

COMUNE DI POGLIANO MILANESE

Provincia di Milano

Sindaco

Vincenzo Magistrelli

Responsabile del Procedimento

Ferruccio Migani

Segretario Comunale

Macrì Mariagrazia

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 e s.m.i.

PIANO DELLE REGOLE – N.T.A. RELAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Progettista incaricato:

Massimiliano Koch

Responsabile scientifico:

Prof. Angelo Bugatti



APPROVAZIONE P.G.T.:

- Delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 10.12.2012 di adozione del PGT
- Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 18.07.2013 di approvazione del PGT
- Determinazione dell'Area Urbanistica n. 258 del 28.08.2013 di approvazione del PGT

ATTO DI CORREZIONE/RETTIFICA/INTERPRETAZIONE AUTENTICA:

- Delibera di Consiglio Comunale n. ____ del ____ / ____ / ____

- PARTE PRIMA -

RELAZIONE TECNICA

DEGLI ATTI DI CORREZIONE – RETTIFICA – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.G.T

- ART.13 COMMA 14BIS DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. -

L'amministrazione comunale ha deciso di apportare alcuni atti di modifica alle *Norme tecniche di attuazione – N.T.A. –* e alla *relazione del Documento di Piano – D.D.P. –* del vigente Piano di Governo del Territorio, non costituenti variante.

L'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005, così come modificato dall'art. 26 della L.R.15/2017, prevede che “*i Comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali, a rettifiche e a interpretazioni autentiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi.*”

La norma stabilisce altresì che “*gli atti di correzione, rettifica e interpretazione autentica degli atti di PGT sono depositati presso la segreteria comunale, pubblicati nel sito informatico dell'amministrazione comunale e acquistano efficacia ai sensi del comma 11, lettera a)*”, ovvero “*gli atti di PGT acquistano efficacia con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva sul Bollettino ufficiale della Regione, da effettuarsi a cura del comune. Ai fini della realizzazione del SIT di cui all'articolo 3, la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione è subordinata all'invio alla Regione ed alla provincia degli atti del PGT in forma digitale*”.

Da una lettura approfondita delle N.T.A. e della relazione del D.D.P. è emersa la necessità di dover procedere ad apporre alcuni atti di *correzione, rettifica e interpretazione autentica*, al fine di garantire un'oggettiva applicabilità degli strumenti urbanistici, eliminando tutti gli elementi di contrasto e di errore che sono in esse presenti.

A tale scopo si è proceduto ad individuare, per alcuni articoli delle N.T.A. e del D.D.P., specifici atti da ricondurre all'applicazione dell'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005, ed in particolare:

ATTO DI CORREZIONE:

Si intende la eliminazione di errori o difetti sostituendoli con forme esatte.

ATTO DI RETTIFICA

Si intende la modifica volta al miglioramento, all'eliminazione di errori e imprecisioni.

ATTO DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA:

Si intende l'individuazione, tra le possibili interpretazioni possibili, quella che è da considerare espressione della volontà dell'amministrazione comunale.

- PARTE SECONDA -

Gli articoli delle N.T.A. e della relazione del D.D.P. che oggetto di proposta di modifica, ai sensi dell'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005, sono indicati nelle seguenti tabelle riepilogative:

TIPOLOGIA DI MODIFICA ai sensi dell'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005	Numero dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche	titolo dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche	Parte/i dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche
Correzione 1	Art.6	Rapporti con altri piani e regolamenti comunali	Punto 3
Correzione 2	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "SLP Superficie lorda di pavimento"
Rettifica 3	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "Sc Superficie coperta"
Rettifica 4	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "Rc Rapporto di copertura"
Correzione 5	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "H altezza dei fabbricati"
Rettifica 6	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "V = volume (mc)"
Rettifica 7	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "V.Es = volume geometrico esistente (mc.)"
Rettifica 8	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "Di - Distanza tra i fabbricati"
Correzione e interpretazione autentica 9	Art.9	Indici urbanistici e parametri edilizi	Definizione di "Ds - distanza tra i fabbricati e le vie o piazze"
Correzione 10	art.10	Limiti e zone di rispetto	Definizione di "Fascia di rispetto cimiteriale"
Correzione e interpretazione autentica 11	art.12	Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso	Punti 1, 2 e 10
Correzione e interpretazione autentica 12	art.14	Disciplina della cessione delle aree pubbliche e asservimento all'uso pubblico	Commi 8 lett. a) e 9
Correzione 13	art.16	Criteri di compatibilità delle attività e degli interventi	Comma 1
Interpretazione autentica 14	art.18	Aree di pertinenza	Punto 1
Correzione 15	art.21	Urbanizzazione secondaria	Comma 2
Correzione 16	art.22	Dotazione minima dei Parcheggi privati	Punti 1, 3, 4 e 5
Correzione 17	art.23	Manufatti precari (dehors)	Punto 3
Correzione e interpretazione autentica 18	art.28	Fasce di arretramento stradale e ferroviario	Definizione di "Fasce di arretramento stradale e ferroviario"
Correzione 19	art.36	Interventi di manutenzione ordinari	Punto 2
Correzione 20	art.37	Interventi di manutenzione straordinaria	Punto 3
Correzione e rettifica 21	art.38	Interventi di ristrutturazione edilizia	Punti 1 e 5
Correzione 22	art.39	Dotazione di parcheggi privati nei casi di interventi ricadenti nel nucleo di antica formazione	Punti 1, 2 e 3
Correzione 23	art.43	Tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità	Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi"
Correzione 24	art.44	Tessuto semi aperto a	Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e

TIPOLOGIA DI MODIFICA ai sensi dell'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005	Numero dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche	titolo dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche	Parte/i dell'articolo delle N.T.A. oggetto di modifiche
		<i>media densità</i>	<i>parametri edilizi</i>
Correzione 25	art.45	<i>Tessuto aperto a medio - alta densità</i>	<i>Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi"</i>
Correzione 26	art.46	<i>Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano</i>	<i>Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi"</i>
Correzione 27	art.48	<i>Tessuto per attività produttive</i>	<i>Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi"</i>
Correzione 28	art.49	<i>Ambiti sottoposti o da sottoporre a Piano Attuativo</i>	<i>Punti 1, 2 e 9</i>
Correzione e rettifica 29	art.50	<i>Territorio rurale e ambiti agricoli</i>	<i>Punti 8, 10 e 11 Aggiunta, in forma di correzione, dei punti 16, 17 e 18</i>
Correzione 30	art.51	<i>Insedimenti di valenza simbolico paesaggistica - i mulini</i>	<i>Definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi" Descrizione di "Modalità di intervento e regime autorizzativo"</i>
Correzione 31	art.54	<i>Correlazione dei procedimenti</i>	<i>Alcune parti dell'intero articolo</i>
Correzione e rettifica 32	art.55	<i>Insedimento attività commerciali</i>	<i>Commi 6, 8 e 9</i>
Rettifica 33	art.56	<i>Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale</i>	<i>Commi 3 e 4</i>
Correzione 34	art.54	<i>Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico</i>	<i>Commi 4 e 6</i>
Correzione e interpretazione autentica 35	art.58	<i>Ambiti di trasformazione</i>	<i>Punto 1 Aggiunta, in forma di correzione, del punto 5</i>

TIPOLOGIA DI MODIFICA ai sensi dell'art.13 comma 14bis della L.R. 12/2005	Numero dell'articolo della relazione del D.D.P. oggetto di modifiche	titolo dell'articolo della relazione del D.D.P. oggetto di modifiche	Parte/i dell'articolo della relazione del D.D.P. oggetto di modifiche
Rettifica 36	Art.3.7.10	<i>Determinazione dei valori di monetizzazione delle aree standard</i>	<i>l'intero articolo</i>

Si riassumono qui di seguito le informazioni generali delle precedenti tabelle:

NUMERO DI ARTICOLI OGGETTO DI MODIFICHE - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005	36
NUMERO DI ARTICOLI OGGETTO DI CORREZIONI - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005	28
NUMERO DI ARTICOLI OGGETTO DI RETTIFICHE - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005	10
NUMERO DI ARTICOLI OGGETTO DI INTERPRETAZIONI AUTENTICHE - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005	6

- PARTE TERZA -

Per rendere la lettura delle modifiche, apportate alle N.T.A. e alla relazione del D.D.P. più semplice e per coordinarla con il testo vigente ciascun articolo delle N.T.A. e della relazione del D.D.P. di cui si intende apporre modifiche è stato inserito in apposite schede tecniche, che riassumono:

1	LA TIPOLOGIA O LE TIPOLOGIE DELL'ATTO DI MODIFICA ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005: - CORREZIONE - RETTIFICA - INTERPRETAZIONE AUTENTICA
2	LA PARTE DELL'ARTICOLO VIGENTE CHE E' OGGETTO DI MODIFICA - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005
3	LA PARTE DELL'ARTICOLO VARIATO CON LA O LE MODIFICHE ESPLICITE - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005, CON LE SEGUENTI MODALITÀ DI LETTURA: <u>LE PAROLE CON SOTTOLINEATURA</u> : SONO LE PARTI AGGIUNTE ALLA NORMA VIGENTE <u>LE PAROLE BARRATE</u> : SONO LE PARTI SOPPRESSE DELLA NORMA VIGENTE
4	LE MOTIVAZIONI TECNICHE CHE DETERMINANO GLI ATTI DI MODIFICA - ART.13 COMMA 14BIS L.R. 12/2005

ATTO DI CORREZIONE 1

all'art.6 delle N.T.A., avente ad oggetto "Rapporti con altri piani e regolamenti comunali" il punto 3:

3. I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dalla L.R. 12/2005.

viene corretto nel seguente modo:

3. I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dalla **dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della** L.R. 12/2005.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 1

Dopo la dicitura "***nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e***" il termine "***dalla***" è sostituito dalla dicitura "***dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della***" (L.R. 12/2005). La correzione intende precisare il riferimento puntuale alla norma regionale. Si specifica che, l'art. 93 è stato introdotto dall'art.26 della L.R. 15/2007, che modificando la L.R. 12/2005, ha stabilito la facoltà di concedere nei casi di piani attuativi ancora in corso, il seguente regime di concessione, variandone di fatto la durata:

Art. 93. (Attuazione dei programmi integrati di intervento)

Omissis

1-bis. Per i programmi integrati di intervento di rilevanza regionale approvati alla data di entrata in vigore della legge regionale recante (Legge di semplificazione 2017), il collegio di vigilanza di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali) può concedere eventuali proroghe ai tempi di realizzazione, per particolari esigenze sopravvenute in fase attuativa o cause di forza maggiore, adeguatamente motivate e documentate. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche a esse afferenti, che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli immobili privati.

1-ter. Per i piani attuativi comunali e per i programmi integrati di intervento non aventi rilevanza regionale che, alla data di entrata in vigore della presente norma, sono in corso di attuazione o la cui convenzione sia già scaduta senza integrale esecuzione delle loro previsioni pubbliche o private e non ne sia già stata dichiarata la decadenza, le amministrazioni comunali possono provvedere su istanza degli interessati e previo atto ricognitivo dello stato di attuazione del piano attuativo o del programma integrato di intervento:

a) a concedere eventuali proroghe o differimenti ai tempi di realizzazione motivando e documentando le esigenze sopravvenute in fase attuativa o le cause che hanno determinato il mancato tempestivo completamento della trasformazione. Le proroghe e i differimenti non possono essere superiori a tre anni e non possono prevedere riduzioni delle dotazioni di servizi originariamente previsti dal piano attuativo o dal PII. In ogni caso la realizzazione delle opere private non può essere disgiunta dalla realizzazione delle opere pubbliche previste dal piano attuativo o dal PII che devono essere comunque completate e collaudate prima della fine dei lavori degli interventi privati;

b) a definire lotti o stralci funzionali per il completamento degli interventi di trasformazione previsti da piani attuativi e da programmi integrati di intervento non completati, definendo i modi e i termini per il completamento del singolo stralcio funzionale individuato. I lotti o stralci funzionali devono essere autonomi quanto a interventi, opere di urbanizzazione da eseguire e relative garanzie, senza vincoli di solidarietà rispetto alle parti totalmente ineseguite e per le quali non sia previsto il completamento, per le quali il comune provvede con apposita variante al PGT a rideterminarne la disciplina;

c) a rideterminare, con apposita variante al piano di governo del territorio qualora necessaria o al piano attuativo o al programma integrato di intervento, la collocazione delle aree di concentrazione dei diritti edificatori perequati, di cui all'articolo 11, commi 1 e 2, eventualmente non più utilizzabili per sopravvenuti previsioni prescrittive/vincoli derivanti da strumenti urbanistici comunali o sovracomunali, anche di coordinamento. In tal caso i predetti diritti edificatori devono essere ricollocati all'interno dell'originario piano attuativo o programma integrato di intervento, privilegiando gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di densificazione e rigenerazione urbana, anche attraverso la fissazione di destinazioni d'uso diverse da quelle originarie.

Nei casi di cui al presente comma, le amministrazioni comunali e gli interessati provvedono alla stipula di appositi atti convenzionali aggiuntivi e modificativi, nei quali sono recepiti e regolamentati tutti gli effetti dei provvedimenti sopra indicati, in particolare quanto agli obblighi di cui all'articolo 46 e alla cessazione della solidarietà.

ATTO DI CORREZIONE 2

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" alla definizione di SLP Superficie lorda di pavimento:

SLP =Superficie lorda di pavimento (mq.)

E' data dalla somma delle superfici di tutti i piani, misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni. Nel computo delle superfici lorde delle zone D, C e T, devono essere inclusi gli eventuali soppalchi agibili e le tettoie o porticati ad utilizzo delle attività produttive insediate.

Omissis

viene aggiunto, in forma di correzione, al termine della definizione il seguente ultimo periodo:

Nel caso di edifici rientranti nel tessuto consolidato (artt.43, 44 e 45 delle presenti NTA) che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 2

Viene aggiunto, in forma di correzione, il seguente periodo dopo l'elenco puntato "*Nel caso di edifici rientranti nel tessuto consolidato (artt.43, 44 e 45 delle presenti NTA) che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.*", il periodo aggiunto ripete quanto già contenuto agli articoli 43, 44 e 45 del N.T.A., ribadendo la norma secondo cui, nelle zone del tessuto consolidato, è consentita la trasformazione edilizia di "*portici, logge e loggiati oltreché spazi di analoga geometria*", sempreché i relativi edifici abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If (Indice fondiario).

ATTO DI RETTIFICA 3

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" la definizione di "Sc Superficie coperta":

Sc = superficie coperta (mq.)

Indica la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra (fabbricati principali, accessori, tettoie, porticati, ecc..), delimitate da strutture perimetrali portanti, con l'esclusione delle sole parti aggettanti quali balconi (aperti o/e chiusi), gronde, ecc., nonché dei corpi scala e dei vani ascensore esterni al corpo degli edifici.

Nelle zone residenziali sono escluse dal computo della Sc le autorimesse pertinenziali fino al limite di n° 2 autorimesse, aventi una superficie interna massima di mq 18. per ogni unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.

è soppressa:

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 3

La rettifica prevede la soppressione della *definizione di Superficie coperta*, in quanto il parametro della Superficie coperta non è un parametro del P.G.T., si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.

ATTO DI RETTIFICA 4

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" la definizione di "Rc Rapporto di copertura":

Rc = rapporto di copertura

Si determina col rapporto tra la somma della superficie coperta Sc di tutti gli edifici, esistenti o da realizzare sul lotto e la superficie fondiaria Sf.

è soppressa:

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 4

La rettifica prevede la soppressione della *definizione di Rapporto di copertura*, in quanto il parametro del Rapporto di copertura non è un parametro del P.G.T., si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.

ATTO DI CORREZIONE 5

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" la definizione di "H altezza dei fabbricati":

Negli edifici residenziali e terziari, nonché per gli edifici pubblici o comunque destinati a servizio pubblico, l'altezza si calcola a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile nella Slp, in caso di solaio inclinato si considera la quota media interna della falda avente maggiore altezza media. La quota 0,00 (zero teorico) è data:

- nelle zone di completamento dal marciapiede della strada pubblica o, in mancanza di questo, dalla quota +0,15 dalla strada pubblica;
- nelle zone di espansione soggette a pianificazione urbanistica preventiva dalla quota 0,00 definita dalla quota media del terreno naturale all'interno del perimetro del piano esecutivo.

Omissis

viene corretta nel seguente modo:

Negli edifici residenziali e terziari, nonché per gli edifici pubblici o comunque destinati a servizio pubblico, l'altezza si calcola a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano computabile nella Slp, in caso di solaio inclinato si considera la quota media interna della falda avente maggiore altezza media. La quota 0,00 (zero teorico) è data:

- nelle zone ~~zone di completamento~~ **del tessuto consolidato** dal marciapiede della strada pubblica o, in mancanza di questo, dalla quota +0,15 dalla strada pubblica;
- nelle zone di espansione soggette a pianificazione urbanistica preventiva **o a Permesso di Costruire convenzionato** dalla quota 0,00 definita dalla quota media del terreno naturale all'interno del perimetro del piano esecutivo.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 5

La correzione riguarda la definizione di "zero teorico", in particolare:

- al primo punto dell'elenco puntato, la dicitura "**zone di completamento**" è sostituita con la dicitura "**tessuto consolidato**", in quanto nel P.G.T. le zone di completamento del P.R.G. sono state sostituite dai tessuti consolidati, come espressamente disciplinato dalla L.R. 12/2005, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.
- al secondo punto dell'elenco puntato, è aggiunto il **Permesso di costruire convenzionato** come strumento di attuazione delle zone di espansione, come peraltro stabilito dalla norma specifica della zona di espansione (art.49 delle N.T.A.).

ATTO DI RETTIFICA 6

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" il titolo:
"definizione V = volume (mc)"

viene rettificato nel seguente modo:

"definizione V = volume (mc) – solo per il nucleo di antica formazione"

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 6

La rettifica intende precisare che la *definizione di Volume* è da applicare nella sola zona del nucleo di antica formazione, in quanto in tutte le altre zone va applicata la definizione di SLP.

ATTO DI RETTIFICA 7

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" il titolo:

"V.Es = volume geometrico esistente (mc.)"

viene rettificato nel seguente modo:

"V.Es = volume geometrico esistente (mc.) – solo per il nucleo di antica formazione"

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 7

La rettifica intende precisare che la *definizione di Volume geometrico esistente* è da applicare nella sola zona del nucleo di antica formazione, in quanto in tutte le altre zone va applicata la definizione di SLP.

ATTO DI RETTIFICA 8

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" la definizione di "Di - Distanza tra i fabbricati":

Di - distanza tra i fabbricati (ml.)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali sono stabilite come segue:

"Nucleo di antica formazione":

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

"Altri Tessuti individuati dal PdR":

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00 (distanza non stabilita da norma statale/regionale).

viene corretta nel seguente modo:

Di - distanza tra i fabbricati (ml.)

Le distanze minime tra fabbricati per le diverse zone territoriali sono stabilite come segue:

"Nucleo di antica formazione":

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

"Altri Tessuti individuati dal PdR":

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, ~~qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00 .~~

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 8

La correzione, che sopprime, all'ultimo periodo della definizione ***-Di- Distanza tra i fabbricati***, la dicitura ***“, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00”***, intende precisare che, nel caso di edifici appartenenti a tessuti diversi dal nucleo di antica formazione, la distanza di rispetto deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto, senza fare riferimento alla distanza di 12,00 m di distacco tra gli edifici che si fronteggiano. Il chiarimento discende dalla puntuale applicazione del DM 1444/68.

all'art.9 delle N.T.A., avente ad oggetto "Indici urbanistici e parametri edilizi" la definizione di "Ds - distanza tra i fabbricati e le vie o piazze":

Ds - distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml.)

Omissis

Ad esclusione della viabilità a fondo cieco, fatte salve eventuali diverse disposizioni indicate con linee di arretramento sulle tavole di Azzonamento o delle prescrizioni contenute per le singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede stradale fino a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade con sede stradale da ml. 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00 per lato per strade con sede stradale oltre ml 15,00

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra altezza finale del fabbricato e larghezza complessiva della strada più l'eventuale arretramento.

Nelle zone di completamento è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PRG.

Nei piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

viene corretta e interpretata autenticamente nel seguente modo:

Ds - distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml.)

Omissis

Ad esclusione della viabilità a fondo cieco, fatte salve eventuali diverse disposizioni indicate con linee di arretramento ~~sulle tavole di Azzonamento~~ **riportate nella cartografia del P.d.R.** o delle prescrizioni contenute per le singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** fino a ml 7,00;
- ml 7,50 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** da ml. 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** oltre ml 15,00

In caso di sopraelevazione di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra altezza finale del fabbricato e larghezza complessiva della strada più l'eventuale arretramento.

~~Nelle zone di completamento~~ **Nel tessuto urbano consolidato** è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PRG.

Nei piani urbanistici preventivi **o Permessi di Costruire convenzionati** con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 9

La correzione e interpretazione autentica riguarda la definizione della *Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze*, in particolare:

- **correzione:** al secondo periodo della definizione la dicitura "*sulle tavole di Azzonamento*" è sostituita con la dicitura "*riportate nella cartografia del P.d.R.*", in quanto le tavole di Azzonamento, che sono elaborati del P.R.G., sono state sostituite con la nuova cartografia

del P.d.R.

- **Interpretazione autentica:** in tutti i punti dell'elenco puntato la dicitura "*sede stradale*" è sostituita dalla dicitura "*sede veicolare*", in quanto le N.T.A. non definiscono la "*sede stradale*". Risulta pertanto opportuno, al fine di non ingenerare confusione, stabilire che tale distanza si misuri rispetto alla "*sede veicolare*", ovvero a partire dal limite tra il marciapiede e la corsia/carreggiata stradale.
- **correzione:** al quarto periodo della definizione la dicitura "*Nelle zone di completamento*" è sostituita con la dicitura "*Nel tessuto urbano consolidato*", in quanto, ai sensi della L.R. 12/2005, le zone di completamento, che costituivano il P.R.G., sono state sostituite dal tessuto urbano consolidato, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.
- **correzione:** al quinto periodo della definizione dopo la dicitura "*piani urbanistici attuativi*" si aggiunge la dicitura "*o di Permessi di costruire convenzionati*", in quanto i Permessi di costruire convenzionati rappresentano uno strumento di attuazione equivalente ai piani urbanistici, come peraltro stabilito dalla norma specifica della zona di espansione (art.49 delle N.T.A.).

all'art.10 delle N.T.A., avente ad oggetto "Limiti e zone di rispetto" la definizione di "Fascia di rispetto cimiteriale":

Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, 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 delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- verde e parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici in genere.

Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

viene corretta nel seguente modo:

Fascia di rispetto cimiteriale

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale (che si sovrappone alle destinazioni di zona), non è consentita alcuna nuova edificazione né fuori terra, né sotto, 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 delle attrezzature cimiteriali;
- strade di arroccamento alle e per la struttura cimiteriale;
- verde e parcheggi pubblici;
- impianti tecnologici in genere;
- **orti pubblici urbani.**

Per gli edifici esistenti **regolarmente autorizzati** all'interno della fascia di rispetto sono ammessi gli interventi previsti dalle lettere a) b) c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

MOTIVAZIONE DELLA CORREZIONE 10

La correzione riguarda la definizione di *fascia di rispetto cimiteriale*, in particolare:

- all'elenco puntato tra le opere realizzabili all'interno della fascia di rispetto cimiteriale è aggiunta l'opera degli ***"orti pubblici urbani"***, come stabilito sia dalle norme del P.d.S. sia dalla relativa cartografia;
- al secondo comma dopo la dicitura ***"Per gli edifici esistenti"*** si aggiunge la dicitura ***"regolarmente autorizzati"***, al fine di precisare che gli interventi ammessi sono consentiti

esclusivamente sugli edifici provvisti di idoneo titolo abilitativo.

ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 11

all'art.12 delle N.T.A., avente ad oggetto "Disciplina dei mutamenti di destinazioni d'uso" i punti 1, 2 e 10:

1. Le modificazioni della destinazione d'uso di un'area o di un edificio, come definita dall'art. 51 della L.R. 12/2005, qualora compatibile con la destinazione di zona del P.G.T. è soggetta alle disposizioni del Capo VI della L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione.

Omissis

10. Il soddisfacimento delle aree a standard, con esclusione delle quote destinate a parcheggio per le funzioni commerciali, per le quali è fatto obbligo di asservimento delle aree e attrezzature a standard pubblico, potrà essere effettuato anche mediante la loro monetizzazione solo qualora sia valutata soddisfacente la dotazione presente nell'ambito di trasformazione.

Omissis

sono corretti e interpretati autenticamente nel seguente modo:

1. Le modificazioni della destinazione d'uso ~~di un'area o~~ di un edificio, come definita dall'art. 51 della L.R. 12/2005, qualora compatibile con la destinazione di zona del P.G.T. è soggetta alle disposizioni del la parte II Titolo I Capo VI della L.R. 12/2005.
2. Ai sensi dell'art. 52 della L.R. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni funzionali delle presenti norme, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi o di Permessi di costruire convenzionati in corso di esecuzione.

Omissis

10. Il soddisfacimento delle aree a standard, con esclusione delle quote destinate a parcheggio per le funzioni commerciali, per le quali è fatto obbligo di asservimento delle aree e attrezzature a standard pubblico, potrà essere effettuato anche mediante la loro monetizzazione solo qualora sia valutata soddisfacente la dotazione presente nell'ambito di trasformazione sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 11

La correzione e interpretazione autentica riguarda i commi 1, 2 e 10 dell'art.12, in particolare:

- **correzione:** al comma 1 la dicitura "*di un'area o*" viene soppressa, in quanto la norma riguarda solo gli edifici e non le aree;
- **correzione:** al comma 1 dopo la dicitura "*è soggetta alle disposizioni*" si aggiunge la dicitura "*della parte II Titolo I*" precisando la disposizione normativa alla quale ci si riferisce;
- **correzione:** al comma 2 dopo dopo la dicitura "*piani attuativi in corso di esecuzione*" si aggiunge la dicitura "*o di Permessi di costruire convenzionati*", in quanto i Permessi di

costruire convenzionati rappresentano uno strumento di attuazione equivalente ai piani urbanistici, come peraltro stabilito dalla norma specifica della zona di espansione (art.49 delle N.T.A.);

- *interpretazione autentica*: al fine di interpretare in modo oggettivo i casi ove la monetizzazione è ammessa; al comma 10 dopo la dicitura “solo qualora sia valutata soddisfacente la dotazione presente nell’ambito di trasformazione” si aggiunge la dicitura “sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico”.

all'art.14 delle N.T.A., avente ad oggetto "Disciplina della cessione delle aree pubbliche e asservimento all'uso pubblico" i commi 8 lett.a) e 9:

Omissis

Nel caso di asservimento ad uso pubblico l'individuazione degli standard in recepimento delle norme del PdR deve evidenziare le seguenti caratteristiche:

- a) assenza di recinzioni di delimitazione e di cancelli d'ingresso così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio;
- b) idonea pavimentazione atta a garantire la sosta dei veicoli e sistema di illuminazione per le ore notturne e tardo pomeridiane, la cui esecuzione sarà a cura del richiedente così come la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) accesso/i da vie o piazze già pubbliche che dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio di Polizia Locale e/o con gli enti proprietari della strada se diversi dal comune.

In casi eccezionali e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, su motivato parere favorevole degli uffici competenti (Area Urbanistica e Polizia Locale), a delimitazione di dette aree asservite a pubblico uso potrà essere tollerata la sola presenza di un muretto basso – zoccolo – sprovvista di inferriata soprastante, avente altezza non superiore ad 1,00m, nei soli casi in cui ci sia una reale esigenza di delimitazione per ragioni di sicurezza stradale e di generale interesse pubblico (ad esempio delimitazione da strade extra urbane a intenso traffico veicolare). In questi casi il richiedente che voglia avvalersi della facoltà di realizzazione del sopradetto muretto dovrà farne esplicita richiesta, ai fini di una valutazione generale anche all'interno dell'iter procedurale della pratica edilizia, sia essa presentata nelle forme del Permesso di Costruire ovvero come Denuncia di Inizio Attività; inteso che, i termini verranno sospesi sino ad ottenimento del parere favorevole da parte della Giunta Comunale. Le norme di cui al presente articolo non trovano applicazione nel caso di piani attuativi che sono regolati da apposita convenzione urbanistica.

sono corretti e interpretati autenticamente nel seguente modo:

Omissis

Nel caso di asservimento ad uso pubblico l'individuazione degli standard in recepimento delle norme del PdR deve evidenziare le seguenti caratteristiche:

- a) assenza di recinzioni di delimitazione e di cancelli d'ingresso così come definiti dal vigente Regolamento Edilizio, ovvero, nei casi di aree cortilizie già recintate, impegno del richiedente all'apertura e chiusura dell'area asservita dalle ore 08:00 AM alle ore 08:00 PM;
- b) idonea pavimentazione atta a garantire la sosta dei veicoli e sistema di illuminazione per le ore notturne e tardo pomeridiane, la cui esecuzione sarà a cura del richiedente così come la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) accesso/i da vie o piazze già pubbliche che dovranno essere preventivamente concordate con l'Ufficio di Polizia Locale e/o con gli enti proprietari della strada se diversi dal comune.

In casi eccezionali ~~e ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale~~, su motivato parere favorevole degli uffici competenti (Area Urbanistica e Polizia Locale), a delimitazione di dette aree asservite a pubblico uso esclusivamente per ragioni di sicurezza stradale potrà essere tollerata la sola presenza di un muretto basso – zoccolo – sprovvista di inferriata soprastante, avente altezza non superiore ad 1,00m, nei soli casi in cui ci sia una reale esigenza di delimitazione per ragioni di sicurezza stradale e di generale interesse pubblico (ad esempio delimitazione da strade extra urbane a intenso traffico veicolare). In questi casi il richiedente che voglia avvalersi della facoltà di realizzazione del sopradetto muretto dovrà farne esplicita richiesta, ai fini di una valutazione generale anche all'interno dell'iter procedurale della pratica edilizia, sia essa presentata nelle forme del Permesso di Costruire ovvero come

Denuncia Segnalazione Certificata di Inizio Attività; inteso che, i termini verranno sospesi sino ad ottenimento del parere favorevole da parte della ~~Giunta Comunale~~ degli uffici competenti. Le norme di cui al presente articolo non trovano applicazione nel caso di piani attuativi che sono regolati da apposita convenzione urbanistica.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 12

La correzione e interpretazione autentica riguarda i commi 8 lett. a) e 9 dell'art.14, in particolare:

- **interpretazione autentica:** al comma 8 lett.a) dopo la dicitura “*come definiti dal vigente Regolamento Edilizio*” si aggiunge la dicitura “*, ovvero, nei casi di aree cortilizie già recintate, impegno del richiedente all’apertura e chiusura dell’area asservita dalle ore 08:00 AM alle ore 08:00 PM;*”. Si precisa, correggendo la norma, che l’asservimento può essere disciplinato dall’obbligo di apertura dell’area a parcheggio, nella suddetta fascia oraria, solo nei casi di aree cortilizie, con la finalità di garantire la tutela del privato da possibili intrusioni;
- **correzione:** al comma 9 la dicitura “*e ad insindacabile giudizio dell’Amministrazione Comunale*” è soppressa, in quanto la norma fa riferimento a valutazioni gestionali che attengono alle funzioni proprie degli uffici;
- **correzione:** al comma 9 dopo dopo la dicitura “*a delimitazione di dette aree asservite a pubblico uso*” si aggiunge la dicitura “*esclusivamente per ragioni di sicurezza stradale*”. Si precisa, correggendo la norma, che la facoltà concessa dalla norma di realizzare muretti a delimitazione del parcheggio potrà essere concessa solo per ragioni di sicurezza stradale;
- **correzione:** al comma 9 il termine “*Denuncia*” è sostituita dalla dicitura “*Segnalazione certificata*”, in quanto l’istituto edilizio della Denuncia di Inizio Attività è stato abrogato e sostituito con l’istituto della Segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell’art.3 del D.Lgvo 222/2016 che modifica l’art.22 del D.P.R. 380/2001;
- **correzione:** al comma 9 la dicitura “*della Giunta Comunale*” è sostituita dalla dicitura “*degli uffici competenti*”, in quanto la norma fa riferimento a valutazioni gestionali che attengono alle funzioni proprie degli uffici.

ATTO DI CORREZIONE 13

all'art.16 delle N.T.A., avente ad oggetto "Criteri di compatibilità delle attività e degli interventi" il comma 1:

1. Le attività di servizio o artigianali, che sono di norma considerate compatibili con la residenza, non sono ammesse qualora causino :
- rumorosità, vibrazioni, vibrazioni termiche, emissioni in atmosfera, impatto delle macchine di lavorazione, impianti di condizionamento, impianti frigoriferi, traffico indotto, scarichi ecc.
 - superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento o che, a giudizio dell'Amministrazione, dovessero arrecare disturbo alle zone residenziali contigue.

In ogni caso, l'ammissibilità di tali attività risulta condizionata al parere preventivo degli enti competenti in materia igienico – sanitaria ed ambientale.

è corretto nel seguente modo:

1. Le attività di servizio o artigianali, che sono di norma considerate compatibili con la residenza, non sono ammesse qualora causino :
- rumorosità, vibrazioni, vibrazioni termiche, emissioni in atmosfera, impatto delle macchine di lavorazione, impianti di condizionamento, impianti frigoriferi, traffico indotto, scarichi ecc.
 - superamento dei limiti di legge o prescrittivi vigenti al momento del loro insediamento ~~e che, a giudizio dell'Amministrazione, dovessero arrecare disturbo alle zone residenziali contigue.~~

~~In ogni caso, l'ammissibilità di tali attività risulta condizionata al parere preventivo degli enti competenti in materia igienico – sanitaria ed ambientale.~~

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 13

La correzione riguarda il comma 1 dell'art.16, in particolare:

- **correzione:** al secondo punto dell'elenco puntato la dicitura ***"che, a giudizio dell'Amministrazione, dovessero arrecare disturbo alle zone residenziali contigue"*** è soppressa, in quanto la norma fa riferimento a valutazioni gestionali che attengono alle funzioni proprie degli uffici;
- **correzione:** la dicitura ***"In ogni caso, l'ammissibilità di tali attività risulta condizionata al parere preventivo degli enti competenti in materia igienico – sanitaria ed ambientale."*** è soppressa, in quanto l'ente competente A.R.P.A. non rilascia parere di ammissibilità, intervenendo solo in caso di esposti da parte dei cittadini.

ATTO DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA 14

all'art.18 delle N.T.A., avente ad oggetto "Aree di pertinenza" il punto 1:

1. Le aree individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione, nonché dagli atti abilitativi, che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, costituiscono la pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato la massima SLP consentita dai rispettivi indici. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici esistenti o realizzati non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SLP. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

È corretto nel seguente modo:

1. Le aree individuate dagli elaborati urbanistici degli strumenti di attuazione, nonché dagli atti abilitativi, che sono servite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria, costituiscono la pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato la massima SLP consentita dai rispettivi indici alla data di approvazione del PGT. Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici ~~esistenti~~ e o parti di essi realizzati successivamente all'approvazione del PGT non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità massima concessa, nel caso di utilizzazione parziale della SLP. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI INTERPRETAZIONE AUTENTICA 14

L'interpretazione autentica riguarda il punto 1 dell'art.18, in particolare:

- al secondo periodo dopo la dicitura *"la massima SLP consentita dai rispettivi indici"* è aggiunta la dicitura *"alla data di approvazione del PGT"*, in quanto si interpreta che deve intendersi satura un'area se ha utilizzato le capacità edificatorie attribuite dal P.G.T. e per contro un'area non si deve intendere satura se alla data del P.G.T. non ha utilizzato tutte le capacità edificatorie ad essa attribuite, indipendentemente da frazionamenti o asservimenti e/o utilizzi di capacità edificatorie attribuite da precedenti strumenti urbanistici e autorizzati da titoli abilitativi perfezionati prima dell'approvazione del P.G.T.;
- al terzo periodo dopo la dicitura *"Le aree di pertinenza territoriali e fondiarie relative agli edifici"* la dicitura *"esistenti o"* è sostituita con la dicitura *"o parti di essi"*, dopo il termine *"realizzati"* è aggiunta la dicitura *"successivamente all'approvazione del PGT"*, rafforzando la corretta interpretazione, esposta al punto precedente, in ordine al criterio di saturazione della capacità edificatoria di un'area.

ATTO DI CORREZIONE 15

all'art.21 delle N.T.A., avente ad oggetto "Urbanizzazione secondaria" il comma 2:

Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comprese quelle al servizio degli insediamenti produttivi e di quelli terziari, quali Parcheggi, Attrezzature sportive, Mense interaziendali, Edifici per attività collettive, Verde pubblico, ecc.

È corretto nel seguente modo:

Tra le opere di urbanizzazione secondaria sono comprese quelle al servizio degli insediamenti produttivi e di quelli terziari, quali ~~Parcheggi~~, Attrezzature sportive, Mense interaziendali, Edifici per attività collettive, Verde pubblico, ecc.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 15

La correzione riguarda il comma 2 dell'art.21, in particolare all'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria si sopprime il termine "*Parcheggi*", in quanto, ai sensi dell'art.44 comma 3 della L.R. 12/2005 e dell'art.16 comma 7 del D.P.R. 380/2001, i parcheggi costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

all'art.22 delle N.T.A., avente ad oggetto "Dotazione minima dei Parcheggi privati" i punti 3 e 5:

1. Per parcheggio privato si intende la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, come meglio indicato nella disciplina specifica delle diverse zone stabilita dalla presenti NTA.

Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le aree di sosta, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico. Qualora non sia possibile realizzare nelle pertinenze dell'intervento o esternamente alle stesse la superficie minima di parcheggi privati richiesta dalla normativa è possibile procedere alla monetizzazione degli stessi nelle sole zone appartenenti al nucleo di antica formazione solo qualora ritenuto opportuno da parte dell'amministrazione comunale, sentiti gli uffici preposti (Area Urbanistica e Area di Polizia Locale). La tariffa applicabile in analogia agli interventi già disciplinati dalla normativa del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non potrà essere inferiore al costo base di costruzione al mq di cui al DM 10/1977 per ogni metro quadrato di superficie a parcheggio privata richiesta quale fabbisogno minimo.

Omissis

3. Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione, purché nella propria disponibilità e non oggetto di precedente asservimento o cessione pubblica, ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto.
5. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla LR. n. 12/2005 – Capo II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

sono corretti nel seguente modo:

1. Per parcheggio privato si intende la superficie minima da destinare a parcheggio pertinenziale di unità immobiliari, residenziali e non, come meglio indicato nella disciplina specifica delle diverse zone stabilita dalla presenti NTA.

Essa comprende, oltre allo spazio di sosta, le superfici accessorie atte a garantire la funzionalità del parcheggio quali le rampe di accesso, le corsie di distribuzione, le aree di sosta, i collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico. Qualora non sia possibile realizzare nelle pertinenze dell'intervento o esternamente alle stesse la superficie minima di parcheggi privati richiesta dalla normativa è possibile procedere alla monetizzazione degli stessi nelle sole zone appartenenti al nucleo di antica formazione solo qualora ritenuto opportuno da parte dell'amministrazione comunale, sentiti gli uffici preposti (Area Urbanistica e **d'intesa con l'**Area di Polizia Locale). La tariffa applicabile in analogia agli interventi già disciplinati dalla normativa del recupero dei sottotetti ai fini abitativi non potrà essere inferiore al costo base di costruzione al mq di cui al DM 10/1977 per ogni metro quadrato di superficie a parcheggio privata richiesta quale fabbisogno minimo.

Omissis

3. Gli spazi a parcheggio previsti nelle aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione, purché nella propria disponibilità e non oggetto di precedente asservimento o

cessione pubblica, ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e tutela ambientale. ~~In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.~~

4. Negli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto. In tali casi è fatta salva la possibilità di richiedere la monetizzazione di cui al punto 1 che precede, dando atto che il valore di monetizzazione che dovrà essere corrisposto al Comune dovrà riferirsi sia alla superficie dell'immobile oggetto del cambio d'uso, da parcheggio privato alla nuova destinazione, sia al mancato soddisfacimento della quota dovuta per il cambio d'uso, qualora non si intendesse reperire il parcheggio nel fabbricato oggetto d'intervento ovvero su area esterna di proprietà.
5. Per quanto non in contrasto con le prescrizioni di cui sopra, sono richiamate le disposizioni di cui alla LR. n. 12/2005 – Titolo II – Capo II° (rapporti pertinenziali, disciplina degli interventi, utilizzo del patrimonio comunale, regime economico).

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 16

La correzione riguarda i punti 1, 3, 4 e 5 dell'art.22, in particolare:

- *correzione: al punto 1 dopo la dicitura “solo qualora ritenuto opportuno da parte dell’” la dicitura “amministrazione comunale, sentiti gli uffici preposti” è sostituita dalla dicitura “Area Urbanistica e d'intesa con l'Area di Polizia Locale”, in quanto la norma fa riferimento a valutazioni gestionali che attengono alle funzioni proprie degli uffici;*
- *correzione: al punto 3 l'ultimo periodo “In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera” è soppresso, in quanto per errore è stata stabilita una facoltà di segnaletica dei parcheggi privati che non hanno rilevanza o interesse pubblico;*
- *correzione: al punto 4 dopo la dicitura “Negli interventi di ristrutturazione edilizia non devono comunque essere ridotte le superfici a parcheggio privato esistenti anche se superiori al minimo prescritto.” si aggiunge la dicitura “In tali casi è fatta salva la possibilità di richiedere la monetizzazione di cui al punto 1 che precede, dando atto che il valore di monetizzazione che dovrà essere corrisposto al Comune dovrà riferirsi sia alla superficie dell'immobile oggetto del cambio d'uso, da parcheggio privato alla nuova destinazione, sia al mancato soddisfacimento della quota dovuta per il cambio d'uso, qualora non si intendesse reperire il parcheggio nel fabbricato oggetto d'intervento ovvero su area esterna di proprietà.”, in quanto la facoltà di monetizzazione, qualora ritenuta ammissibile dagli uffici comunali debba ritenersi applicabile in tutti i casi anche qualora si intervenga su immobile già adibito ad uso di parcheggio privato;*
- *correzione: al punto 5 dopo la dicitura “di cui alla LR. n. 12/2005 –” si aggiunge la dicitura “Titolo II –” a precisazione della disposizione normativa alla quale ci si riferisce.*

ATTO DI CORREZIONE 17

all'art.23 delle N.T.A., avente ad oggetto "Manufatti precari (dehors)" il punto 3:

3. Le strutture precarie (c.d. dehors) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.

Non è di norma consentito installare dehors che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.

Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.

Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione.

Nella progettazione della tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo nei casi previsti dal regolamento edilizio il parere della Commissione Paesaggistica.

è corretto nel seguente modo:

3. Le strutture precarie (c.d. dehors) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.

Non è di norma consentito installare dehors che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.

Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.

Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione.

Nella progettazione della tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ~~nei casi previsti dal regolamento edilizio~~ il parere della Commissione Paesaggistica.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 17

La correzione riguarda il punto 3 dell'art.23, in particolare al periodo finale dopo il termine "acquisendo" la dicitura "*nei casi previsti dal regolamento edilizio*" è soppressa, in quanto, diversamente da come indicato, l'espressione del parere della Commissione Paesaggistica è imposto e disciplinato dai criteri contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

all'art.28 delle N.T.A., avente ad oggetto "Fasce di arretramento stradale e ferroviario" il punto 1 della definizione di "Fasce di arretramento stradale e ferroviario":

Fasce di arretramento stradale

1. In relazione alla classificazione delle rete stradale locale prevista dal Nuovo Codice della Strada sono individuate le fasce di arretramento stradale riportate nella cartografia del P.d.R.
Tale fascia viene determinata misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti ed il ciglio stradale, intendendo per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc.).
Tale minima distanza deve corrispondere a:
ml 5,00 per lato per strade con sede stradale fino a ml 7,00;
ml. 7.50 per lato per strade con sede stradale da ml. 7,00 a ml. 15,00
ml. 10,00 per lato per strade con sede stradale oltre ml. 15,00
In caso di sopraelevazione di fabbricati è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente.
Nelle zone di completamento è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PGT.
Nei piani urbanistici preventivi con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

è corretto e interpretato autenticamente nel seguente modo:

Fasce di arretramento stradale

1. In relazione alla classificazione delle rete stradale locale prevista dal Nuovo Codice della Strada sono individuate le fasce di arretramento stradale riportate nella cartografia del P.d.R.
Tale fascia viene determinata misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti ed il ciglio stradale, intendendo per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc.).
Tale minima distanza deve corrispondere a:
ml 5,00 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** fino a ml 7,00;
ml. 7.50 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** da ml. 7,00 a ml. 15,00
ml. 10,00 per lato per strade con sede ~~stradale~~ **veicolare** oltre ml. 15,00
In caso di sopraelevazione di fabbricati è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente.
~~Nelle zone di completamento~~ **Nel tessuto urbano consolidato** è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti purché non si crei pregiudizio alla viabilità esistente o prevista dal PGT.
Nei piani urbanistici **o Permessi di Costruire convenzionati** preventivi con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 18

La correzione e interpretazione autentica riguarda la definizione della *distanza tra i fabbricati e le vie o piazze*, in particolare:

- **Interpretazione autentica:** in tutti i punti dell'elenco puntato la dicitura "*sede stradale*" è sostituita dalla dicitura "*sede veicolare*", in quanto le N.T.A. non definiscono la "*sede stradale*". Risulta pertanto opportuno, al fine di non ingenerare confusione, stabilire che tale distanza si misuri rispetto alla "*sede veicolare*", ovvero a partire dal limite tra il marciapiede e la corsia/carreggiata stradale.
- **correzione:** al quinto periodo della definizione la dicitura "*Nelle zone di completamento*" è sostituita con la dicitura "*Nel tessuto urbano consolidato*", in quanto, ai sensi della L.R. 12/2005, le zone di completamento, che costituivano il P.R.G., sono state sostituite dal tessuto urbano consolidato, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.
- **correzione:** al sesto periodo della definizione dopo la dicitura "*piani urbanistici*" si aggiunge la dicitura "*o di Permessi di costruire convenzionati*", in quanto i Permessi di costruire convenzionati rappresentano uno strumento di attuazione equivalente ai piani urbanistici, come peraltro stabilito dalla norma specifica della zona di espansione (art.49 delle N.T.A.).

ATTO DI CORREZIONE 19

all'art.36 delle N.T.A., avente ad oggetto "Interventi di manutenzione ordinaria" il punto 2:

2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre consentite e non sono soggette a richiesta di titolo abilitativo, secondo i disposti dell'art. 33, comma 2, della LR. 12/2005 e comunque nel rispetto della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

è corretto nel seguente modo:

2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre consentite e non sono soggette a richiesta di titolo abilitativo, secondo i disposti ~~dell'art. 33, comma 2, della LR. 12/2005~~ dell'art.6 del DPR 380/2001 e comunque nel rispetto della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 19

La correzione riguarda il punto 2 dell'art.36, in particolare la dicitura "~~dell'art. 33, comma 2, della LR. 12/2005~~" è sostituita dalla dicitura "dell'art.6 del DPR 380/2001", in quanto l'art.33 comma 2 della L.R. 12/2005 è stato abrogato dalla L.R. 3/2011. La disciplina degli interventi di manutenzione ordinaria è stabilita dall'art.6 del D.P.R. 380/2001 che deve considerarsi l'unico riferimento valido.

ATTO DI CORREZIONE 20

all'art.37 delle N.T.A., avente ad oggetto "Interventi di manutenzione straordinaria" il punto 3:

3. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

è corretto nel seguente modo:

3. E' fatta salva la facoltà ~~dell'Amministrazione Comunale~~ **dei competenti uffici comunali** di svolgere accertamenti sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al Regolamento Edilizio, alle presenti norme e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 20

La correzione riguarda il punto 3 dell'art. 37, in particolare la dicitura "**dell'Amministrazione Comunale**" è sostituita dalla dicitura "**dei competenti uffici comunali**", in quanto la norma fa riferimento a valutazioni gestionali che attengono alle funzioni proprie degli uffici.

all'art.38 delle N.T.A., avente ad oggetto "Interventi di ristrutturazione edilizia" i punti 1 e 5:

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica (art. 27, comma 1, lettera d, L.R. 12/2005);

Omissis

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati mediante Piani di Recupero. Si attuano quando l'intervento di ristrutturazione riguarda più unità abitative contigue.

Si dovranno mantenere i caratteri originali e tipologici degli spazi. Per ulteriori specifiche si rimanda alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica o dalle norme regionali e statali.

Omissis

sono corretti nel seguente modo:

1. Sono da considerare interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. (art. 27, comma 1, lettera d, L.R. 12/2005);

Omissis

5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati mediante Piani di Recupero. Si attuano quando l'intervento di ristrutturazione **è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.**

Si dovranno mantenere i caratteri originali e tipologici degli spazi. Per ulteriori specifiche si rimanda alle disposizioni normative vigenti in materia urbanistica o dalle norme regionali e statali.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E RETTIFICA 21

La correzione riguarda i punti 1 e 5 dell'art.38, in particolare:

- **rettifica:** al punto 1 l'ultimo periodo ***"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica"*** è soppresso, in quanto l'art. 27 comma 1 lett. d) della L.R. 12/2005 è stato oggetto della Sentenza della Corte Costituzionale n.309 del 2011 che ne ha dichiarato l'incostituzionalità della norma regionale;
- **correzione:** al punto 5 la dicitura ***"riguarda più unità abitative contigue"*** è sostituita con la dicitura ***"è rivolto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del"***

disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale", in quanto si riporta l'esatto contenuto dei limiti di legge dettati dall'art. 28 comma 1 lett.f) della L.R. 12/2005.

all'art.39 delle N.T.A., avente ad oggetto "Dotazione di parcheggi privati nei casi di interventi ricadenti nel nucleo di antica formazione" i punti 1, 2 e 3:

1. In tutti i casi di interventi di ristrutturazione edilizia e di mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali eseguiti su edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione dovranno essere reperiti spazi per parcheggio privato nella misura minima di 18,00 mq per unità abitativa. Detta obbligazione si ritiene assolta mediante la realizzazione di posti auto pertinenziali esterni su aree private, con l'esclusione di utilizzo di aree anche cortilizie di proprietà comune se non di esclusiva proprietà privata, ovvero mediante la realizzazione di box/autorimesse contenute entro il perimetro del fabbricato principale o di fabbricati secondari già pertinenza o da legare pertinenzialmente al fabbricato principale. Al termine dei lavori l'interessato è obbligato a produrre l'atto notarile di vincolo pertinenziale. In mancanza, il fabbricato oggetto d'intervento e sue pertinenze si intenderanno non agibili ancorché sia stata presentata l'istanza di agibilità e siano decorsi i termini di silenzio-assenso di cui alla normativa vigente in materia.
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato è da prevedere compatibilmente con le esigenze di tutela espresse nelle presenti norme e comunque, senza provocare:
 - il ricorso a nuove aperture se incompatibili con i profili architettonici e tipologici;
 - la conservazione di superfetazioni utilitaristiche e storicamente false del patrimonio edilizio;
 - l'occupazione o lo smantellamento di cortili e/o giardini interni formalmente definiti, che risultino quali elementi tipologicamente essenziali nelle costruzioni.
 - la realizzazione nuovi corpi di fabbrica fuori terra.
3. Nel caso di interventi nel sottosuolo, il sedime risultante dalla copertura a livello del suolo dei fabbricati destinati al ricovero degli autoveicoli dovrà essere ripristinato con materiali, essenze e criteri di esecuzione tali da non alterare le caratteristiche estetiche del Centro Storico.

sono corretti nel seguente modo:

1. In tutti i casi di interventi di ristrutturazione edilizia e di mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali eseguiti su edifici ricadenti nel nucleo di antica formazione dovranno essere reperiti spazi per parcheggio privato nella misura minima di 18,00 mq per unità abitativa. Detta obbligazione si ritiene assolta mediante la realizzazione di posti auto pertinenziali esterni su aree private, con l'esclusione di utilizzo di aree anche cortilizie di proprietà comune se non di esclusiva proprietà privata, ovvero mediante la realizzazione di box/autorimesse contenute entro il perimetro del fabbricato principale o di fabbricati secondari già pertinenza o da legare pertinenzialmente al fabbricato principale. Al termine dei lavori l'interessato è obbligato a produrre l'atto notarile di vincolo pertinenziale. In mancanza, il fabbricato oggetto d'intervento e sue pertinenze si intenderanno non agibili ancorché sia stata presentata l'istanza la Segnalazione certificata di agibilità ~~e siano decorsi i termini di silenzio-assenso di cui alla normativa vigente in materia.~~
2. Negli interventi di ristrutturazione edilizia, il parcheggio privato è da prevedere compatibilmente con le esigenze di tutela espresse nelle presenti norme e comunque, senza provocare:
 - il ricorso a nuove aperture se incompatibili con i profili architettonici e tipologici;
 - la conservazione di superfetazioni utilitaristiche e storicamente false del patrimonio edilizio;
 - l'occupazione o lo smantellamento di cortili e/o giardini interni formalmente definiti, che risultino quali elementi tipologicamente essenziali nelle costruzioni.

- la realizzazione nuovi corpi di fabbrica fuori terra qualora non integrati stilisticamente e paesaggisticamente con l'ambito cortilizio in cui si interviene.

3. Nel caso di interventi nel sottosuolo, il sedime risultante dalla copertura a livello del suolo dei fabbricati destinati al ricovero degli autoveicoli dovrà essere ripristinato con materiali, essenze e criteri di esecuzione tali da non alterare le caratteristiche estetiche del ~~Centro Storico~~ nucleo di antica formazione.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 22

La correzione riguarda i punti 1, 2 e 3 dell'art.39, in particolare:

- **correzione:** al punto 1 il termine *"l'istanza"* è sostituito dalla dicitura *"Segnalazione certificata"*, in quanto, a seguito della modifica dell'art.24 del D.P.R. 380/2001 del D.Lgvo n.222 del 2016, l'istituto dell'istanza di agibilità è stato sostituito dalla Segnalazione certificata di agibilità;
- **correzione:** al punto 1 la dicitura *"e siano decorsi i termini di silenzio-assenso di cui alla normativa vigente in materia."* è soppressa, in quanto l'istituto della Segnalazione certificata di agibilità non prevede termini di silenzio assenso, diventando efficace al momento della sua presentazione in Comune;
- **correzione:** al punto 2, all'ultima voce dell'elenco puntato, al termine del periodo è aggiunta la seguente dicitura *"qualora non integrati stilisticamente e paesaggisticamente con l'ambito cortilizio in cui si interviene"*, in quanto, in forza delle disposizioni di cui all'art.66 e seguenti delle L.R. 12/2005, la facoltà di realizzare i parcheggi è stata liberalizzata su tutte le aree del territorio comunale e di Comuni contermini;
- **correzione:** al punto 3 la dicitura *"Centro Storico"* è sostituita con la dicitura *"nucleo di antica formazione"*, in quanto nel P.G.T. le zone del Centro Storico del P.R.G. sono state sostituite dai *Tessuti consolidati*, come espressamente disciplinato dalla L.R. 12/2005, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.

all'art.43 delle N.T.A., avente ad oggetto “Tessuto aperto ad edifici isolati su lotti a bassa densità” la definizione di “Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi”:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,35 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A = 2 alberi/100 mq. di Sf.

parcheggi privati e/o boxes = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica 2 piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

è corretta nel seguente modo:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,35 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione.

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica **2 3** piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 23

La correzione riguarda i parametri, A (alberi/mq di Sf) e “parcheggi privati e/o boxes” della definizione di “Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi” contenuta all'art.43, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) è aggiunta la seguente dicitura “(solo nel caso di

nuove costruzioni/ampliamenti)", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;

- ***correzione:*** al parametro parcheggi privati e/o boxes è aggiunta la seguente dicitura "***solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)***", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- ***correzione:*** il parametro Hmax l'altezza parametrica dei piani abitabili è corretta da 2 a 3 piani abitabili, in quanto l'intendimento fornito dall'amministrazione nella fase di formazione del P.G.T era ed è rivolto a consentire il minore consumo di suolo.

all'art.44 delle N.T.A., avente ad oggetto “Tessuto semi aperto a media densità” la definizione di “Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi”:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,5 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A = 1 albero/100 mq. di Sf.

parcheeggi privati e/o boxes = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica 3 piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

è corretta nel seguente modo:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,5 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 1 albero/100 mq. di Sf.

parcheeggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

H max. parametrica 3 **4** piani abitabili, + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto.

Non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 24

La correzione riguarda i parametri, A (alberi/mq di Sf) e “parcheeggi privati e/o boxes” della

definizione di “*Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi*” contenuta all’art.44, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) è aggiunta la seguente dicitura “*(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)*”, in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- **correzione:** al parametro parcheggi privati e/o boxes è aggiunta la seguente dicitura “*(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)*”, in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- **correzione:** il parametro Hmax l'altezza parametrica dei piani abitabili è corretta da 3 a 4 piani abitabili, in quanto l'intendimento fornito dall'amministrazione nella fase di formazione del P.G.T era ed è rivolto a consentire il minore consumo di suolo.

all'art.45 delle N.T.A., avente ad oggetto "Tessuto aperto a medio - alta densità" la definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi":

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,7 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A = 1 albero/100 mq. di Sf.

parcheggi privati e/o boxes = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

Omissis

è corretta nel seguente modo:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,7 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

Nel caso di edifici che abbiano saturato la loro capacità edificatoria rispetto all'If è consentita la trasformazione in SLP di portici, logge e loggiati oltreché gli spazi di analoga geometria: solo se di esclusivo uso privato; a condizione che l'intervento edilizio si svolga nel rispetto dell'armonizzazione architettonica e stilistica nel contesto entro cui si interviene. In detti casi è sempre necessario produrre una relazione di impatto paesaggistico ed attendere il pronunciamento della Commissione per il Paesaggio, eventualmente adeguandosi alle prescrizioni che verranno imposte ai fini di garantire il rispetto dei caratteri paesaggistici consolidati su territorio comunale.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 1 albero/100 mq. di Sf.

parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 25

La correzione riguarda i parametri, A (alberi/mq di Sf) e "parcheggi privati e/o boxes" della definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi" contenuta all'art.45, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) è aggiunta la seguente dicitura "(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- **correzione:** al parametro parcheggi privati e/o boxes è aggiunta la seguente dicitura "(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti.

all'art.46 delle N.T.A., avente ad oggetto "Tessuto misto artigianale residenziale interno al nucleo urbano" la definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi":

Indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi

If = 0,6 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

A = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. (edifici interamente non residenziali) = 12,00 m. ovvero quella esistente

Nel solo caso di trasformazione (con demolizione e ricostruzione) dell'esistente attività produttiva in attività residenziale per l'edificazione degli edifici residenziali valgono i seguenti indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi:

Comparto unitario (C.U.) di Sf > / = 2.000mq

L'indice fondiario da applicare è quello maggiore tra If₁ e If₂ come di seguito determinati:

If₁ = 0,66 mq/mq (comprensivo del bonus 10%)

If₂ = (SLP esistente + 10% SLP esistente) / Sf

parcheggi privati e/o boxes = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

A = 3 alberi/100 mq. di Sf.

Omissis

è corretta nel seguente modo:

Indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi

If = 0,6 mq/mq; ovvero pari all'esistente nel caso di demolizione e ricostruzione

A (solo nel caso di demolizione e ricostruzione) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. (edifici interamente non residenziali) = 12,00 m. ovvero quella esistente

Nel solo caso di trasformazione (con demolizione e ricostruzione) dell'esistente attività produttiva in attività residenziale per l'edificazione degli edifici residenziali valgono i seguenti indici urbanistici – ecologici e parametri edilizi:

Comparto unitario (C.U.) di Sf > / = 2.000mq

L'indice fondiario da applicare è quello maggiore tra If₁ e If₂ come di seguito determinati:

If₁ = 0,66 mq/mq (comprensivo del bonus 10%)

If₂ = (SLP esistente + 10% SLP esistente) / Sf

parcheggi privati e/o boxes (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 50% della Superficie lorda di pavimento abitabile.

La disciplina specifica è dettata dall'art.22 delle presenti NTA del PdR.

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 3 alberi/100 mq. di Sf.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 26

La correzione riguarda i parametri, A (alberi/mq di Sf) e "parcheggi privati e/o boxes" della definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi" contenuta all'art.46, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) del secondo rigo è aggiunta la seguente dicitura "(solo nel caso di demolizione e ricostruzione)", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti;

- **correzione:** al parametro parcheggi privati e/o boxes del decimo rigo è aggiunta la seguente dicitura “*(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)*”, in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e gli ampliamenti;
- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) del dodicesimo rigo è aggiunta la seguente dicitura “*(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)*”, in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti.

ATTO DI CORREZIONE 27

all'art.48 delle N.T.A., avente ad oggetto "Tessuto per attività produttive" la definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi":

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,9 mq/mq

A = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. = 12,00 m. ovvero quella esistente

Sono consentite deroghe all'altezza massima nel caso di realizzazione di edifici/impianti per comprovate esigenze tecnologiche produttive, tali realizzazioni non dovranno rivelarsi incompatibili con le disposizioni del Codice Civile e dovranno rispettare le norme paesaggistiche.

è corretta nel seguente modo:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

If = 0,9 mq/mq

A (solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H max. = ~~42,00~~ 15,00 m. ovvero quella esistente

Sono consentite deroghe all'altezza massima nel caso di realizzazione di edifici/impianti per comprovate esigenze tecnologiche produttive, tali realizzazioni non dovranno rivelarsi incompatibili con le disposizioni del Codice Civile con particolare riferimento alle distanze massime ammesse e dovranno rispettare le norme paesaggistiche di valutazione di impatto paesaggistico.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 27

La correzione riguarda il parametro A (alberi/mq di Sf) e l'ultimo periodo della definizione di "**Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi**" contenuta all'art.48, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) è aggiunta la seguente dicitura "*(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)*", in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- **correzione:** il parametro Hmax l'altezza metrica dei piani agibili/utilizzabili ai fini produttivi è corretta da 12,00m a 15,00m, in quanto l'intendimento fornito dall'amministrazione nella fase di formazione del P.G.T era ed è rivolto a consentire il minore consumo di suolo;
- **correzione:** all'ultimo periodo della definizione dopo la dicitura "*disposizioni del Codice Civile*" è aggiunta la dicitura "*con particolare riferimento alle distanze massime ammesse*", in quanto si intende precisare lo specifico parametro del Codice civile che deve essere verificato nel caso di edificazione di edifici/impianti di altezza superiore a 15,00m;
- **correzione:** all'ultimo periodo della definizione il termine "*paesaggistiche*" è sostituito dalla dicitura "*di valutazione di impatto paesaggistico*", in quanto si intende precisare che l'intervento deve rispettare le norme di cui ai criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997 in materia di valutazione di impatto paesaggistico.

all'art.49 delle N.T.A., avente ad oggetto "Ambiti sottoposti o da sottoporre a Piano Attuativo" i commi 1, 2 e 9:

Riguarda ambiti già sottoposti a piani attuativi quali Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL), Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) e Programmi Integrati di intervento di iniziativa privata (P.I.I.) ancorché attuati nelle forme dell'Accordo di Programma promosso presso la Regionale Lombardia (A.d.P.) in riferimento al PRG vigente già approvati e convenzionati oppure approvati e non ancora convenzionati.

I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dalla L.R. 12/2005.

Omissis

Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o D.I.A. secondo le disposizioni di legge.

sono corretti nel seguente modo:

Riguarda ambiti già sottoposti a piani attuativi quali Piani di lottizzazione di iniziativa privata (PL), Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) e Programmi Integrati di intervento di iniziativa privata (P.I.I.) ancorché attuati nelle forme dell'Accordo di Programma promosso presso la Regionale Lombardia (A.d.P.) in riferimento al PRG allora vigente, già approvati e convenzionati oppure approvati e non ancora convenzionati.

I piani ed i programmi attuativi, comunque denominati, definitivamente approvati e/o convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.d.R., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla legislazione in materia, nei termini previsti dall'Art.17 della L. 1150/42 e dalla dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della L.R. 12/2005 L.R. 12/2005.

Omissis

Gli interventi conseguenti all'approvazione dei Piani attuativi saranno soggetti a Permesso di costruire o ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. secondo le disposizioni di legge.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 28

La correzione riguarda i commi 1, 2 e 9 dell'art.49, in particolare:

- **correzione:** al comma 1 dopo la dicitura "*in riferimento al P.R.G.*" si aggiunge il termine "*allora*" e, di seguito, dopo la dicitura "*vigente*" si aggiunge una (,) "virgola", in quanto si intende precisare che i piani/programmi a cui fa riferimento la norma sono quelli riferiti al P.R.G. vigente al momento della loro attuazione;
- **correzione:** al comma 2 il termine "*dalla*" è sostituito dalla dicitura "*dall'art.93 comma 1 bis e 1 ter della L.R. 12/2005*", riportando l'articolo e i commi della della L.R. 12/2005, così come modificata dalla L.R. 15/2007 (si veda quanto riportato alla *motivazione 1*);
- **correzione:** al comma 9 il termine "*D.I.A.*" è sostituito dalla dicitura "*S.C.I.A.*", in quanto, ai sensi dell'art.3 del D.Lgvo 222/2016 che modifica l'art.22 del D.P.R. 380/2001, l'istituto edilizio della Denuncia di Inizio Attività -D.I.A.- è stato abrogato e sostituito dall'istituto della

Segnalazione certificata di inizio attività -S.C.I.A.-.

all'art.50 delle N.T.A., avente ad oggetto "Territorio rurale e ambiti agricoli" i punti 8, 10, 11:

8. I nuovi insediamenti per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, che è ammessa nel caso in cui richiedenti non siano già proprietari di un'abitazione e residenti nel comune (come previsto dall'art 59 della L.R. 12/2005) devono essere verificati, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,0033 mq/mq. per un massimo di mc. 166,00 per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;
- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,02 mq/mq. per i terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;
- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,01 mq/mq. sugli altri terreni agricoli;
- H = due piani abitabili fuori terra + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto (non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli), per le abitazioni e non superiore a m 6,50 per le attrezzature (depositi, stalle, serre, ecc.);

Omissis

10. Il volume è convenzionalmente determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento degli edifici per l'altezza virtuale di m 3,00.

11. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40%. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Omissis

sono corretti e rettificati nel seguente modo:

8. I nuovi insediamenti per l'abitazione dell'imprenditore agricolo, che è ammessa nel caso in cui richiedenti non siano già proprietari di un'abitazione e residenti nel comune (come previsto dall'art 59 della L.R. 12/2005) devono essere verificati, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, i seguenti indici e parametri:

- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,0033 mq/mq. per un massimo di mc. 166,00 per azienda, su terreni a bosco, coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;
- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,02~~6~~ mq/mq. per i terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata;
- Indice di densità fondiaria (lf.) non superiore a 0,04~~3~~ mq/mq. sugli altri terreni agricoli;
- H = due piani abitabili fuori terra + n. 2 piani agibili non abitabili di cui n.1 piano interrato/seminterrato e n.1 piano sottotetto (non sono ammessi ulteriori piani interrati o seminterrati se non per reali esigenze dettate dall'obbligo di dotazione di spazi privati per la sosta di autoveicoli), per le abitazioni e non superiore a m 6,50 per le attrezzature (depositi, stalle, serre, ecc.);

Omissis

10. ~~Il volume è convenzionalmente determinato dal prodotto della superficie lorda di pavimento degli edifici per l'altezza~~

virtuale di m³,00.

11. Nel computo dei volumi delle SLP realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici edificatori ; esse comunque non possono superare il 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40%. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Omissis

Inoltre, vengono aggiunti, in forma di correzione, i seguenti punti:

16. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti punti 8 e 11 sono incrementati del 20 per cento.

17. I limiti di cui al precedente punto 11 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

18. Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni dell'art.59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E RETTIFICA 29

La correzione riguarda i punti 6, 10 e 11 dell'art.50, in particolare:

- **correzione:** al punto 8 al secondo punto dell'elenco puntato è sostituito il valore dell'indice fondiario, da "*0,02 mq/mq*" a "*0,06 mq/mq*", in quanto per terreni a coltura orto floro vivaistica specializzata il valore dell'indice è determinato dall'art.59 della L.R. 12/2005 in 0,06 mq/mq;
- **correzione:** al punto 8 il terzo punto dell'elenco puntato è sostituito il valore dell'indice fondiario, da "*0,01 mq/mq*" a "*0,03 mq/mq*", in quanto per terreni diversi da quelli indicati ai punti 1 e 2 dell'elenco puntato il valore dell'indice è determinato dall'art.59 della L.R. 12/2005 in 0,03 mq/mq;
- **rettifica:** il punto 10 è soppresso, in quanto nelle territorio rurale il Volume non è il parametro urbanistico di riferimento che invece è la SLP;
- **correzione:** al punto 11 la dicitura "*dei volumi*" è sostituita dalla dicitura "*delle SLP*" e il termine "*volumetrici*" è sostituito dal termine "*edificatori*", per le stesse motivazioni indicate al punto precedente;
- **correzione:** sono aggiunti i punti 16, 17 e 18 che correggono la norma aggiungendo quanto disposto dalla L.R. 12/2005 in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura, in particolare il punto 6 riporta quanto disposto dal comma 4bis dell'art.59 della L.R. 12/2005, comma introdotto dalla L.R. 4/2008; il punto 17 riporta quanto disposto dal comma 7 dell'art.59 della L.R. 12/2005, comma modificato dalla L.R. 12/2006; il punto 18 riporta quanto disposto dal comma 7bis dell'art.59 della L.R. 12/2005 modificata dalla L.R. 12/2006, comma modificato dalla L.R. 4/2008.

all'art.51 delle N.T.A., avente ad oggetto "Insediamenti di valenza simbolico paesaggistica - i mulini" la definizione di "Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi" e al medesimo art.51 la descrizione delle "Modalità di intervento e regime autorizzativo":

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

Non sono ammessi nuovi interventi. Sono invece ammessi interventi su edifici esistenti residenziali o sedi di attività produttive regolarmente autorizzate, in termini edilizi e di SUAP, volti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione anche non in loco; sono altresì consentiti ampliamenti nella misura del 10% della superficie lorda abitabile o produttiva, commerciale e terziaria, esistenti; a condizione che l'eventuale traslazione dei fabbricati o loro porzioni e la realizzazione degli ampliamenti non creino aggravamento delle condizioni di sicurezza idraulica. E' prescritto che venga sempre acquisto dal Comune il previo nulla-osta dell'Autorità d'Ambito del Fiume Po (AdbPO), anche nelle forme della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii., con obbligo di redazione di opportuno studio idro-geologico asseverato da figura professionale abilitata (geologo). L'amministrazione comunale riconosce elemento prioritario ai fini dell'accoglimento delle domande volte ai detti interventi edilizi il maggior allontanamento possibile dei volumi rispetto alle sponde del f.Olona e ciò ai fini di garantire la maggiore sicurezza pubblica possibile in presenza di fenomeni di esondazione e/o tracimazione del fiume.

A = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H = mai superiore per ingombro geometrico a quella esistente.

Omissis

Modalità di intervento e regime autorizzativo

Gli interventi manutentivi ordinari e straordinari, così come nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo sono sottoposti all'ottenimento del titolo abilitativo come disciplinato dal Testo Unico per l'Edilizia e dalla L.R. n.12/2005 ovvero alle modifiche che interverranno, previo l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Omissis

sono corretti nel seguente modo:

Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi

Non sono ammessi nuovi interventi. Sono invece ammessi interventi su edifici esistenti residenziali o sedi di attività produttive regolarmente autorizzate, in termini edilizi e di SUAP, volti alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione edilizia, ivi inclusa la demolizione e ricostruzione anche non in loco; sono altresì consentiti ampliamenti nella misura del 10% della superficie lorda abitabile o produttiva, commerciale e terziaria, esistenti; a condizione che l'eventuale traslazione dei fabbricati o loro porzioni e la realizzazione degli ampliamenti non creino aggravamento delle condizioni di sicurezza idraulica. E' prescritto che venga sempre acquisto dal Comune il previo nulla-osta dell'Autorità d'Ambito del Fiume Po (AdbPO), anche nelle forme della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.241/90 e ss.mm.ii., con obbligo di redazione di opportuno studio idro-geologico asseverato da figura professionale abilitata (geologo). L'amministrazione comunale riconosce elemento prioritario ai fini dell'accoglimento delle domande volte ai detti interventi edilizi il maggior allontanamento possibile dei volumi rispetto alle sponde del f.Olona e ciò ai fini di garantire la maggiore sicurezza pubblica possibile in presenza di fenomeni di esondazione e/o tracimazione del fiume.

A (solo nel caso di ampliamenti) = 2 alberi/100 mq. di Sf.

H = mai superiore per ingombro geometrico a quella esistente.

Omissis

Modalità di intervento e regime autorizzativo

Gli interventi manutentivi ordinari e straordinari, così come nel caso di opere di restauro e risanamento conservativo sono sottoposti all'ottenimento del titolo abilitativo come disciplinato dal Testo Unico per l'Edilizia e dalla L.R. n.12/2005 ovvero alle modifiche che interverranno, previo l'ottenimento, nei casi dovuti per legge, dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 30

La correzione riguarda la definizione di *“Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi”* e la descrizione delle *“Modalità di intervento e regime autorizzativo”*, contenuti nell'art.51, in particolare:

- **correzione:** al parametro A (alberi/mq di Sf) della definizione di Indici urbanistico – ecologici e parametri edilizi è aggiunta la seguente dicitura *“(solo nel caso di nuove costruzioni/ampliamenti)”*, in quanto si intende precisare che la norma si applica alle nuove costruzioni e agli ampliamenti;
- **correzione:** alla descrizione delle Modalità di intervento e regime autorizzativo dopo la dicitura *“previo l'ottenimento”* si aggiunge la dicitura *“, nei casi dovuti per legge,”*, in quanto con l'approvazione del D.Lgvo 13.02.2017 n.31 sono stati individuati gli interventi edilizi esclusi dalla procedura di autorizzazione paesaggistica e quelli sottoposti a procedura semplificata.

all'art.54 delle N.T.A., avente ad oggetto "Correlazione dei procedimenti":

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A. sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1, della L.R. n° 12/05. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs.

n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e/o della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A. sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

è corretto nel seguente modo:

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 ~~va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05~~ **va allegato il riferimento al protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia.**

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio ~~va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1, della L.R. n° 12/05~~ **va allegato il riferimento al protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia.** Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una ~~D.I.A.~~ **S.C.I.A.** contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'eventuale autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere ~~della Commissione Edilizia e/o~~ della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di

autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Apertura di un esercizio di vicinato.

Nei casi in cui, per l'apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n°12/05, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n.114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05.

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n.12/05, alla richiesta di autorizzazione di esercizio vanno allegati i riferimenti di protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia ~~va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1, della L.R. n° 12/05.~~ Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. n.114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'eventuale autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n.6/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere ~~della Commissione Edilizia e/o~~ della Commissione per il Paesaggio, alla competente Sovrintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico - edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di ~~D.I.A.~~ S.C.I.A. sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 31

La correzione riguarda l'art.54, in particolare:

- **correzione:** alla descrizione dell'apertura di un esercizio di vicinato e dell'apertura di un media struttura di vendita il termine "~~D.I.A.~~" è sostituito dal termine "S.C.I.A.", in quanto, ai sensi dell'art.3 del D.Lgvo 222/2016 che modifica l'art.22 del D.P.R. 380/2001, l'istituto edilizio

della Denuncia di Inizio Attività -D.I.A.- è stato abrogato e sostituito dall'istituto della Segnalazione certificata di inizio attività -S.C.I.A.-.

- **correzione:** alla descrizione dell'apertura di un esercizio di vicinato e dell'apertura di un media struttura di vendita la dicitura *“va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art.42, comma 1 della L.R. n° 12/05”* è sostituita con la dicitura *“va allegato il riferimento al protocollo comunale della S.C.I.A. edilizia.”*, in quanto, ai sensi dell'art.43 comma1 del D.P.R. 445/2000, come modificato dall'art.15 della L.183/2011, le amministrazioni pubbliche sono tenute ad acquisire d'ufficio tutti i dati e i documenti che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni, previa indicazione, da parte dell'interessato, degli elementi indispensabili per il reperimento delle informazioni o dei dati richiesti;
- **correzione:** alla descrizione dell'apertura di un media struttura di vendita, riferendosi all'autorizzazione paesaggistica, dopo la dicitura *“Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate,”* si aggiunge il termine *“l'eventuale”*, in quanto con l'approvazione del D.Lgvo 13.02.2017 n.31 sono stati individuati gli interventi edilizi esclusi dalla procedura di autorizzazione paesaggistica e quelli sottoposti a procedura semplificata;
- **correzione:** alla descrizione dell'apertura di un media struttura di vendita la dicitura *“della Commissione edilizia e/o”* è soppressa, in quanto la Commissione edilizia è stata sostituita dalla Commissione per il Paesaggio.

all'art.55 delle N.T.A., avente ad oggetto "Insediamento attività commerciali" i commi 6, 8 e 9:

Omissis

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'art.5 del presente titolo.

Omissis

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle N.T.A. del P.d.R. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art.56.

sono corretti e rettificati nel seguente modo:

Omissis

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee **urbanistiche di P.G.T.** e della dotazione delle aree a standard **di cui all'art.5 del presente titolo previste dal vigente strumento urbanistico per l'area d'intervento.**

Omissis

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato (VIC) è assoggettato alla formazione di piano attuativo **ovvero, nei casi previsti, alla presentazione di un Permesso di costruire convenzionato** finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle N.T.A. del P.d.R. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella **precedente** tabella A ~~di cui alla presente variante~~, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo art.56.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E RETTIFICA 32

La correzione riguarda l'art.55, in particolare:

- **correzione:** al comma 6 il termine "omogenee" è sostituito dalla dicitura "urbanistiche di P.G.T.", in quanto nel P.G.T. le zone di omogenee del P.R.G. sono state sostituite dai tessuti urbanistici, come espressamente disciplinato dalla L.R. 12/2005, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.;
- **rettifica:** al comma 6 la dicitura "di cui all'art.5 del presente titolo" è sostituita dalla dicitura "previste dal vigente strumento urbanistico per l'area d'intervento", in quanto l'art.5 avente ad oggetto "Principi applicativi ed interpretativi" è un riferimento errato;
- **correzione:** al comma 8 dopo la dicitura "è assoggettato alla formazione di piano attuativo" è aggiunta la dicitura "ovvero, nei casi previsti, alla presentazione di un Permesso di costruire

convenzionato”, come peraltro stabilito dalla norma specifica della zona di espansione (art.49 delle N.T.A.);

- **correzione:** al comma 9 dopo la dicitura “*come indicata nella*” è aggiunto il termine “*precedente*” e dopo la dicitura “*tabella A*” la dicitura “*di cui alla presente variante*” è soppressa, in quanto la norma si riferisce al P.G.T. e non alla variante, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.

ATTO DI RETTIFICA 33

all'art.56 delle N.T.A., avente ad oggetto “Disposizioni sulla compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale” i commi 3 e 4:

Omissis

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di “ambito urbano”, si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

Omissis

sono rettificati nel seguente modo:

Omissis

~~Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.~~

~~Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b~~ **lettere b2, b3 e b4 della L.R. 5/2010 e s.m.i.** ~~In carenza di specifica definizione di “ambito urbano”, si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.~~

Omissis

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICA 33

La rettifica riguarda l'art.56, in particolare:

- ***rettifica:*** al comma 3 l'intero periodo ***“Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque***

prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica.” è soppresso, in quanto la Circolare del Ministero dei LLPP n.5980 del 30.12.1970 chiarisce che nelle fasce di rispetto stradale si possono realizzare parcheggi pubblici o di uso pubblico;

- ***rettifica:*** al comma 4 la dicitura ***“Sino all’emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell’art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003,”***, in quanto la L.R. 5/2010 e s.m.i. ha stabilito quali progetti sono da sottoporre a verifica d’esclusione dalla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale -V.I.A.-, elencandoli alle lettere b2, b3 e b4 del punto 7 dell’allegato B della medesima legge, che di seguito si riportano:

b2) Costruzione di grandi strutture di vendita e centri commerciali aventi le dimensioni di cui all'articolo 4, comma 4, lettera f), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art. 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), previsti negli ambiti territoriali montano e lacustre, così come individuati ai sensi delle disposizioni regionali vigenti in materia commerciale, nonché nelle seguenti zone:

1. zone di importanza storica, culturale o archeologica riconosciute con l'apposizione di vincolo monumentale, paesaggistico o archeologico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

2. territori con produzioni agricole di particolare qualità e tipicità, di cui all'articolo 21 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228.

b3) Costruzione di grandi strutture di vendita e centri commerciali, di cui al d.lgs. 114/1998, con superfici di vendita superiori a 15.000 m2.

b4) Parcheggi di uso pubblico previsti nei progetti di grandi strutture di vendita e centri commerciali con superfici di vendita superiori a 15.000 m2.

- ***rettifica:*** al comma 4 la dicitura ***“in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato”*** è soppresso, per le stesse motivazioni indicate al punto precedente (modifica normativa);
- ***rettifica:*** al comma 4 alla dicitura ***“nell’Allegato B, Punto 7, lettera b”*** la lettera b si sostituisce con la dicitura ***“lettere b2, b3 e b4 della L.R. 5/2010 e s.m.i.”***, per le stesse motivazioni indicate ai punti precedenti (modifica normativa);
- ***rettifica:*** al comma 4 l’intero periodo finale ***“In carenza di specifica definizione di “ambito urbano”, si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l’estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.”*** è soppresso, per le stesse motivazioni indicate ai punti precedenti (modifica normativa).

ATTO DI CORREZIONE 34

all'art.57 delle N.T.A., avente ad oggetto "Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico" i commi 4 e 6:

Omissis

Non è mai ammessa la monetizzazione dello standard per parcheggi pubblici (2/3) mentre potrà essere valutata l'eventuale monetizzazione della parte rimanente se ritenuta ammissibile da parte dell'amministrazione comunale (1/3).

Omissis

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della presente variante, o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

sono corretti nel seguente modo:

Omissis

Non è mai ammessa la monetizzazione dello standard per parcheggi pubblici (2/3) mentre potrà essere valutata l'eventuale monetizzazione della parte rimanente ~~se ritenuta ammissibile da parte dell'amministrazione comunale~~ (1/3) sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.

Omissis

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione ~~della presente variante~~ del P.G.T., o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE 34

La correzione riguarda l'art.57, in particolare:

- ***interpretazione autentica:*** al fine di interpretare in modo oggettivo i casi ove la monetizzazione è ammessa; al comma 4 la dicitura "~~se ritenuta ammissibile da parte dell'amministrazione comunale~~" è soppressa e dopo il valore di "1/3" si aggiunge la seguente dicitura "sulla base di un opportuno Regolamento che individuerà gli ambiti di trasformazione ammessi al principio della monetizzazione sulla base di uno studio aggiornato del traffico – P.U.T. – Piano Urbano del traffico.";
- ***correzione:*** al comma 6 la dicitura "~~della presente variante~~" è sostituita dalla dicitura "del P.G.T.", in quanto la norma si riferisce al P.G.T. e non alla variante, si tratta di un refuso delle N.T.A. del P.R.G.

all'art.58 delle N.T.A., avente ad oggetto "Ambiti di trasformazione" il punto 1:

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal Documento di Piano, da attuarsi con piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale esteso all'intero Ambito di trasformazione. Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.

è corretto nel seguente modo:

1. Gli Ambiti di trasformazione, indicati dal Documento di Piano, da attuarsi con piani e programmi attuativi, dovranno indicativamente essere contenuti all'interno dell'area tratteggiata indicata negli elaborati grafici del Piano delle Regole, rispettando le regole urbanistiche ed ambientali degli "Indirizzi normativi" del Documento di Piano. I piani e i programmi attuativi potranno prevedere sub comparti attuativi, che potranno avere convenzioni autonome e separate, previa definizione di un Masterplan generale di iniziativa privata esteso all'intero Ambito di trasformazione. Il Masterplan, che dovrà individuare tutti i sub comparti, definiti sulla base anche delle proposte pervenute, sarà oggetto di approvazione sotto forma di iniziale proposta a mezzo di specifica deliberazione di Giunta Comunale. Detta deliberazione verrà trasmessa a tutti i proprietari delle aree interessate, che, nei termini allo scopo indicati dall'amministrazione, dovranno dichiarare il proprio intento alla presentazione del piano attuativo del o dei sub comparti individuati. La mancata adesione al Masterplan non ostacolerà le proprietà interessate a potersi attivare ai fini dell'attuazione del sub comparto, inteso che per l'attuazione del sub comparto deve sussistere l'interesse manifestato dalla totalità delle proprietà del relativo sub comparto. E' altresì fatta salva, anche successivamente, a favore dei non aderenti la facoltà di presentazione, entro i termini di validità del DDP, di un nuovo Masterplan per le aree non ancora attuate, che sarà oggetto di nuova procedura di approvazione come stabilita dalle presenti NTA. ~~Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.~~

Inoltre, viene aggiunto, in forma di correzione, il seguente punto:

5. Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite direttamente dagli uffici comunali ovvero da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico - estimativa e allo scopo incaricata dall'amministrazione, sarà oggetto di approvazione di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI CORREZIONE E INTERPRETAZIONE AUTENTICA 35

La correzione riguarda l'art.58, in particolare:

- *interpretazione autentica:* al punto 1 dopo la dicitura "*previa definizione di un Masterplan*

generale” è aggiunta la dicitura “*di iniziativa privata*”, in quanto si intende interpretare che la presentazione del Masterplan deve configurarsi come una volontà propria solo del privato e non dell'ente pubblico;

- *interpretazione autentica*: al punto 1 il seguente periodo “*Nel caso di Masterplan di iniziativa privata, i proponenti dovranno rappresentare almeno il 50% delle proprietà interessate alla trasformazione.*” è sostituito, in forma di interpretazione autentica, dal seguente periodo “*Il Masterplan, che dovrà individuare tutti i sub comparti, definiti sulla base anche delle proposte pervenute, sarà oggetto di approvazione sotto forma di iniziale proposta a mezzo di specifica deliberazione di Giunta Comunale. Detta deliberazione verrà trasmessa a tutti i proprietari delle aree interessate, che, nei termini allo scopo indicati dall'amministrazione, dovranno dichiarare il proprio intento alla presentazione del piano attuativo del o dei sub comparti individuati. La mancata adesione al Masterplan non ostacolerà le proprietà interessate a potersi attivare ai fini dell'attuazione del sub comparto, inteso che per l'attuazione del sub comparto deve sussistere l'interesse manifestato dalla totalità delle proprietà del relativo sub comparto. E' altresì fatta salva, anche successivamente, a favore dei non aderenti la facoltà di presentazione, entro i termini di validità del DDP, di un nuovo Masterplan per le aree non ancora attuate, che sarà oggetto di nuova procedura di approvazione come stabilita dalle presenti NTA.*”, in quanto, ai fini di dare attuazione agli ambiti di trasformazione, si rende necessario fornire l'esatta procedura da applicare, anche con riferimento all'istituto dei sub comparti;
- *correzione*: viene aggiunto, in forma di correzione, il seguente punto 5 “*Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite direttamente dagli uffici comunali ovvero da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico - estimativa e allo scopo incaricata dall'amministrazione, sarà oggetto di approvazione di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.*”, il periodo aggiunto, in forma di correzione, chiarisce che il valore di monetizzazione delle aree a standard deve essere oggetto di specifica deliberazione di Consiglio comunale, sulla base di aggiornate valutazione tecnico – estimative.

L'art. 3.7.10. della relazione del D.D.P., avente ad oggetto "Determinazione dei valori di monetizzazione delle aree standard.":

Comparto di trasformazione residenziale in ZONA DI ESPANSIONE

Per la valutazione si considera come ambito tipo l'ambito di trasformazione denominato ATR 3.

Superficie territoriale – St. = 26.242 mq

indice di edificabilità territoriale – it. = 0,35 mq/mq

Superficie edificabile – SLP = 9184,70 mq

Abitanti teorici insediabili – ab. = 183

Considerando una superficie a standard per abitante di 50mq si ottengono 9.150,00 mq. e si suppone che vengano interamente monetizzati.

Valore finale di Vendita

Si considerano le quotazioni immobiliari date dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2011 (disponibili sul sito internet istituzionale) per la fascia centrale/monozonale B in Comune di Pogliano milanese:

Valore di mercato di abitazioni civili a destinazione residenziale tipologia isolata in stato conservativo

ottimo: min. = 1.65,000 €/mq. - max. = 2.200,00 €/mq.

Dalla media dei dati sopra riportati si ottiene un valore di mercato per l'edificio di ipotetica edificazione nell'area indicata di 1925 €/mq. Moltiplicando tale valore per la slp edificabile si ottiene un valore degli immobili di 17.680.547,50 €.

Considerando un valore pari al 10% della SLP edificabile da dedicare a box auto si suppone la realizzazione di 61 box auto da realizzare contestualmente agli edifici residenziali.

Sempre secondo la fonte sopra riportata si considera un valore di mercato di 1000 €/mq per i box

e, considerando una superficie di 15 mq per ogni box, si ottiene un valore totale dei posti auto coperti pari a 915.000 €.

Quindi il Valore finale di vendita, ovvero il ricavo determinato dalla vendita delle costruzioni residenziali edificate sull'area e dei relativi box ipotizzati, sarà di 18.595.547,50 €.

Costo di Costruzione

Per quanto riguarda il costo di costruzione si considerano i dati derivanti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano comprensivo di incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e della sistemazione degli spazi esterni:

- residenza 1.008 €/mq x 9184,7 mq = 9.258.177,60 €
- box 11.000 € x 61 box = 671.000,00 €
- sistemazioni esterne standard a parcheggio 39 €/mq x 1840 mq = 71.760,00 €

Dalla somma dei dati sopra indicati si ottiene un valore complessivo di costo di costruzione pari a 10.000.937,60 €

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti e si assume pari al 9% del costo di costruzione sopra ricavato ottenendo quindi un valore di 900.084,40 €.

Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si considera un importo di 13,06 €/mc per nuove edificazioni. Considerato un volume totale edificabile pari a 27.554,1 mc, ottenuto moltiplicando la SLP per un'altezza interpiano di 3m, si ottiene un importo totale relativo agli oneri di urbanizzazione pari a 359.856,50 €.

Per quanto riguarda il contributo per il costo di costruzione si considera un costo di costruzione unitario base di 378 € per mq di slp pari a 3.471.816,60€. Considerando un contributo pari al 10% di tale valore si ottiene 347.181,60€.

Dalla somma dei valori sopra ricavati si ottiene un importo pari a 707.038,16€.

Oneri finanziari

Si considera un valore forfettario pari al 5% del Valore finale di vendita degli immobili e si ottiene un importo di 929.777,40 €

Utile imprenditore

Costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari ordinarie un minimo prefissato sui ricavi da vendite e si ipotizza pari al 15% del Valore finale di vendita degli immobili precedentemente ricavato, pari quindi a 2.789.332,10 €

Valore di mercato dell'area

Il Valore di mercato dell'area viene quindi dalla differenza tra il valore finale di vendita degli immobili edificati e i costi necessari all'edificazione sopra descritti. Si ottiene quindi un importo pari a 3.268.377,80€ che suddiviso per la Superficie fondiaria del lotto dà un valore unitario per mq di St di 124,50€. Considerata una svalutazione dei terreni e degli immobili dovuta alla dilagante crisi finanziaria che sta colpendo il territorio europeo si applica una diminuzione del 10% di tale valore fino ad ottenere un importo di 112,50 €/mq.

In conclusione il valore di monetizzazione da utilizzare per aree in zona di espansione corrisponde al valore sopra riportato pari a 112,50 €/mq.

Comparto di trasformazione residenziale in ZONA CENTRALE

Per la valutazione si considera come ambito tipo l'ambito di trasformazione denominato ATR 8.

Superficie territoriale – St. = 3.155 mq

indice di edificabilità territoriale – it. = 0,5 mq/mq.

Superficie edificabile – SLP = 1.577,50 mq.

Abitanti teorici insediabili – ab. = 31

Considerando una superficie a standard per abitante di 50 mq si ottengono 1.550 mq e si suppone che vengano interamente monetizzati.

Valore finale di Vendita

Si considerano le quotazioni immobiliari date dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2011-Primo semestre (disponibili sul sito internet istituzionale) per la fascia centrale/monozonale B in Comune di Pogliano milanese:

Valore di mercato di abitazioni civili a destinazione residenziale in stato conservativo ottimo:

MIN = 1600 €/mq

MAX = 2100 €/mq

Dalla media dei dati sopra riportati si ottiene un valore di mercato per l'edificio di ipotetica edificazione nell'area indicata di 1.850 €/mq. Moltiplicando tale valore per la slp edificabile si ottiene un valore degli immobili di 2.918.375 €.

Considerando un valore pari al 10% della slp edificabile da dedicare a box auto di 15mq l'uno si suppone la realizzazione di 10 box auto da realizzare contestualmente agli edifici residenziali.

Sempre secondo la fonte sopra riportata si considera un valore di mercato di 1000 €/mq per i box e, considerando una superficie di 15 mq per ogni box, si ottiene un valore totale dei posti auto coperti pari a 10.000 €.

Quindi il Valore finale di vendita, ovvero il ricavo determinato dalla vendita delle costruzioni residenziali edificate sull'area e dei relativi box ipotizzati, sarà di 2.928.375 €.

Costo di Costruzione

Per quanto riguarda il costo di costruzione si considerano i dati derivanti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano comprensivo di incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e della sistemazione degli spazi esterni:

- residenza 1.008 €/mq x 1.577,50 mq = 1.590.120 €

- box 11.000 € x 10 box = 110.000 €

- sistemazioni esterne standard a parcheggio 39 €/mq x 323,25 mq = 12.606,75 €

Dalla somma dei dati sopra indicati si ottiene un valore complessivo di costo di costruzione pari a 1.712.726,75 €.

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti e si assume pari al 9% del costo di costruzione sopra ricavato ottenendo quindi un valore di 154.145,41€.

Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si considera un importo di 13,06 €/mq per nuove edificazioni. Considerato un volume totale edificabile pari a 4.732,50 mc, ottenuto moltiplicando la slp per un'altezza interpiano di 3m, si ottiene un importo totale relativo agli oneri di urbanizzazione pari a 61.806,45 €.

Per quanto riguarda il contributo per il costo di costruzione si considera un costo di costruzione unitario base di 378 € per mq di slp pari a 596.295€. Considerando un contributo pari al 10% di tale valore si ottiene 59.629,50€.

Dalla somma dei valori sopra ricavati si ottiene un importo pari a 121.435,95€.

Oneri finanziari

Si considera un valore forfettario pari al 5% del Valore finale di vendita degli immobili e si ottiene un importo di 146.418,75€.

Utile imprenditore

Costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari ordinarie un minimo prefissato sui ricavi da vendite e si ipotizza pari al 15% del Valore finale di vendita degli immobili precedentemente ricavato, pari quindi a 439.256,25€.

Valore di mercato dell'area

Il Valore di mercato dell'area viene quindi dalla differenza tra il valore finale di vendita degli immobili edificati e i costi necessari all'edificazione sopra descritti. Si ottiene quindi un importo pari a 475.827,84€ che suddiviso per la Superficie fondiaria del lotto dà un valore unitario per mq di St di 150,82€. Considerata una svalutazione dei terreni e degli immobili dovuta alla dilagante crisi finanziaria che sta colpendo il territorio europeo si applica una diminuzione del 10% di tale valore fino ad ottenere un importo di 135,74 €/mq.

In conclusione il valore di monetizzazione da utilizzare per aree in zona centrale corrisponde al valore sopra riportato pari a 135,74 €/mq.

è rettificato nel seguente modo:

~~Comparto di trasformazione residenziale in ZONA DI ESPANSIONE~~

~~Per la valutazione si considera come ambito tipo l'ambito di trasformazione denominato ATR 3.~~

~~Superficie territoriale — St. = 26.242 mq~~

~~indice di edificabilità territoriale — it. = 0,35 mq/mq~~

~~Superficie edificabile — SLP = 9184,70 mq~~

~~Abitanti teorici insediabili — ab. = 183~~

~~Considerando una superficie a standard per abitante di 50mq si ottengono 9.150,00 mq. e si suppone che vengano interamente monetizzati.~~

~~Valore finale di Vendita~~

~~Si considerano le quotazioni immobiliari date dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2011 (disponibili sul sito internet istituzionale) per la fascia centrale/monozonale B in Comune di Pogliano milanese:~~

~~Valore di mercato di abitazioni civili a destinazione residenziale tipologia isolata in stato conservativo~~

~~ottimo: min. = 1.65.000 €/mq. — max. = 2.200,00 €/mq.~~

~~Dalla media dei dati sopra riportati si ottiene un valore di mercato per l'edificio di ipotetica edificazione nell'area indicata di 1925 €/mq. Moltiplicando tale valore per la slp edificabile si ottiene un valore degli immobili di 17.680.547,50 €.~~

Considerando un valore pari al 10% della SLP edificabile da dedicare a box auto si suppone la realizzazione di 61 box auto da realizzare contestualmente agli edifici residenziali.

Sempre secondo la fonte sopra riportata si considera un valore di mercato di 1000 €/mq per i box

e, considerando una superficie di 15 mq per ogni box, si ottiene un valore totale dei posti auto coperti pari a 915.000 €.

Quindi il Valore finale di vendita, ovvero il ricavo determinato dalla vendita delle costruzioni residenziali edificate sull'area e dei relativi box ipotizzati, sarà di 18.595.547,50 €.

Costo di Costruzione

Per quanto riguarda il costo di costruzione si considerano i dati derivanti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano comprensivo di incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e della sistemazione degli spazi esterni:

- residenza 1.008 €/mq x 9184,7 mq = 9.258.177,60 €
- box 11.000 € x 61 box = 671.000,00 €
- sistemazioni esterne standard a parcheggio 39 €/mq x 1840 mq = 71.760,00 €

Dalla somma dei dati sopra indicati si ottiene un valore complessivo di costo di costruzione pari a 10.000.937,60 €

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti e si assume pari al 9% del costo di costruzione sopra ricavato ottenendo quindi un valore di 900.084,40 €.

Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si considera un importo di 13,06 €/mc per nuove edificazioni. Considerato un volume totale edificabile pari a 27.554,1 mc, ottenuto moltiplicando la SLP per un'altezza interpiano di 3m, si ottiene un importo totale relativo agli oneri di urbanizzazione pari a 359.856,50 €.

Per quanto riguarda il contributo per il costo di costruzione si considera un costo di costruzione unitario base di 378 € per mq di slp pari a 3.471.816,60€. Considerando un contributo pari al 10% di tale valore si ottiene 347.181,60€.

Dalla somma dei valori sopra ricavati si ottiene un importo pari a 707.038,16€.

Oneri finanziari

Si considera un valore forfettario pari al 5% del Valore finale di vendita degli immobili e si ottiene un importo di 929.777,40 €

Utile imprenditore

Costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari ordinarie un minimo prefissato sui ricavi da vendite e si ipotizza pari al 15% del Valore finale di vendita degli immobili precedentemente ricavato, pari quindi a 2.789.332,10 €

Valore di mercato dell'area

Il Valore di mercato dell'area viene quindi dalla differenza tra il valore finale di vendita degli immobili edificati e i costi necessari all'edificazione sopra descritti. Si ottiene quindi un importo pari a 3.268.377,80€ che suddiviso per la Superficie fondiaria del lotto dà un valore unitario per mq di St di 124,50€. Considerata una svalutazione dei terreni e degli immobili dovuta alla dilagante crisi finanziaria che sta colpendo il territorio europeo si applica una diminuzione del 10% di tale valore fino ad ottenere un importo di 112,50 €/mq.

In conclusione il valore di monetizzazione da utilizzare per aree in zona di espansione corrisponde al valore sopra riportato pari a 112,50 €/mq.

Comparto di trasformazione residenziale in ZONA CENTRALE

Per la valutazione si considera come ambito tipo l'ambito di trasformazione denominato ATR 8.

Superficie territoriale — St. = 3.155 mq

indice di edificabilità territoriale — it. = 0,5 mq/mq.

Superficie edificabile — SLP = 1.577,50 mq.

Abitanti teorici insediabili — ab. = 31

Considerando una superficie a standard per abitante di 50 mq si ottengono 1.550 mq e si suppone che vengano interamente monetizzati.

Valore finale di Vendita

Si considerano le quotazioni immobiliari date dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2011-Primo semestre (disponibili sul sito internet istituzionale) per la fascia centrale/monozonale B in Comune di Pogliano milanese:

Valore di mercato di abitazioni civili a destinazione residenziale in stato conservativo ottimo:

MIN = 1600 €/mq

MAX = 2100 €/mq

Dalla media dei dati sopra riportati si ottiene un valore di mercato per l'edificio di ipotetica edificazione nell'area indicata di 1.850 €/mq. Moltiplicando tale valore per la slp edificabile si ottiene un valore degli immobili di 2.918.375 €.

Considerando un valore pari al 10% della slp edificabile da dedicare a box auto di 15mq l'uno si suppone la realizzazione di 10 box auto da realizzare contestualmente agli edifici residenziali.

Sempre secondo la fonte sopra riportata si considera un valore di mercato di 1000 €/mq per i box e, considerando una superficie di 15 mq per ogni box, si ottiene un valore totale dei posti auto coperti pari a 10.000 €.

Quindi il Valore finale di vendita, ovvero il ricavo determinato dalla vendita delle costruzioni residenziali edificate sull'area e dei relativi box ipotizzati, sarà di 2.928.375 €.

Costo di Costruzione

Per quanto riguarda il costo di costruzione si considerano i dati derivanti dal Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano comprensivo di incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici e della sistemazione degli spazi esterni:

—residenza 1.008 €/mq x 1.577,50 mq = 1.590.120 €

—box 11.000 € x 10 box = 110.000 €

—sistemazioni esterne standard a parcheggio 39 €/mq x 323,25 mq = 12.606,75 €

Dalla somma dei dati sopra indicati si ottiene un valore complessivo di costo di costruzione pari a 1.712.726,75 €.

Oneri professionali

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, le varie e gli imprevisti e si assume pari al 9% del costo di costruzione sopra ricavato ottenendo quindi un valore di 154.145,41€.

Oneri di urbanizzazione e contributo di costruzione

Relativamente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria si considera un importo di 13,06 €/mc per nuove edificazioni. Considerato un volume totale edificabile pari a 4.732,50 mc, ottenuto moltiplicando la slp per un'altezza interpiano di 3m, si ottiene un importo totale relativo agli oneri di urbanizzazione pari a 61.806,45 €.

Per quanto riguarda il contributo per il costo di costruzione si considera un costo di costruzione unitario base di 378 € per mq di slp pari a 596.295€. Considerando un contributo pari al 10% di tale valore si ottiene 59.629,50€.

Dalla somma dei valori sopra ricavati si ottiene un importo pari a 121.435,95€.

Oneri finanziari

Si considera un valore forfettario pari al 5% del Valore finale di vendita degli immobili e si ottiene un importo di 146.418,75€.

Utile imprenditore

Costituisce nella prassi consolidata delle operazioni immobiliari ordinarie un minimo prefissato sui ricavi da vendite e si ipotizza pari al 15% del Valore finale di vendita degli immobili precedentemente ricavato, pari quindi a 439.256,25€.

Valore di mercato dell'area

Il Valore di mercato dell'area viene quindi dalla differenza tra il valore finale di vendita degli immobili edificati e i costi necessari all'edificazione sopra descritti. Si ottiene quindi un importo pari a 475.827,84€ che suddiviso per la Superficie fondiaria del lotto dà un valore unitario per mq di St di 150,82€. Considerata una svalutazione dei terreni e degli immobili dovuta alla dilagante crisi finanziaria che sta colpendo il territorio europeo si applica una diminuzione del 10% di tale valore fino ad ottenere un importo di 135,74 €/mq.

~~In conclusione il valore di monetizzazione da utilizzare per aree in zona centrale corrisponde al valore sopra riportato pari a 135,74 €/mq.~~

Il valore di monetizzazione delle aree a standard, da applicare ai fini dell'attuazione dello strumento urbanistico, sulla base di valutazioni aggiornate eseguite direttamente dagli uffici comunali ovvero da parte di ente/soggetto competente in materia tecnico - estimativa e allo scopo incaricata dall'amministrazione, sarà oggetto di approvazione di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.

MOTIVAZIONE DELL'ATTO DI RETTIFICAZIONE 36

La rettifica riguarda l'art.3.7.10. della relazione del D.D.P., in particolare la proposta prevede la sostituzione dell'intero articolo sostituendolo con il contenuto del punto 5 dell'art.58 delle N.T.A., oggetto dell'atto di correzione e interpretazione autentica n.35.

La nuova formulazione dell'articolo 3.7.10 proposta in forma di rettifica, chiarisce che il valore di monetizzazione delle aree a standard deve essere oggetto di specifica deliberazione di Consiglio comunale che stabilirà i criteri per la monetizzazione delle aree a standard, sostitutiva della cessione, in attuazione dello strumento urbanistico.