



# Comune di Vimercate

# Piano di Governo del Territorio

## Variante Generale 2019

## Disposizioni Comuni

Novembre 2019

	<b>Definizioni e disposizioni comuni del PGT</b>
	Piano Adottato con deliberazione C.C. n. .... del ..... Piano Approvato con deliberazione C.C. n. .... del .....

### **Sindaco**

Ing. Francesco Sartini

### **Progettista**

Arch. Massimiliano Lippi

### **Co-progettisti**

Arch. Giovanni Dossi, Arch. Serena Righini, Geom. Giovanni Termini

## Indice

Art. 1 - Disposizioni generali .....	1
Art. 2 - Definizioni, parametri e indici urbanistici .....	2
Art. 3 – Destinazioni d’uso .....	7
Art. 4 – Dotazioni di parcheggio privato .....	11
Art. 5 – Perequazione, incentivazione e compensazione .....	12

## **Art. 1 - Disposizioni generali**

### ***Principi***

Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano
- Piano dei Servizi
- Piano delle Regole

Il presente Piano di Governo del Territorio è redatto secondo gli indirizzi approvati dal Consiglio Comunale con delibera n. 18 del 30/05/2018, al fine di tutelare e valorizzare le caratteristiche e le risorse ambientali, storiche ed economiche del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio si avvale, per la sua attuazione, del concorso di interventi pubblici e privati applicando equamente, ove compatibili con gli interessi generali, i principi di compensazione, perequazione e incentivazione ai sensi del successivo art. 5.

### ***Finalità ed efficacia delle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio***

1. Le indicazioni contenute nelle definizioni e disposizioni comuni del Piano di Governo del Territorio assumono efficacia per tutti gli strumenti del piano di Governo del Territorio stesso in merito alle definizioni e agli usi del territorio.

2. La modifica delle indicazioni contenute negli elaborati generali e comuni del Piano di Governo del Territorio possono essere modificate secondo le modalità definite dalla L.R. 12/2005 e senza che ciò comporti variante al Documento di Piano.

## **Art. 2 - Definizioni, parametri e indici urbanistici**

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Piano di Governo del Territorio, nei suoi tre documenti costitutivi, valgono le definizioni di seguito elencate.

### **Definizioni**

Ambito del tessuto urbano consolidato	Insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento ( <i>art. 10 c. 1 LR 12/2005</i> ).
Ambito di Trasformazione [AT]	Ambito territoriale, esterno al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Documento di Piano, da attuare con un Piano Attuativo. L'Ambito è delimitato graficamente e denominato nelle tavole e nelle norme del Documento di Piano.
Area di Riqualificazione [AdR]	Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di riqualificazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con un Permesso di Costruire convenzionato. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole.
Area di Completamento [AdC]	Area territoriale, interna al tessuto urbano consolidato, oggetto di trasformazione urbanistica soggetta al Piano delle Regole, da attuare con Permesso di Costruire convenzionato. L'Area è delimitata graficamente e denominata nelle tavole e nelle norme del Piano delle Regole.
Superficie edificabile nel TUC	Area di proprietà (o dei lotti asserviti) al netto di porzioni della stessa che: - siano destinate a strade, spazi, opere o altri usi di interesse pubblico per vincoli di piano o di legge; - abbiano ceduto la propria quota di edificabilità, mediante convenzione, a proprietà confinanti. La superficie edificabile nel tessuto urbano consolidato è detta "satura" quando gli edifici che vi sorgono hanno utilizzato la massima edificabilità consentita, in base al rispettivo indice. La reale definizione della superficie edificabile, da utilizzare in sede di istanza edilizia, deve risultare da un rilievo dimostrativo con allegata asseverazione di un tecnico abilitato.

### **Parametri**

Superficie territoriale [ST]	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Dotazioni territoriali [DT]	Infrastrutture, servizi, attrezzature, servizi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

Carico urbanistico [CU]	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
Superficie fondiaria [SF]	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Superficie coperta [SCOP]	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m (gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza).
Superficie lorda [SL]	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie
Superficie accessoria [SA]	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a m 1,50 sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- i volumi tecnici;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comune di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni</li> </ul>

	condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria, utile e lorda.
Numero dei piani	È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)
Altezza urbanistica [AU]	Numero di piani fuori terra degli edifici.
Altezza del fronte [Ar]	L'altezza del fronte o della parte esterna di un edificio è delimitata: <ul style="list-style-type: none"> <li>- All'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- All'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>
Volume urbanistico [VU]	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.
Quota zero [Qz]	Per interventi di nuova costruzione: corrisponde con la quota stradale finita, pubblica o privata, rilevata all'accesso carraio del fabbricato o, dove non esistente, all'accesso pedonale.  Per interventi sull'esistente: nel caso in cui la quota finita di pavimento del solaio di calpestio del primo piano fuori terra del fabbricato sia superiore a m 0,20 da tale quota stradale, la quota zero corrisponderà con il piano finito del marciapiede perimetrale del fabbricato stesso.
Superficie permeabile [SP]	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
Distanza	Per la verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando le diverse altezze dei fronti. La distanza viene misurata a raggio. Sono esclusi dalla verifica delle distanze: <ul style="list-style-type: none"> <li>- I balconi e gli sporti di gronda qualora abbiano un oggetto minore o uguale a 1,50 metri;</li> <li>- Le scale aperte aggettanti qualora abbiano un oggetto minore o uguale a 1,50 metri;</li> <li>- Le canne fumarie e di esalazione;</li> <li>- Le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;</li> <li>- Manufatti realizzati sotto la quota zero dove non altrimenti specificato.</li> </ul>
Distanza dalle strade [Ds]	Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal fabbricato al confine stradale, come definito dal Codice della Strada. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino al confine di proprietà. All'interno del perimetro del centro abitato, come individuato ai sensi del Nuovo Codice della Strada, i manufatti interrati dovranno mantenere una distanza minima di 3 m.  Fermo restando che dovrà essere rispettato il rapporto di 1:1 fra la larghezza della strada maggiorata dall'arretramento nel punto minimo

del fabbricato dal confine stradale e l'altezza del fronte del fabbricato, la distanza minima dei fabbricati dalla sede stradale dovrà essere di 7,50 m. Sono consentite distanze minori nei seguenti casi:

- Sopralzo e ampliamento di fabbricati per una Sup. Coperta non superiore al 50% di quella esistente;
- Strade aventi larghezza inferiore a 7 m (eccetto nei tessuti agricoli): in tal caso i fabbricati potranno avere distanza minima di 5 m;
- Progetti riferiti alle aree di trasformazione e, solo dove esplicitamente indicato, è consentito edificare lungo il confine stradale o a distanza inferiore a quella indicata;
- Nei nuclei di antica formazione e negli ambiti di di valore ambientale-architettonico valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico/compositivo con il contesto circostante, comunque secondo le norme del Codice Civile.

Distanza tra fabbricati [Df]

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra fabbricati. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino tra i fabbricati. La distanza minima tra fabbricati è pari a 10 m. Sono consentite distanze minori nei seguenti casi:

- Qualora gli edifici si fronteggino per una lunghezza uguale o inferiore a 6 m senza la presenza di pareti finestrate: in tal caso la distanza potrà essere ridotta sino a una distanza pari all'altezza del fronte del fabbricato più alto.

Limitatamente agli edifici di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati è pari a 10 metri, derogabile solo all'interno delle Aree di Trasformazione.

Distanza dai confini di proprietà [Dc]

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal fabbricato al confine di proprietà. Per tale calcolo si considera la superficie coperta a partire dal punto più vicino al confine di proprietà. La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà è di 5 m. Sono consentite distanze minori nei seguenti casi:

- Qualora si tratti di costruzione a confine di autorimesse e fabbricati accessori la cui altezza del fronte non sia superiore a 2,40 metri e comunque non superiore a 2,70 metri nel punto più alto, a condizione che venga presentato un atto scritto, da registrare tra i proprietari confinanti;
- Nei Nuclei di Antica Formazione valgono gli allineamenti esistenti. Nelle ricostruzioni ed ampliamenti è consentito costruire sul confine stradale, salvo non ostino motivi di igiene, sicurezza, tutela ambientale e architettonico/compositivo con il contesto circostante, comunque secondo le norme del Codice Civile.

### ***Indici urbanistici***

Indice di edificabilità territoriale [IT]	Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.
Indice di edificabilità fondiaria [IF]	Quantità massima di superficie edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.
Indice di copertura [IC]	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

### **Art. 3 - Destinazioni d'uso**

Ai fini dell'attuazione del PGT le destinazioni d'uso sono classificate e articolate in categorie funzionali come di seguito specificate.

Negli atti di PGT, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., sono indicate le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili, fermo restando che queste ultime possono essere soggette a particolari prescrizioni o condizioni secondo quanto indicato nei suddetti atti.

#### ***Destinazione funzionale residenziale***

Destinazioni d'uso

<b>RL</b>	<b>Residenza libera</b>	Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a mercato libero.
<b>RC</b>	<b>Residenza convenzionata</b>	Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, in regime di vendita o locazione a costo convenzionato.
<b>Rser</b>	<b>Residenza di servizio</b>	Edificio, o parte di edificio, destinato ad abitazione, comprensivo degli spazi accessori e di servizio, destinato esclusivamente al personale di custodia e/o ai titolari di un'attività ricadente nella funzione produttiva e terziaria, per un massimo di 150 mq.

Laddove la destinazione funzionale è la residenziale, sono sempre ammesse, quali funzioni compatibili, le destinazioni T1 (uffici e studi professionali), C1 (esercizi di vicinato) e C4 (attività di somministrazione alimenti e bevande).

#### ***Destinazione funzionale produttiva***

Destinazioni d'uso

<b>P1</b>	<b>Artigianato di servizio</b>	Attività artigianali di servizio alla casa, alla persona e alle attività urbane in genere. Comprende, oltre agli spazi destinati all'esercizio dell'attività, gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. Sono comprese le attività localizzate in aree residenziali quali, a titolo esemplificativo, parrucchieri, estetisti, orologiai. Sono comprese, nelle sole aree non residenziali, le attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, carrozzieri).
-----------	--------------------------------	---

<b>P2 Artigianato produttivo e industriale</b>	Attività che producono beni che risultano, sotto ogni profilo, compatibili con l'ambiente urbano. Comprende, oltre agli spazi destinati all'esercizio dell'attività (progettazione, lavorazione, ingegnerizzazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.
<b>P3 Magazzini</b>	Aree e/o immobili per depositi, stoccaggio e centri merce. Tali usi possono essere finalizzati alla raccolta, conservazione, smistamento, manipolazione e movimentazione delle merci. Comprende gli spazi di servizio, di supporto e gli spazi tecnici.
<b>P4 Logistica</b>	Aree e/o immobili adibiti ad attività di movimentazione e deposito di merci, logistica, attività di autotrasporti.

### ***Destinazione funzionale terziaria/direzionale***

Destinazioni d'uso

<b>T1 Uffici e studi professionali</b>	Uffici privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative e tutte le attività di servizio al sistema PMI, senza grande concorso di pubblico. Sono compresi gli spazi di servizio e supporto. Gli usi così definiti non possono interessare un intero edificio ma devono essere integrati con altri. Nel caso in cui questi usi interessino un intero edificio, la destinazione urbanistica diventa T2.
<b>T2 Complessi direzionali</b>	Uffici, attività direzionali, attività amministrative, finanziarie, assicurative, di rappresentanza e tutte le attività di terziario avanzato e specializzato operanti nell'area della produzione di servizi reali alle imprese.
<b>T3 Servizi per attività produttive</b>	Attività di supporto alle imprese di produzione e commercializzazione, attività di formazione, laboratori e centri di ricerca, attività di produzione di servizi.

## **Destinazione funzionale commerciale/ricettiva**

Destinazioni d'uso

- |           |   |   |
|-----------|---|---|
| <b>C1</b> | <b>Esercizi di vicinato</b>                               | Attività di distribuzione al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.   |
| <b>C2</b> | <b>Medie strutture di vendita</b>                         | Attività di distribuzione, o insieme di più attività di distribuzione (centro commerciale) al dettaglio alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.  |
| <b>C3</b> | <b>Grandi strutture di vendita</b>                        | Insieme di attività di distribuzione (centro commerciale) alimentare e/o non alimentare, che comprendono le superfici di vendita, le superfici di servizio, i magazzini e gli spazi tecnici. La superficie utile di vendita è definita dalla legislazione regionale vigente.  |
| <b>C4</b> | <b>Attività di somministrazione di alimenti e bevande</b> | Attività di vendita per il consumo sul posto di alimenti e bevande, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in un'area aperta al pubblico appositamente attrezzata. Sono comprese le attività di ristorazione (ristoranti, trattorie, bar, ecc) e comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici. |
| <b>C5</b> | <b>Commercio all'ingrosso</b>                             | Attività di acquisto e rivendita ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio o a utilizzatori professionali. Non è ammessa vendita diretta al pubblico. Sono compresi magazzini e depositi nei settori alimentari e/o non alimentari, con i relativi spazi di servizio e di supporto.  |
| <b>C6</b> | <b>Locali di pubblico spettacolo o intrattenimento</b>    | Attività quali cinema, multisala, bowling, discoteche, ecc. che prevedono grande concorso di pubblico. Comprendono sia gli  |

spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto, di magazzino e gli spazi tecnici.

**C7 Attrezzature ricettive**

Attività alberghiere ed extraalberghiere, che comprendono alberghi, pensioni, locande, residence. Sono costituite sia dalle parti ricettive vere e proprie (stanze, mini appartamenti, ecc) sia dalle parti di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, ristoranti, bar, sale riunioni e di ritrovo, ecc).

***Destinazione funzionale agricola***

Destinazioni d'uso

**A Attività agricola**

Sono comprese tutte le attività, le funzioni e gli usi di cui al titolo III, artt. 59 – 62 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

#### **Art. 4 – Dotazione di parcheggi privati**

In tutte le nuove costruzioni, nelle aree di pertinenza delle stesse e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, ai sensi dell'art. 41 sexies della L 1150/1942 e s.m.i., spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto di seguito indicato:

destinazione residenziale	45% di SL
destinazione produttiva	20% di SL
destinazione terziaria/direzionale	80% di SL
destinazione commerciale	100% di SL
destinazione ricettiva	80% di SL
servizi per il tempo libero	100% di SL

Al momento della richiesta del titolo abilitativo deve essere presentato l'atto di compravendita o il preliminare d'acquisto del box.

La dotazione per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

## **Art. 5 - Perequazione, incentivazione e compensazione**

La **perequazione urbanistica** è l'istituto giuridico attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati all'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica, nel presente PGT, si applica nelle sole Aree di Trasformazione.

L'**incentivazione urbanistica** è l'istituto giuridico che consente di attribuire, a fronte di rilevanti benefici pubblici aggiuntivi, un incentivo massimo pari al 15% della superficie lorda in aggiunta a quella assegnata. Nel presente PGT trova applicazione in alcune delle Aree di Trasformazione, per i seguenti casi:

- a. Realizzazione di opere aggiuntive rispetto a quelle indicate nelle schede attuative delle Aree di Trasformazione;
- b. Per le aree e per gli immobili, previsti dal Piano dei Servizi, destinati alla realizzazione di servizi pubblici e di infrastrutture ritenuti prioritari e strategici dall'Amministrazione Comunale;
- c. Per aree di interesse per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale come individuate nella tav. 4 del Piano dei Servizi, in modo congiunto alla compensazione urbanistica. A queste aree il piano assegna un indice (0,09 mq/mq). Tale indice, moltiplicato per la superficie dell'area in oggetto, genera diritti edificatori trasferibili nelle Aree di Trasformazione (Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, Aree di Riqualificazione e Aree di Completamento del Piano delle Regole) per le quali è prevista la disciplina dell'incentivazione e della compensazione, a fronte della cessione gratuita di tali aree all'Amministrazione Comunale.

La **compensazione urbanistica** è l'istituto giuridico mediante il quale l'Amministrazione Comunale può acquisire aree e/o immobili destinati a uso pubblico dal Piano dei Servizi. A fronte della cessione gratuita, il piano assegna ai proprietari delle aree dei diritti edificatori, con valore non inferiore a quello delle aree da acquisire, da realizzare su altre aree.