

COMUNE DI GALLARATE

Via DEI PLATANI - fg. 8 mapp. 235

Committente

IMMOBILIARE delle QUERCE S.r.l.

P. IVA 02226760029
Via Cantoni 1, Gallarate, VA, Tel. 0331-78.40.69, immobiliare delle querce@sdr.it

Oggetto Pratica

**Nuovo complesso residenziale
aree a parcheggio e viabilità**

Oggetto Tavola

**Individuazione intervento
mappa aerea, mappa catastale, estratto PGT e NTA, elaborato fotografico**



Progetto e DL
Arch. LUCA DE RISI
Via Cantoni 1, 21013 Gallarate VA - tel. 0331 784069

Allegato

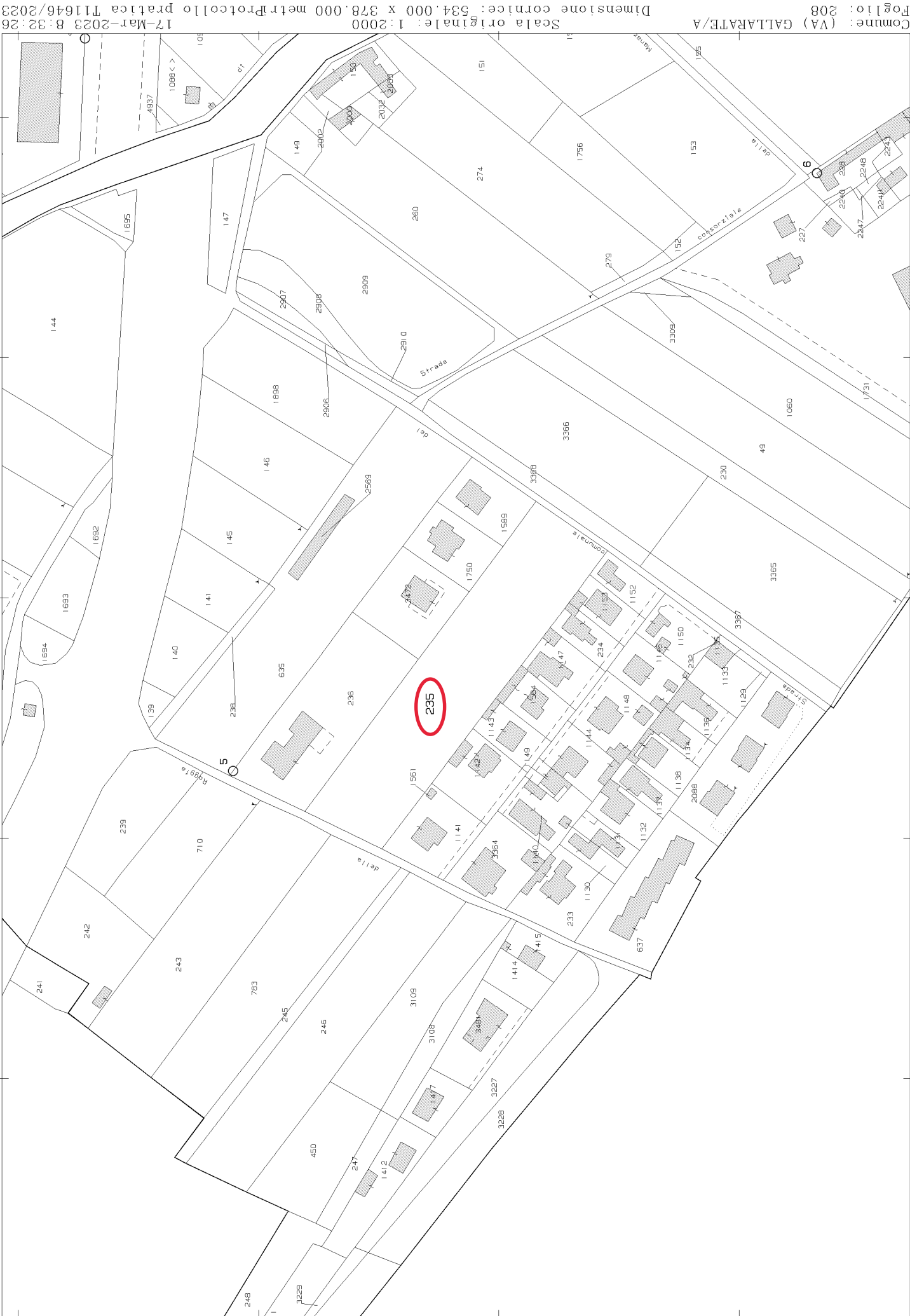
1

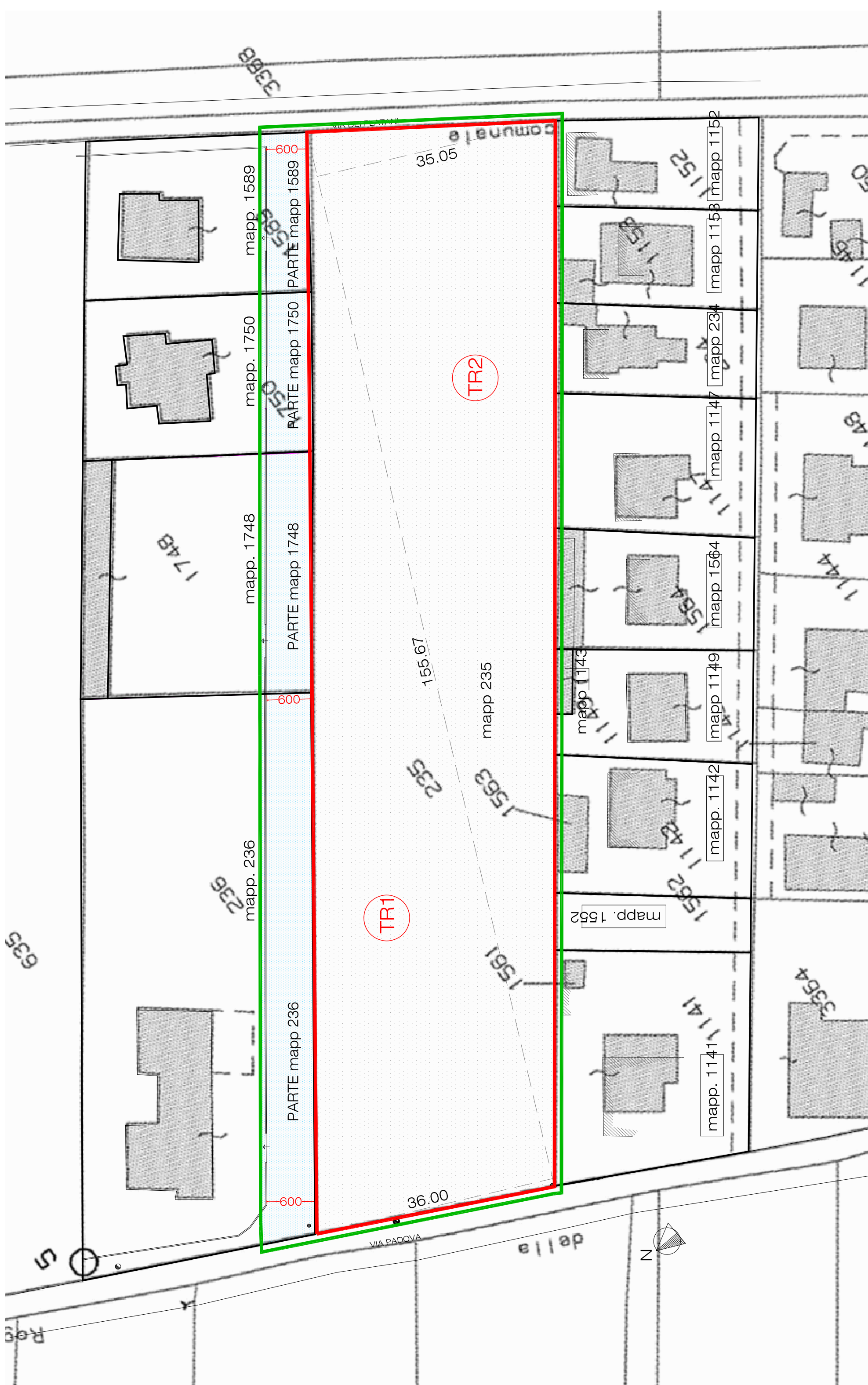
Scala

-

REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
REV.	OGGETTO	DATA	REDAZIONE	CONTROLLO
01	RIEPILOGO INTEGRAZIONI	17.03.2023		









COMUNE DI GALLARATE

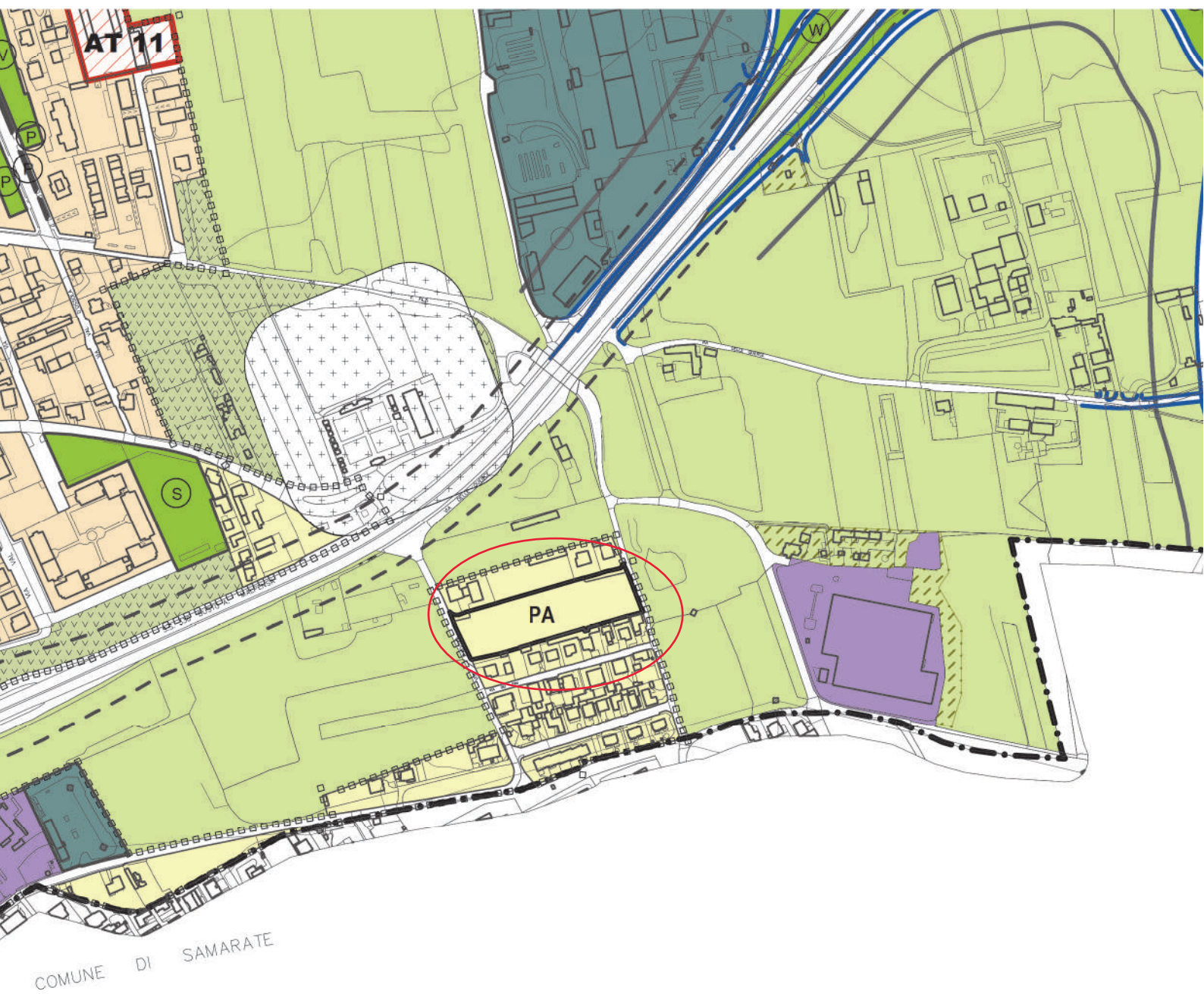
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

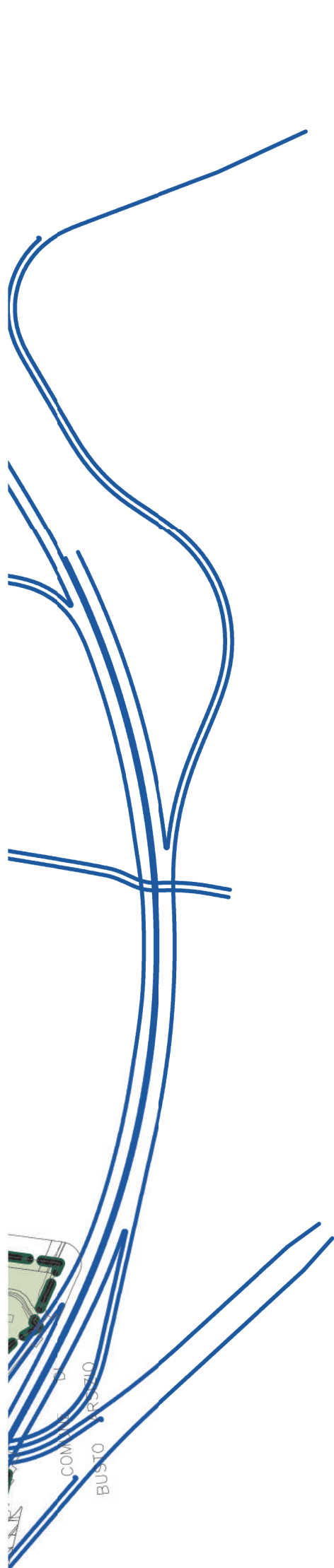
COMMITTENTE	COMUNE DI GALLARATE Via Verdi n.2 21013 - Gallarate (VA) tel. 0331 75411 - fax 0331 781869 email: urbanistica@pec.gallarate.va.it C.F. - P.I. 00560180127	Assessore alla Programmazione Territoriale: Avv. GIOVANNI PIGNATARO Dirigente Settore Programmazione Territoriale: Arch. MARTA CUNDARI Responsabile Settore Programmazione Territoriale: Dott. MASSIMO SANDONI
PROGETTISTA 	Arch. Silvano Buzzi di SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 — fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 Capitale sociale versato € 100.000,00  Certificato n. 120740643  Socio ordinario del GBC Italia	CONSULENTI / CO-PROGETTISTI Ing. Maria Garletti 25133 Brescia (BS) Via Sant'Antonio, 42 Tel. 348 7424580 e-mail: maria.garletti@libero.it pec: maria.garletti@pec.eu P.I. 03188810364 RESPONSABILE SCIENTIFICO Prof.ssa Maria Cristina Treu 12090 Boscotrespolo (CN) Corso Tranaglio, 18 Tel. 335 8909852 fax. 02 23992855 e-mail: mariacristina.treu@libero.it P.I. 030027250046
RESP. di COMMESSA COLLABORATORI	INCARICO marzo 2013 CLIENTE E478	

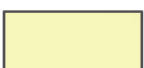
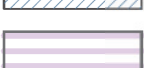
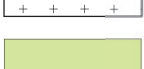
RT 1.4

PIANO DELLE REGOLE Ambiti territoriali omogenei Variata

APPROVAZIONE	Deliberazione Consiliare n. 29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl. n. 30 del 22 luglio 2015	SCALA 1:5000
AGGIORNAMENTI	Deliberazione Consiliare n. 42 del 13 luglio 2015 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - Anno 2015 integrazione	
	Deliberazione Consiliare n. 57 del 29 ottobre 2015 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Deliberazione Consiliare n. 30 del 18 aprile 2016 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Deliberazione Consiliare n. 34 del 16 luglio 2016 efficace ai sensi di Legge	Luglio 2018





	Nuclei urbani di antica formazione (Art. 26)
	Piani di recupero convenzionati compresi nei NAF (Art. 27)
	Ambiti residenziali intensivi - RI (Art. 28) IUF: 1,00 mq/mq - Hmax: 7 piani, 22 m
	Ambiti residenziali semintensivi - RSI (Art. 29) IUF: 0,67 mq/mq - Hmax: 5 - 6 piani, 19 m
	Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30) IUF: 0,33 mq/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m
	Ambiti residenziali estensivi - RE (Art. 31) IUF: 0,17 mq/mq - Hmax: 2 piani, 9 m
	Ambiti residenziali con edifici di pregio - RP (Art. 32) IUF: preesistente - Hmax: preesistente
	Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS (Art. 33) IUF: preesistente - Hmax: preesistente
	Ambiti attuabili con Piano Attuativo (Artt. 29-30-31)
	Piani attuativi approvati non attuati (Art. 34)
	Piani attuativi approvati in corso (Art. 34)
	Ambiti produttivi - PR (Art. 35)
	Ambiti produttivi con valore storico - PRS (Art. 36)
	Ambiti terziari - TR (Art. 37)
	Ambiti commerciali - CO (Art. 38)
	Ambiti di riqualificazione a norma particolare (Artt. 35-38)
	Aree stradali - IS (Art. 39)
	Aree per impianti ferroviari - IF (Art. 39)
	Aree di interscambio modale merci - IM (Art. 40)
	Aree per attrezzature militari - AM (Art. 41)
	Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS (Art. 42)
	Fascia di rispetto cimiteriale (Art. 43)
	Aree destinate all'agricoltura (Artt. 44-45)
	Aree in cui non è ammessa alcuna edificazione (Art. 44)
	

Art. 31 Ambiti residenziali estensivi - RE

Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato.

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,17 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 9,00 m, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra.

e) f) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

g) Altre prescrizioni

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

h) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 60% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.7:

- dovrà essere verificata con apposita indagine tecnica la distanza di prima approssimazione (DPA) dalle linee elettriche aeree presenti in situ, vincolante per la progettazione degli edifici in relazione alla presenza continuativa di persone oltre le 4 ore consecutive.

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Art. 32 Ambiti residenziali con edifici di pregio – RP

Sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale nei quali sono presenti edifici di valore storico ed architettonico non assimilabile ai NUA; l'obiettivo è la conservazione delle tipologie edilizie ammettendo interventi di adeguamento funzionale non invasivi. In tali ambiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo; per i soli edifici pertinenziali o accessori privi di valore storico ed architettonico sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti di cui alla successiva lett. b).

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Utilizzazione fondiaria (Uf): preesistente + 20% per costruzioni accessorie pertinenziali alle destinazioni d'uso.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): preesistente.

e) f) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Non è ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici incompatibili con gli aspetti storico architettonici di pregio degli edifici.

g) Altre prescrizioni

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 24 Determinazione del peso insediativo e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione

1. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 50 mq slp/abitante.

2. Nei casi in cui gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, dovrà essere reperita la quota di servizi pubblici e di uso pubblico relativa alla destinazione urbanistica prevista, ai sensi del successivo comma 3.

La dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico può essere ceduta o assoggettata gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non risultino possibili o opportuni per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali, è possibile la monetizzazione delle aree per servizi con i limiti di cui al comma successivo.

3. Parametri minimi per il reperimento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico:

- | | | |
|----|-----------------------------|---|
| a) | residenza: | 35,00 mq/abitante monetizzabili; |
| | di cui almeno | 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico); |
| | | 8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva); |
| b) | alberghiero: | 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile; |
| c) | direzionale: | 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile; |
| d) | esercizi di vicinato: | 50% slp monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi; |
| e) | medie strutture di vendita: | da 251 a 600 mq di Sv: 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile; |
| | | da 601 a 1000 mq di Sv: 120% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi; |
| | | da 1001 a 2500 mq di Sv: 150% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi; |

- f) grandi strutture di vendita: 200% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
- g) pubblici esercizi: 100% slp a parcheggi monetizzabile;
- h) discoteche: 200% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile;
- i) produttivo: 20% slp monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
- l) UIR - usi di interesse comune per centri di culto: si rinvia alle vigenti disposizioni della LR 12/2005.

Le superfici già asservite per servizi pubblici o di uso pubblico possono essere svincolate dagli obblighi assunti previa monetizzazione, nei limiti ammessi ai sensi del presente articolo.

Le disposizioni particolari per il reperimento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico nei casi di cambio di destinazione d'uso sono disciplinate dal precedente art. 7 delle presenti norme.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno dei NUAF la monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico relativi alle attività commerciali in media struttura di vendita è ammessa al 100% a fronte di una adeguata dotazione di parcheggi di prossimità che garantiscano il servizio di sosta e dell'accessibilità del trasporto pubblico.

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.

I servizi pubblici o di uso pubblico rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata.

4. Per l'insediamento delle destinazioni "UIC - Usi di interesse comune" su proposta di soggetti giuridici non pubblici, per i quali non sia prevista né cessione o assoggettamento ad uso pubblico né convenzionamento, accreditamento, ecc, dovrà essere reperita la quota minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativa alla destinazione prevista, determinata come di seguito:
 - a) Edilizia residenziale pubblica: 5,00 mq/abitante con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico; 8,00 mq/ab. se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva;
 - b) Servizi culturali e sociali: 50% slp
 - c) Servizi assistenziali e sanitari: 100% slp
 - d) Servizi amministrativi: 100% slp
 - e) Servizi per l'istruzione e la formazione: 20% slp
 - f) Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc): 50% slp

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere ceduta o assoggettata gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Ad esclusione delle attrezzature per il culto, nei casi in cui l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non risultino possibili o opportuni per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali, è possibile la parziale o totale monetizzazione delle aree per parcheggi.

costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;

- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 16 Concorso dei proprietari degli immobili nell'attuazione degli interventi

Per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio.

L'Amministrazione comunale valuta la proposta di Piano attuativo, al fine di accertarne la coerenza con gli obiettivi indicati dal PGT, le ulteriori specifiche previsioni del Documento di Piano contenute nelle schede relative ad ogni ambito di trasformazione, i programmi comunali d'intervento e gli eventuali programmi sovracomunali.

Nel caso in cui il consorzio tra proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo presenti un piano attuativo, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002.

Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Art. 17 Disciplina di incentivazione

Nei Piani Attuativi, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla

riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'Art. 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'Art. 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

L'incentivazione volumetrica sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile sia agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana sia a quelli previsti in aree di espansione.

Art. 18 Edilizia residenziale sociale

Per interventi ricompresi in Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, si prevede una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

L'incentivazione volumetrica sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in Piani Attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana.

L'istituto dell'incentivazione può essere utilizzato nei Piani Attuativi laddove l'operatore preveda la realizzazione di edilizia di carattere sociale: agevolata, convenzionata e sovvenzionata. Anche in questo caso occorre prevedere, entro il limite massimo di incentivo volumetrico del 15%, una differenziazione dell'indice premiale in relazione agli obiettivi conseguiti, prefissati in linea generale dal PGT, in relazione alla proporzionalità del volume di edilizia di carattere sociale rispetto al volume complessivo dell'intervento.

Tale criterio può essere dato dall'attribuzione incrementale del 15% volumetrico nel caso in cui l'edilizia di carattere sociale (di qualunque fattispecie: ad es. agevolata, convenzionata, sovvenzionata) sia pari al 30% della volumetria complessiva dell'intervento.

Art. 19 Edilizia ecosostenibile

Gli interventi edilizi devono rispettare quanto previsto dall'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio comunale.

Al fine di promuovere una progettazione ecosostenibile nei Piani Attuativi si prevede un'incentivazione volumetrica, con il tetto massimo del 15%, ricompensando l'impegno di ricerca progettuale, il cambiamento di prassi costruttiva e le maggiori spese dovute agli apporti qualitativi introdotti.

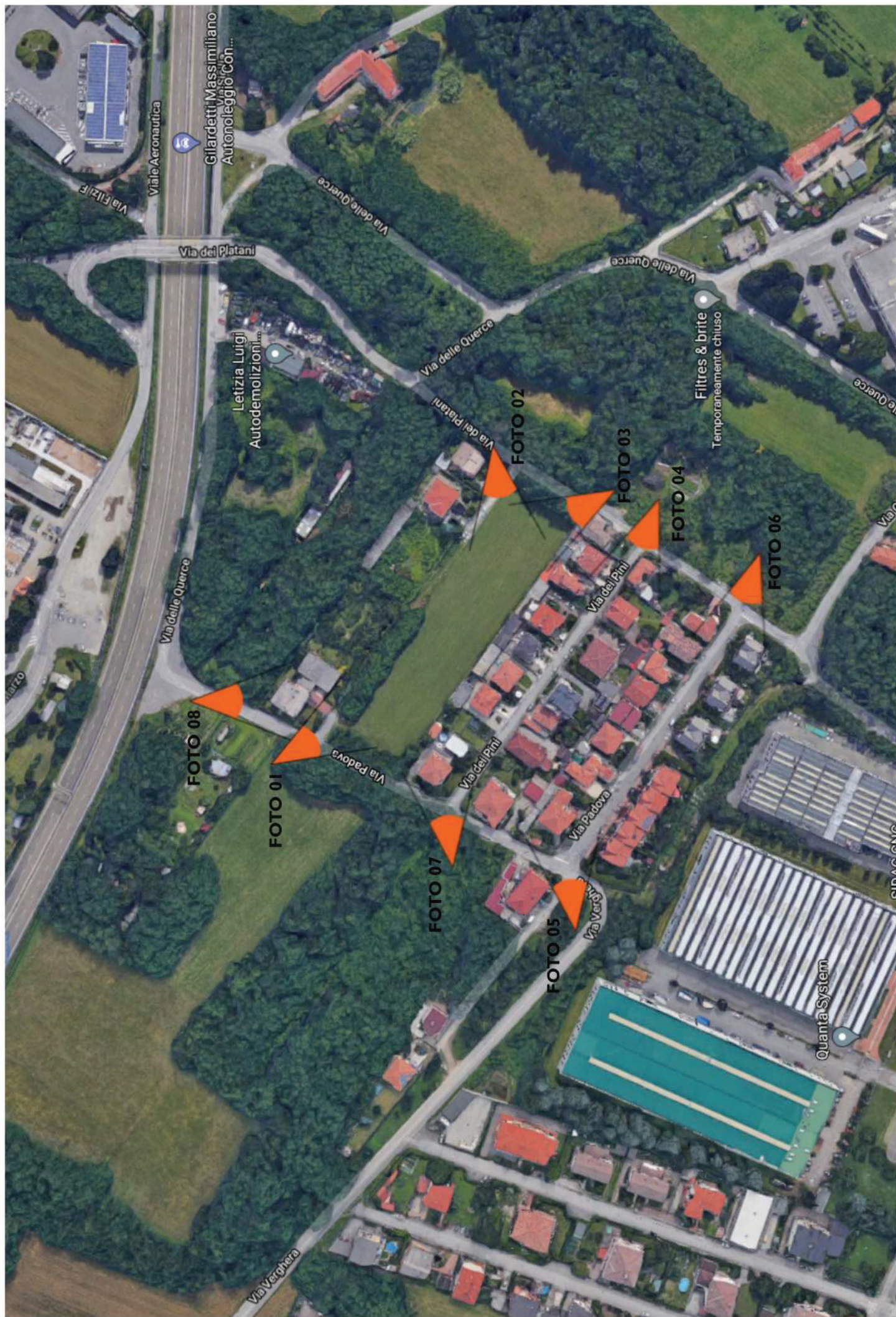








FOTO 05



FOTO 06



FOTO 07



FOTO 08