR. 13/2001.
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di Vendita, (Codice del commercio - Art. 8, c. 3 del D. Lgs 114/98, DGR. 7/15716 del 18/12/2003 e smi).
 - Deliberazione relativa ai Criteri di Rilascio delle Autorizzazioni per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande (Codice del commercio - LR. 30/03 e smi).
 - Piano di localizzazione delle rivendite di giornali e riviste (Codice del commercio - L. 108/99, D. Lgs 170/01 e DCR. 549/02).
 - Relazione tecnico-commerciale: Il sistema distributivo nel comune di Colico - situazione attuale e linee di sviluppo (ex D.Lgs. 114/1998 - L.R. 6 /2010).

Art. 8 - Disposizioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica

1. Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono costituiti dall'insieme delle aree specificamente perimetrate nella cartografia del DP.
In relazione alla localizzazione ed alla rilevanza territoriale delle trasformazioni ammesse, gli ambiti di trasformazione sono articolati in:
 - a. Ambiti di trasformazione urbana (ATU) – comprendono aree edificate ovvero libere, interne al tessuto consolidato, aventi rilevanza urbana significativa, tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano consolidato (TUC). Essi, sono disciplinati singolarmente; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e ambientale dell'abitato.
 - b. Ambiti di trasformazione esterna (ATE) – comprendono aree libere marginali al tessuto consolidato (TUC) che, per dimensione e contesto, rivestono una significativa rilevanza nella modificazione delle condizioni morfologico – ambientali delle aree di frangia del tessuto urbano.
2. Le aree comprese in ambiti ATE e ATU, sono destinate alla dotazione e realizzazione di:
 - a) servizi pubblici e di interesse pubblico.
 - b) viabilità ed infrastrutture per l'accessibilità pedonale.
 - c) edifici residenziali.
 - d) edifici polifunzionali (residenza, terziario, artigianato dei servizio, unità di vicinato, ecc.).
 - e) edifici produttivi del secondario, del terziario (direzionale e per medie strutture di vendita).
3. Gli interventi ammessi negli ambiti di cui al c. 1 sono subordinati all'approvazione di:
 - a) Piano Attuativo (di seguito PA), nelle fattispecie definite dalla vigente legislazione, ai sensi degli Artt. 12, 14, 46 della LR.12/05 e smi.
 - b) Programma Integrato di Intervento (di seguito PII) ai sensi del Titolo VI, Capo I, LR. 12/05 e smi.

4. Ai fini della salvaguardia paesaggistica del territorio comunale, gli interventi di trasformazione devono conformarsi alla "Carta del paesaggio" (Tav. CP 01) e alle "Classi di sensibilità paesaggistica" (Tav. CP 02) di cui all'Allegato 3, alla Relazione del DP, "Contenuti paesaggistici del Piano", previa "Ricognizione speditiva del contesto" ai sensi dell'art. 50.1 delle norme del PR.
- Inoltre, il territorio comunale è compreso nell'ambito di "salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale" ai sensi del c. 1, dell'art. 19 delle norme del PPR, mentre le parti di territorio come definite dal c. 1, lettera a), dell'art. 142, del D. Lgs 42/04 e s.m.i., ricadono nell'ambito di "specificata tutela dei laghi insubrici" di cui ai commi 5 e 6 dell'art. 19 delle norme del PPR.
- Pertanto, gli interventi ammessi devono essere progettati e realizzati in aderenza agli obiettivi ed alle indicazioni paesaggistiche di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. 19 delle norme del PPR, oltre che alle indicazioni contenute nelle schede di indirizzo progettuale di cui di cui all'allegato C.
5. Per i progetti di intervento di cui al c. 3, lettera a), corredati dalla documentazione di cui all'Allegato A) delle norme del PR, si applica la procedura stabilita dalla LR. 12/05.
6. Per gli interventi di cui al c. 3, lettera b), il Comune, valuta la richiesta del Proponente e, qualora non ritenga di procedere con altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie la richiesta ed indica le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di compensazione e perequazione di cui all'Art. 5.
- Il Comune, valuta inoltre i contenuti discrezionali previsti dalle norme relative all'ambito interessato, negoziabili in relazione ai criteri di cui all'Art. 11, il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la dotazione di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale, in relazione agli indirizzi del Piano dei Servizi.
7. L'attivazione della procedura di PII di cui alla lettera b), c. 3, contempla una fase di verifica della proposta iniziale formulata dal Proponente, rispetto alla quale l'Amministrazione Comunale darà comunicazione circa la conformità della stessa agli obiettivi del DP e ai relativi indirizzi attuativi, oltre che del Piano dei Servizi, entro 60 gg. dalla presentazione. In caso di mancata determinazione da parte del Comune, circa la proposta iniziale di PII, il progetto deve intendersi presentabile e l'istanza potrà seguire l'iter di approvazione.
- Il perimetro dell'ambito di intervento prevale su altri perimetri individuati nella cartografia del DP, salvo quanto previsto al successivo c. 7.
- Le proposte, iniziale e definitiva, devono essere corredate dalla documentazione elencata negli Allegati A) e B) alle presenti norme.
8. L'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione è consentita anche per parti, nel rispetto delle norme d'ambito e qualora il Comune le ritenga utili, al fine di conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi del DP, migliorare l'assetto urbanistico e la sostenibilità ambientale.
- Sono comunque fatti comunque salvi i diritti di terzi e l'applicazione dei principi perequativi relativamente all'intero ambito di riferimento definito dal PGT.
9. Ai fini della valutazione di cui al successivo c. 9, il Comune verifica prioritariamente che siano rispettate le condizioni di seguito elencate relativamente alle modifiche ammissibili per l'attuazione per parti:
- la SLP massima ammessa e la dotazione di aree per servizi, devono essere determinate in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme generali e dello specifico ambito, proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - qualora l'intervento contempli l'applicazione del solo ITP, è richiesta, mediante opportune concentrazioni dell'edificato, la verifica dell'IT prescritto in applicazione del meccanismo perequativo, con la cessione al Comune delle superfici edificabili necessarie al completamento dell'intervento.
 - il Proponente provveda, nelle forme stabilite dalle presenti norme, alla cessione delle aree per servizi, viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, pertinenti all'ambito di intervento.
10. Gli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, sono definiti sia in base alle proposte presentate dai Soggetti aventi titolo, che dall'Amministrazione Comunale, con riferimento agli obiettivi di sviluppo definiti dal Rapporto del DP.
- L'Amministrazione Comunale, può procedere alla pubblicazione di un bando nel quale indica i suddetti obiettivi di sviluppo, definisce i criteri di selezione, comprendenti anche quelli individuati dal successivo c. 11, e fissa il termine per la presentazione delle proposte.
- L'Amministrazione Comunale approva una graduatoria degli ambiti di trasformazione da attuare nell'arco temporale di validità del DP, nel rispetto degli obiettivi di sviluppo sopra citati.

11. I contenuti ambientali dei PA e PII, hanno carattere prescrittivo; sono riferiti all'Art. 66 delle norme del PTCP vigente e alle "Linee guida per la promozione dello sviluppo sostenibile negli strumenti di governo del territorio e nei regolamenti edilizi", oltre a tematiche specifiche del DP (cfr. Tabella 2, lettera G); sono suddivisi per aree tematiche (da A1 - A7) ed articolati in condizioni, obbligatoria, facoltativa, suggerita, cui corrispondono rispettivamente 1, 2, 3 punti.

Le aree tematiche sono le seguenti:

- A1 - Analisi del sito
- A2 - Uso del suolo e qualità dell'ambiente esterno
- A3 - Qualità dell'ambiente interne
- A4 - Materiali e tecnologie
- A5 - Uso razionale delle risorse climatiche ed energetiche
- A6 - Uso razionale delle risorse idriche
- A7 - Qualità della gestione
- B - Aspetti urbanistici

Tabella 2 - Aspetti urbanistici

Area tematica	Applicabilità	Punteggio
B Aspetti urbanistici		
Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree di cui alla Tabella 1 lettera f).	suggerita	3
Trasferimento della capacità edificatoria generata da aree di interesse pubblico o ambientale secondo le modalità definite dal DP, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.	suggerita	3
Trasferimento della capacità edificatoria generata da altri ambiti ATU, in attuazione degli indirizzi del DP.	suggerita	3
Impianto di siepi e filari alberati lungo i confini con ambiti del "sistema rurale, paesistico, ambientale", realizzato almeno due anni prima dell'edificazione (pre-verdissement).	suggerita	1

12. La valutazione della richiesta del Proponente per l'attivazione di un PA ovvero PII è positiva nel caso in cui, oltre alla conformità con gli obiettivi del DP, la proposta consegua altresì almeno 30 punti, secondo i parametri sopra indicati, composto da:

- almeno 20 punti riferiti a contenuti consigliati e facoltativi delle aree tematiche da A a G.
- almeno 3 punti riferiti a contenuti "suggeriti" per l'area tematica H.

Ai fini della valutazione è ammessa la sottoscrizione da parte del Proponente di impegno irrevocabile al conseguimento del punteggio minimo sopraindicato.

13. Requisiti paesistico - ambientali e morfologici

Oltre alle disposizioni di cui all'Art. 8, c. 4, gli interventi negli ambiti di trasformazione devono:

- utilizzare essenze autoctone, riferite alle prescrizioni del PTCP vigente (cfr. Repertorio degli interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale).
- migliorare il rapporto tra le aree edificate e spazi verdi, aree non edificate o utilizzate dall'agricoltura appartenenti al "Sistema rurale e paesistico - ambientale" definito dal Piano delle Regole, mediante:
 - la realizzazione di fasce filtro aventi la profondità di almeno 10,00 m, in relazione alla specifica funzione (connettività ambientale, barriera verde, ecc.).
 - la realizzazione di recinzioni con siepi di essenze autoctone.
 - la conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi; è ammessa la sostituzione o spostamento a seguito di moria naturale o per la riqualificazione dell'area verde.
- conservare e attrezzare i varchi di connessione ambientale indicati nelle schede di indirizzo (All. C)..

Le aree per servizi pubblici e di uso pubblico localizzate negli ambiti di trasformazione, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni stabilite dal Piano dei Servizi.

Le aree costituenti la rete ecologica regionale (RER), definita dal PTR, la rete ecologica provinciale (REP) e comunale (REC), comprese negli ambiti ATE, ATU, sono specificamente destinate agli scopi e funzioni definite dai rispettivi piani di riferimento e pertanto non possono essere diversamente utilizzate.

Per gli ambiti ATE, ATU, contigui al Sistema, rurale, paesaggistico, ambientale, di cui all'Art. 29 delle norme del Piano delle Regole, si applicano le disposizioni dell'art. 19, c. 6, lettere a) e b) delle norme del PR.

14. *Prescrizioni generali*

Gli ambiti di trasformazione di cui al c. 1 sono esclusi dall'applicazione degli articoli 63, 64, 65 della LR. 12/05 e smi per la trasformazione dei sottotetti ai fini abitativi.

Art. 9 - Ambiti di trasformazione esterna - ATE -

1. Interessano porzioni di territorio costituite da aree non edificate, interne o poste ai margini del TRF.
2. Con riferimento all'Art. 9 e all'allegato A delle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:
lettera b) con esclusione di U5, U6.3, U6.4, U11, U12, U13, lettera c), lettera d).
Le destinazioni d'uso degli ambiti, possono essere assoggettate al rispetto dei limiti %, che in tale caso sono contenuti nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato C.

3. Con riferimento all'Art. 8 delle Norme del PR, per le diverse destinazioni ammesse, sono definiti i seguenti parametri edificatori, minimi e massimi:

- *ambiti residenziali:*

ITP minimo = 0,10 m²/m²; IT massimo = 0,50 m²/m²; RC = 30%; H = 7,50 m.

- *ambiti produttivi:*

ITP minimo = 0,20 m²/m²; IT massimo = 0,50 m²/m²; RC = 50%; H = 8,00 m.

Le schede di indirizzo di cui all'allegato C, specificano i parametri prescritti per ogni ambito.

Il parametro dell'altezza è indicativo ed è definito in relazione ai caratteri morfologici e ambientali del contesto insediativo di riferimento.

4. *Prescrizioni particolari per l'ambito ATE 04*

L'ambito ATE 04 è finalizzato alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle Norme del PR e alle norme del Piano dei Servizi, sono di seguito definite le destinazioni-non ammesse:

- lettere a), c), d).

- lettera b), con esclusione di U 5, U 11, U 12, U 16, U 17, U 23, U 24, UR 2.

Alle aree di proprietà privata comprese in ambito ATE 04 è attribuito un indice di trasferimento edificatorio (ICE) di 0,05 m²/m², concedibile a fronte della cessione dal Comune delle stesse aree, in conformità alle disposizioni dell'Art. 5 commi 6 e 10. L'ICE è riconosciuto al 50% per la destinazione residenziale, altre destinazioni per la restante quota.

Per le aree SR 3 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 14 delle norme del PS relativamente agli impianti e attrezzature sportive.

Per la destinazione UR2 si applicano le disposizioni di cui all'Art. 35 delle norme del PR.

Per le altre destinazioni ammesse, si applicano i seguenti parametri:

ITP = 0,03 m²/m²; IT = 0,05 m²/m²; RC = 5%; H = 4,50 m.

Art. 10 - Ambiti di trasformazione urbana - ATU -

1. Interessano porzioni di territorio costituenti ambiti di rilevanza urbana, utili ai fini della riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano consolidato che, allo stato:

- necessitano di interventi di riqualificazione urbanistica ed edilizia, funzionali alla riorganizzazione dell'accessibilità veicolare, alla dotazione di parcheggi, pubblici e privati, al miglioramento della qualità paesistico - ambientale e all'inserimento nel contesto urbano in cui sono collocate.

- hanno destinazioni o utilizzi in contrasto con quanto ammesso dal PGT per l'ambito di riferimento.

2. Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A) alle Norme del PR, sono di seguito definite le destinazioni non ammesse:
lettera b), U3, U3.1, U6.4, da U7 a U10, U13, U14, da U16 a U1, U25, UR2, UR3, da US1 a US8; lettera c), lettera d).

Le destinazioni d'uso degli ambiti possono essere assoggettate al rispetto di limiti % contenuti nelle schede di indirizzo di cui all'Allegato C.

3. Per la determinazione dei parametri di edificabilità contemplati dalle presenti norme si applicano i



COMUNE DI COLICO
Provincia di Lecco

Piano di Governo del Territorio
LR 12/05 e s.m.i.
PIANO DELLE REGOLE
Norme tecniche
(Luglio 2013)

STUDIO AMBIENTE
Dott. Arch. GIACOMINO AMADEO
Via S. Carlo Borromeo, 1
20811 Cesano Maderno (MB)
Tel. +39 0362 500200
Fax +39 0362 1580711
info@studioambiente.org



qualsiasi costruzione e con l'equipaggiamento di essenze arboree, nella densità d'impianto minima di un esemplare ogni 40,00 m².

8.20 - URBANIZZAZIONI PRIMARIE (UP) E SECONDARIE (US)

1. Le opere di urbanizzazione primaria (UP) e secondaria (US) sono quelle elencate all'Art. 44 della LR. 12/05 e s.m.i.

Art. 9 - Destinazioni d'uso

1. Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende la funzione o il complesso di funzioni ammesse, di cui all'Allegato A).
2. Le destinazioni d'uso principali e qualificanti, sono:
 - a) - residenziale
 - b) - terziario: direzionale, commerciale (strutture di vendita), ricettivo, di servizio e assimilabili
 - c) - produttivo manifatturiero del secondario
 - d) - produttivo agricolo del settore primario

Le funzioni sono liberamente insediabili, senza una distinzione e rapporto percentuale predefinito, con l'esclusione della funzione commerciale di cui alla lettera b), per la quale si rinvia alle disposizioni della Parte III.

3. Sono destinazioni complementari quelle che integrano o rendono possibile la destinazione principale, ovvero definite dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia, riferite alle sigle degli usi di cui all'Allegato A).
4. Le destinazioni d'uso principali non ammesse con quella residenziale di cui al c. 2, lettera a), sono quelle di cui alle lettere c), d).
Le destinazioni d'uso complementari, ammesse e non ammesse, con le destinazioni principali di cui al c. 2 lettere, b), c), d), sono definite dalle specifiche norme d'ambito.
5. Costituiscono funzioni pertinenziali quelle serventi e collaterali ad una specifica destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale quali, ad esempio:
 - abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività del produttivo manifatturiero.
 - ufficio connesso ad attività commerciale.
 - esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo.
 - attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricolaLa superficie destinata a funzioni pertinenziali è assimilata alla funzione principale cui è correlata. Detta funzione risulta autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico perdendo i connotati della pertinenzialità, qualora sussista una delle seguenti condizioni:
 - occupi una superficie superiore al 20% della SLP complessiva dell'unità edilizia.
 - l'ambito fisico - edilizio nel quale è insediata assuma autonomia.

6. Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati devono essere indicate negli elaborati progettuali, sia con riferimento allo stato di fatto, che alla soluzione progettuale.

Per l'accertamento delle destinazioni d'uso in atto o esistenti ad una certa data, il Comune si avvale della documentazione esistente agli atti o, in mancanza, degli accertamenti e delle indagini compiute dai pubblici ufficiali ovvero da altri riscontri possibili, degli atti di notorietà provenienti dagli interessati ivi compresa quella fiscale sugli immobili.

Per i soli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui al c. 1 dell'Art. 51 della LR. 12/05 come modificato dalla LR. 4/2008.

7. Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, si procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo e all'Allegato A), con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.
8. Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, dei modi d'utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte di esso, tale da assumere

rilievo giuridico, poiché idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente c. 2.

Il mutamento di destinazione d'uso è disciplinato dall'Art. 52 della LR. 12/05 e smi.

La cessione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico, ovvero la monetizzazione delle stesse, commisurata al valore economico dell'area, deve corrispondere alle disposizioni del PS.

Art. 10 - Incentivazioni e premialità

1. Ai fini del perseguimento di obiettivi di interesse generale, per il miglioramento della qualità ambientale degli insediamenti e urbana, sono attribuite delle incentivazioni e premialità, non cumulabili, elencate in Tabella 1, quale incremento della SLP esistente alla data di adozione del PGT, se superiore all'IF ammesso, o dell'IF ammesso dalle norme d'ambito, ma nel rispetto di tutti gli altri parametri urbanistici definiti dalle norme d'ambito:

- Per le aree e edifici compresi nel TRF, di cui all'art. 13, punto 1.2 - lettere a) e b), con esclusione del tessuto EN, lettere c) e d), con esclusione degli edifici già ampliati "una tantum" in attuazione delle norme dei pre-vigenti PRG - limitatamente alle fattispecie di cui alle lettere A) e B) della Tabella 1.
- Per le aree e edifici compresi nel TRF di cui all'art. 13, punto 1.2, limitatamente alle fattispecie di cui alla lettera C) della Tabella 1.
- E' ammesso il cumulo di più fattispecie, limitatamente agli interventi di cui al rigo A) della Tabella 1, nel limite massimo dell'incremento di SLP del 15%, pari a $1,5 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$.

Tabella 1

Descrizione fattispecie		Premialità	Condizioni	
A)	Interventi di cui alle lettere d), e) dell'art. 27 LR 12/05	1) Certificazione energetica classe A per nuove costruzioni	$1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di SLP	
		2) Impianto fotovoltaico: $P = 1/50 \text{ m}^2/\text{kW} * \text{SLP}$ (esistenti e di progetto)	$1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di SLP	Cfr. D. Lgs. 28/2011, art. 11, c. 1, All. 3
		3) Recupero acque meteoriche ad uso domestico § (OSS. n. 121)	$1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di SLP	Cfr. Art. 45
B)	Interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'art. 27 LR 12/05	1) Miglioramento dell'efficienza energetica in conformità ai limiti di cui all'Art. 3, c. 2, della LR. 4/2012	$1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2$ di SLP	
		2) Impianto fotovoltaico: $P = 1/50 \text{ m}^2/\text{kW} * \text{SLP}$ (esistenti e di progetto)	$1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2$ di SLP	Cfr. D. Lgs. 28/2011, art. 11, c. 1, All. 3
		3) Recupero acque meteoriche ad uso irriguo Recupero acque meteoriche ad uso domestico	$1 \text{ m}^2/10 \text{ m}^2$ di SLP $1 \text{ m}^2/5 \text{ m}^2$ di SLP	Cfr. Art. 45
C)	Interventi di pubblico interesse del Piano dei Servizi	1) Cessione al Comune di aree e/o edifici di interesse storico - documentario esistenti nei NS, ES, NAF.	Volume § della sagoma * 2 + $\text{SF} * 0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$	§ Riferimento Art. 15.1 c. 4
		2) Cessione al Comune di aree e/o edifici interessati da opere di interesse pubblico per la mobilità urbana	Volume esistente autorizzato * 2 + $(\text{SF} * \text{IF esistente})$	Volume autorizzato/3 = SLP
		3) Cessione al Comune di aree interessate da opere di interesse pubblico per la mobilità urbana	$\wedge \text{IF} * 1,5$	\wedge maggiore tra IF esistente sul lotto adiacente e IF d'ambito

Nota: Gli interventi di cui al rigo A, riferiti all'art. 27 della LR 12/2005, sono i seguenti:

Lettera d) - ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

Lettera e) - 1) nuova costruzione e ampliamento, 7 bis) integrale sostituzione edilizia

Gli interventi di cui al rigo B, riferiti all'art. 27 della LR 12/2005, sono i seguenti:

Lettera a) - manutenzione ordinaria

Lettera b) - manutenzione straordinaria

Lettera c) - restauro e risanamento conservativo

Lettera d) - ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione

§ acque per uso irriguo, destinate a integrare o sostituire l'acqua potabile ai fini irrigui.

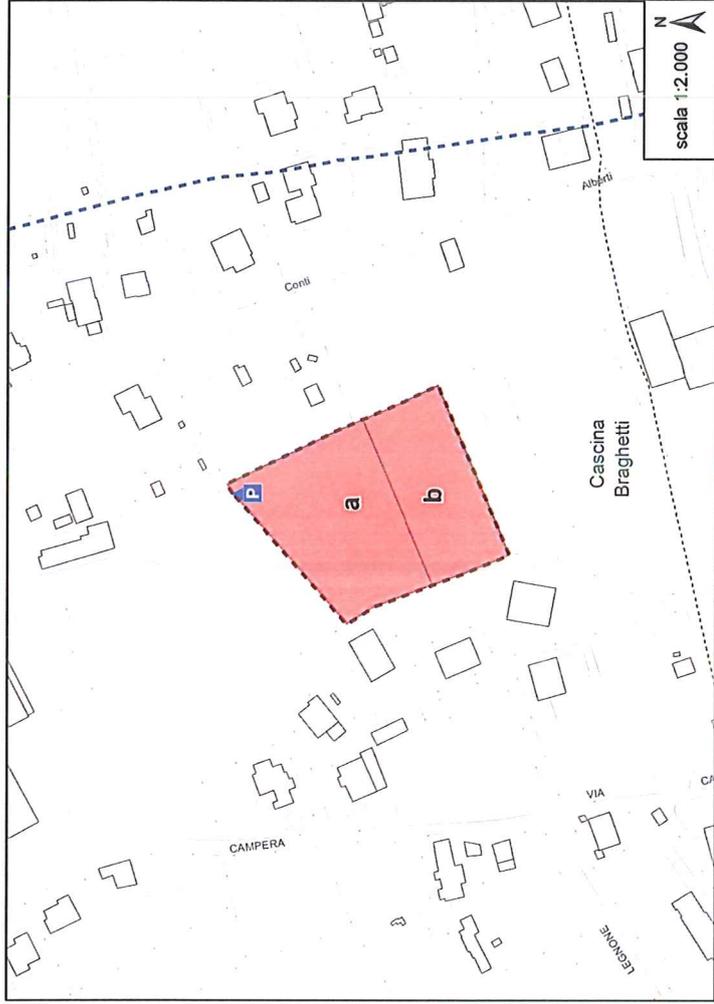
§ acque ad uso domestico, destinate ad essere immesse nella rete domestica per utilizzi che non richiedono acqua potabile.

2. La capacità edificatoria acquisita mediante accordo tra il Comune e il Privato per la realizzazione di interventi di interesse pubblico di cui alla Tabella 1, lettera C), specificamente indicati nella Tav. PS 0.6 del PS, può essere trasferita negli ambiti del TRF allo scopo indicati nelle singole norme d'ambito.

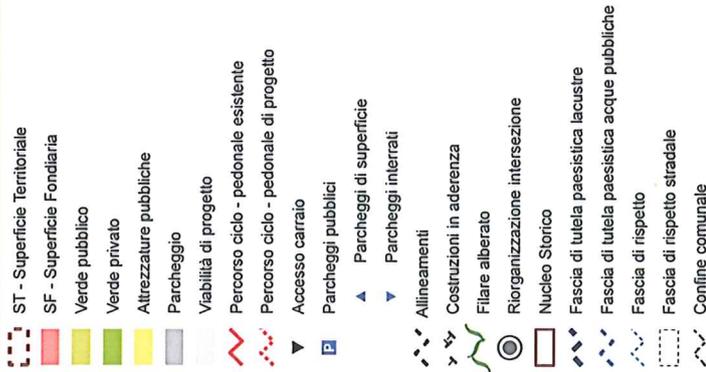
Esclusivamente ai fini e per le fattispecie di cui al primo capoverso, gli ambiti specificamente indicati dalle norme del TRF, sono disciplinati da due distinti indici:

- l'indice IF (fondiario), definisce la capacità edificatoria massima, espressa in SLP, realizzabile nell'ambito di riferimento.

SCHEMA DI ASSETTO INSEDIATIVO



LEGENDA



DATI DI PROGETTO

ST	5.588 m ²
ITP	0,07 m ² /m ²
IT	0,12 m ² /m ²
SLP	391 m ²
SLP residenziale (100 %)	391 m ²
volume edificabile	1.173 m ³
abitanti insediabili	8
parcheggi (10 m ² ab.)	80 m ²
strade	130 m ²
SF	5.508 m ²
SC (20 % SF)	1.102 m ²
H max edifici	2 pft (6,50 m)



DESCRIZIONE INDIRIZZI

L'ambito è localizzato in località Cascina Braghetti ai margini dell'urbanizzato esistente.

STATO DI FATTO

Coinvolge aree prative, intercluse tra l'edificato prospiciente Via Conti Alberici, a est, e Via Campera, a ovest.

CLASSIFICAZIONE SIARL

Area prativa non classificata.

PRESCRIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA

L'ambito ricade in classe di fattibilità geologica 2.

Si richiamano integralmente le prescrizioni normative.

SOGLIE DI CRITICITÀ

In relazione alle caratteristiche geo-morfologiche, ambientali e d'uso in atto nell'ambito, gli interventi devono limitare al 25% la superficie impermeabilizzata delle aree.

OBIETTIVI GENERALI

Gli interventi ammessi sono finalizzati all'acquisizione di aree già destinate a servizi pubblici dal pre-vigente PRG mediante soluzioni normative di compensazione dei vincoli d'uso pubblico.

OBIETTIVI SPECIFICI

Trasformazione urbanistica condizionata alla cessione di aree destinate a servizi pubblici già opzionale dal Comune. CARATTERISTICHE E STRUTTURA FUNZIONALE D'AMBITO

Gli interventi devono privilegiare soluzioni progettuali che definiscano le modalità di accesso veicolare alle aree costituenti l'ambito.

FUNZIONI AMMESSE

Con riferimento all'Art. 9 e all'Allegato A delle norme del PR:

- Lettera a): UT, URT.

MODALITÀ ATTUATIVE

Piano Attuativo di iniziativa privata, attuabile in due sub-ambiti a) e b).

In relazione alla dimensione dell'ambito, è ammessa la suddivisione in sub-ambiti a condizione che siano assicurate le condizioni di accessibilità e sicurezza per gli insediamenti. **INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ**

Realizzazione del percorso veicolare di accesso e spazio per parcheggi di uso pubblico.

IMPIANTI E RETI TECNOLOGICHE

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria connesse e relativi adeguamenti dell'esistente.

ATTREZZATURE E SPAZI COLLETTIVI

Realizzazione parcheggio di uso pubblico a servizio delle funzioni insediabili.

Monetizzazione delle aree per servizio pubblico non cedute.

NORMATIVA DEL PIANO PAESAGGISTICO

Con riferimento all'articolo 19, c. 4, 5, 6, delle norme del PPR, l'intervento deve conformarsi ai seguenti indirizzi:

- Preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connettono i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati.

- Contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti - percordanze - coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppo urbani lineari lungo la viabilità.

- L'altezza delle nuove edificazioni deve essere rapportata alla scala delle relazioni visuali territoriali ed ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del contesto paesaggistico.

Gli interventi in progetto sono assoggettati alla "ricognizione speditiva del contesto" ai sensi art. 50.1 delle norme del PR.

INQUADRAMENTO



ATE 10

VIA CONTI ALBERTI

Loc. Cascina Braghetti