



COMUNE DI BERNATE TICINO

Provincia di Milano

P.G.T. 2008

PIANO
di GOVERNO
del TERRITORIO
Legge Reg.n°12/2005

RIPRESA AEREA 18/03/2005

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO MARZO 2009



PIANO DELLE REGOLE

MARZO 2009

Adozione degli Atti di PGT
D.C.C. N° 50 del 20/12/2008

Approvazione degli Atti di PGT
D.C.C. N° del/...../.....

RELAZIONE

Progettisti:

Arch. Giovanni Gramegna
Arch. Alessia D'Alessandro
Arch. Pacifico Aina
con
Arch. Anna Colombo

Il Sindaco:

Ing. Giancarlo Barni

L'Assessore ai L.L.P.P. e Grandi Opere:

Sig. Carlo Ferrè

Il Segretario Comunale:

Dott.ssa Teresa La Scala



SOCIETA' COOPERATIVA
DI ARCHITETTURA,
URBANISTICA,
STUDI ECONOMICI E SOCIALI.

Novara - P.le Lombardia, 8
tel. 0321-455090, fax 0321-457548
Verbania - Via Olanda, 31
tel. 0323-401155, fax. 0323-401155
Milano - Via Signorelli, 3
tel. 02-89693955, fax. 02-89693956

Il Responsabile Area Tecnica:

Arch. Debora Albertini

Premessa

Il Piano delle Regole considera e disciplina, con le Norme Tecniche e gli elaborati grafici, l'intero territorio comunale, con la sola esclusione delle aree di trasformazione di nuovo impianto, soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo, che sono individuate e normate dal Documento di Piano.

Più in particolare al Piano delle Regole spetta il compito di:

- normare l'applicazione dei principi della perequazione urbanistica,
- recepire i contenuti prescrittivi sovraordinati,
- individuare gli ambiti e le aree soggette a specifica disciplina, ivi compresi indirizzi e prescrizioni di natura geologica, idrogeologica e sismica,
- disciplinare gli interventi di trasformazione edilizia e di nuova costruzione con parametri di tipo quantitativo, morfologico e funzionale,
- individuare le parti di territorio comunale e le tipologie di edifici o di intervento escluse dalla applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti,
- indicare parametri di tipo qualitativo, per promuovere la qualità degli interventi in rapporto alla efficienza energetica e al risparmio delle risorse naturali,
- individuare e normare le aree destinate all'attività agricola e le aree non soggette a trasformazione urbanistica,
- recepire le norme tecniche dello studio geologico, idrogeologico e sismico del territorio (fattibilità geologica per le azioni di Piano) a cura del dott. Geol. Fardelli

Le scelte del Piano delle Regole.

L'impianto normativo del Piano delle Regole persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica.

In questo senso, con la scelta di incentivare la realizzazione di interventi di qualità (sia di tipo architettonico che in rapporto ai problemi di efficienza energetica, di riduzione dell'inquinamento, di risparmio delle risorse naturali e di recupero e riuso delle acque meteoriche), la scelta fondamentale è quella di proporre una generalizzata applicazione dei principi della perequazione urbanistica e di subordinare i singoli permessi di costruire alla cessione al Comune od all'assoggettamento all'uso pubblico di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, alla cessione di aree di compensazione e valorizzazione ambientale, cui il Piano assegna una capacità edificatoria che deve essere trasferita (previa acquisizione o con la partecipazione della stessa proprietà) nelle aree a specifica destinazione.

Nel Cap. I sono definiti gli indici urbanistici ed edilizi, le regole generali del Piano e cioè le modalità di attuazione del PGT, le modalità di utilizzazione degli indici, i tipi di intervento.

Nel Cap. II sono, invece definite alcune Norme generali e speciali, con riferimento:

- ai temi del decoro dell'ambiente urbano,
- a possibili ritrovamenti di reperti di interesse archeologico, storico od artistico o di resti umani,
- alla sistemazione delle aree libere ed allo sviluppo delle aree verdi con l'obiettivo di valorizzazione paesistica, regolazione microclimatica e di protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico,
- alle aree di parcheggio ed autorimesse
- alle cabine tecnologiche e antenne
- ai criteri di perequazione urbanistica,
- alle modalità di partecipazione dei privati alla attuazione delle previsioni di Piano, (con la cessione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e, ove previsto, alla cessione delle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, il pagamento degli oneri di urbanizzazione e, se dovuto, del contributo commisurato al costo di costruzione, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative al singolo intervento, a scomputo dei relativi oneri).

Nel Cap. III (previsioni del PGT, divisione in aree), Cap. IV (aree a prevalente destinazione residenziale), Cap. V (aree produttive, destinate ad impianti industriali, artigianali, commerciali e turistico ricettivi) sono, invece, definite le Norme relative alle diverse aree di intervento.

Viene recuperato il testo normativo definito con la variante semplificata e relativa alle aree dei “Nuclei di antica formazione e con carattere ambientale e documentario” con le prescrizioni costruttive, le modalità di presentazione e criteri per la stesura dei progetti, l’abaco degli interventi ammessi; sono confermate le Norme di attuazione relative alle aree a destinazione residenziale o produttivo commerciale con Piani Attuativi approvati e vigenti; sono definite, per ciascuna area a destinazione residenziale, produttiva o commerciale e turistico ricettiva:

- le destinazioni d’uso ammesse e quelle eventualmente escluse;
- gli indici territoriale e fondiario, per le zone B2 e D1, la cui applicazione determina la dimensione delle aree da cedere od assoggettare all’uso pubblico e da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria e, in caso di adesione volontaria al principio di perequazione urbanistica, da destinare ad aree di compensazione e valorizzazione ambientale, fermo restando che l’indice territoriale proposto è, in questo ultimo caso, la risultante della sommatoria dell’indice attribuito dal Piano alle aree a specifica destinazione e dell’indice assegnato alle aree di compensazione e valorizzazione ambientale, nella proporzione massima ammessa dal Piano;
- i più tradizionale indici urbanistici ed edilizi: dal rapporto di copertura alla dimensione delle superfici permeabili, alla altezza massima, alle distanze dai confini, dalle strade, dai fabbricati.

Per tutte le aree di trasformazione urbanistica il Piano propone, quali indici urbanistici cui commisurare le relative capacità edificatorie gli Indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

Questi rappresentano il numero di mq. di superficie di pavimento, edificato od edificabile, per ogni mq. di Superficie territoriale o fondiaria.

L’elemento di relativa novità è che gli indici proposti per le destinazioni residenziali fanno riferimento alle superfici utili nette (S.u.n.), ricavate deducendo da quelle utili lorde tutte le superfici non destinate a calpestio mentre per le destinazioni produttive e commerciali fanno riferimento alle Superfici utili lorde (S.u.l.).

Con il vantaggio di una facile gestione nella fasi di istruttoria delle singole pratiche edilizie (le Superfici nette debbono essere espresse ai fini del calcolo e della verifica dei rapporti di area illuminazione dei singoli locali,

mentre le S.u.l. sono utilizzate ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione per le destinazioni produttive e commerciali), la scelta degli Indici di Utilizzazione (mq/mq) e delle S.u.n. (in alternativa a più tradizionali, almeno per la residenza, indici volumetrici) è finalizzata a promuovere ed incentivare interventi di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti ed interventi di nuova costruzione caratterizzati da forte risparmio energetico ed uso di fonti rinnovabili, potendo escludere dal computo e dalle verifiche urbanistiche tanto gli spessori dei muri perimetrali (che possono essere così realizzati con adeguati isolamenti) quanto lo spessore dei solai che, in particolare nelle nuove costruzioni, possono consentire di adottare sistemi di riscaldamento a pannelli a pavimento ed a bassa temperatura.

La scelta di tali indici e la contemporanea scelta di attribuire, ai fini del calcolo della capacità insediativa del Piano e la verifica ed il dimensionamento delle aree a servizi, una Superficie utile netta e media di 38,50 mq. per ogni abitante insediato od insediabile (in alternativa ai più tradizionali 150 mc.) insieme alla esigenza di attivare politiche di incentivo, anche economico, alla realizzazione di interventi di qualità, fa riferimento alla proposta dell'altezza convenzionale (art. 4, punto 7 delle NTA) quale altezza utilizzata per il calcolo dei contributi per il rilascio dei titoli abilitativi.

A fronte di una altezza convenzionale di 3,75 (pari al rapporto tra i 145 mc. e 38,50 mq. di S.u.n. per abitante), che viene proposta per il calcolo degli spazi da destinare a parcheggio privato nella misura di mq. 1,00 ogni 10 mc. ai sensi della Legge 122/89, il Documento di Piano ed il Piano delle Regole propongono, per le destinazioni residenziali, altezze convenzionali diversificate che consentono incentivi e riduzioni degli oneri medi (definiti con H convenzionale di 4,50 per interventi di tipo tradizionale e privi dei caratteri qualitativi indicati all'art. 4 punto 22 delle NTA) del:

40% per interventi con H virtuale di 2,70

33% per interventi con H virtuale di 3,00

25% per interventi con H virtuale di 3,40

Nel cap. VI sono definite le norme relative alle aree destinate all'agricoltura, interne ed esterne alla I.C., alle aree di compensazione e valorizzazione paesistica ed ambientale, al recupero degli insediamenti rurali dimessi, alle aree non soggette a trasformazione urbanistica (vincoli e fasce di rispetto)

Nel Cap. VII sono, infine recepite le Norme di fattibilità geologica per le azioni di Piano.