

# ALLEGATO N. 6

**Oggetto: Proposta di modifiche da apportare alla Variante generale del PGT adottata con D.CC. n. 19 del 9 aprile 2019**

## **PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – DOCUMENTO DI PIANO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **Sezione 2 – DEFINIZIONI E DISCIPLINE COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Capo I Definizioni comuni :**

Si propone di sostituire parte delle definizioni delle Norme Tecniche di Attuazione adottate, che recepiscono le definizioni tipo approvate nel documento d'intesa tra Governo, Regioni, Province Autonome e Enti Locali del 20 ottobre 2016, con le definizioni tipo redatte dalla Regione Lombardia, in adempimento della citata intesa, approvate con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 (in quanto in parte modificate), come nella tabella sotto riportata:

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE ADOTTATE	PROPOSTA DI REVISIONE
<p><b>Omissis</b></p> <p><b>k. Superficie coperta</b></p> <p>1. Per Superficie coperta si intende la 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. e comprese le tettoie (se isolate di qualsiasi profondità se addossate a edifici oltre 1,50) ) e i porticati profondi più di 1,50.</p> <p>2. Sono altresì escluse le autorimesse e i corpi accessori non abitabili, purché non sporgano dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,20, misurati all'estradosso della copertura, purché la stessa sia ricoperta da uno strato di terreno dello spessore minimo di m.0,50.</p> <p>3. Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i piccoli manufatti, quali a titolo esemplificativo, i pergolati, i gazebi o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche, i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori), i ricoveri esterni per la raccolta differenziata dei rifiuti, le intercapedini perimetrali, le bocche di lupo, il tutto secondo le indicazioni del regolamento edilizio.</p> <p>4. Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.</p> <p>5. Nelle condizioni di esclusione dal calcolo della superficie coperta sopra elencate devono comunque essere rispettate le quantità minime di superficie permeabile previste per ciascun ambito e/o zona del territorio.</p>	<p><b>Omissis</b></p> <p><b>k. Superficie coperta</b></p> <p>1. Per Superficie coperta si intende la 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. e comprese le tettoie (se isolate di qualsiasi profondità, se addossate a edifici oltre 1,50)→ e i porticati profondi più di 1,50. <b>Sono escluse anche le pensiline o tettoie di ingresso, lungo le recinzioni, con profondità fino a 1,50 m. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</b></p> <p>2. Sono altresì escluse le autorimesse e i corpi accessori non abitabili, purché non sporgano dalla quota del marciapiede per oltre m. 1,20, misurati all'estradosso della copertura, purché la stessa sia ricoperta da uno strato di terreno dello spessore minimo di m.0,50.</p> <p>3. Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta i piccoli manufatti, quali a titolo esemplificativo, i pergolati, i gazebi o simili realizzati all'interno dei giardini, le piscine e le vasche all'aperto anche ai fini della raccolta delle acque meteoriche, i manufatti volti alla eliminazione delle barriere architettoniche (compresi i volumi tecnici degli ascensori), i ricoveri esterni per la raccolta differenziata dei rifiuti, le intercapedini perimetrali, le bocche di lupo, il tutto secondo le indicazioni del regolamento edilizio.</p> <p>4. Sono fatte salve tutte le eccezioni di legge finalizzate al risparmio energetico.</p> <p>5. Nelle condizioni di esclusione dal calcolo della superficie coperta sopra elencate devono comunque essere rispettate le quantità minime di superficie permeabile previste per ciascun ambito e/o zona del territorio.</p>

**p. Superficie accessoria**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;

- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;

- spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile

**r. Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

NUOVA DEFINIZIONE

**p. Superficie accessoria**

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al ~~netto~~ **lordo** di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- 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;

- 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;

- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a ~~m 1,80 m~~ **1,50**, ad esclusione dei sottotetti ~~aventi accesso diretto da unità immobiliare~~ e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; **i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;**

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, ~~a terra, una sola volta~~ **per ciascun livello;**

- spazi o locali destinati alla sosta, **alla manovra** e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;

- **i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;**

- **i volumi tecnici;**

- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. ~~Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile~~ **quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.**

**Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.**

**r. Superficie calpestabile**

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) ~~di pavimento.~~

**zz. Superficie scolante Impermeabile dell'intervento**

NUOVA DEFINIZIONE	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.
NUOVA DEFINIZIONE	<p><b>aaa. Altezza urbanistica</b> Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.</p> <p><b>bbb. Volume urbanistico</b> Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.</p>

## PIANO DELLE REGOLE – PIANO DEI SERVIZI – DOCUMENTO DI PIANO

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### Sezione 2 – DEFINIZIONI E DISCIPLINE COMUNI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - Capo II Usi del territorio

Correzione errori materiali e rettifica atti nelle Norme Tecniche di Attuazione. Si propone altresì di introdurre una graduazione dell'incentivo volumetrico nel caso di una riduzione significativa del EPH rispetto ai valori previsti per legge.

STRALCIO NORME DI ATTUAZIONE ADOTTATE	PROPOSTA DI REVISIONE
<p><b>Pag. 16 NTA</b> <b>Funzione produttiva (P)</b> Nel PGT la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi: P1 Artigianato di servizio Si intendono tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, distributori di carburanti, autolavaggi (se tolti dal piano dei servizi).</p> <p><b>Pag. 19 e 20 NTA art. 8 lett. i e l</b></p> <p><b>i. Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004</b> Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti edifici: - Palazzo Omodei Carones, - Fabbricato in Viale Matteotti 45 - immobile di inizio secolo XX in via dei Tigli 18 - Santuario della Madonna, - fabbricato rustico dirimpetto alla villa Carones.</p> <p>Per tali edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro fermo restando le disposizioni dei decreti di vincolo e le disposizioni del D.Lgs 42/2004.</p> <p><b>l. Edifici di interesse storico</b> Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come edifici di interesse storico da tutelare i seguenti edifici: Cusano - Villa Venini, - Edificio Comunale di via Zucchi angolo via Italia, - Biblioteca comunale ed ex asilo infantile,</p>	<p><b>Pag. 16 NTA</b> <b>Funzione produttiva (P)</b> Nel PGT la funzione produttiva è distinta nei seguenti usi: P1 Artigianato di servizio Si intendono tutte le attività artigianali che non esplicano funzioni produttive vere e proprie ma sono di servizio alla casa, alla persona e comunque di servizio alle attività urbane in genere compreso l'attività di servizio all'auto (gommisti, meccanici, elettrauto, distributori di carburanti, autolavaggi (se tolti dal piano dei servizi).</p> <p><b>Pag. 19 e 20 NTA art. 8 lett. i e l</b></p> <p><b>i. Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004</b> Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come beni culturali ai sensi del D.Lgs 42/2004 i seguenti edifici: - Palazzo Omodei Carones, - Fabbricato in Viale Matteotti 45 - immobile di inizio secolo XX in via dei Tigli 18 - Santuario della Madonna, - fabbricato rustico dirimpetto alla villa Carones. <b>- Casa Pensione (all'interno della Città Giardino)</b></p> <p>Per tali edifici sono consentiti esclusivamente gli interventi di restauro fermo restando le disposizioni dei decreti di vincolo e le disposizioni del D.Lgs 42/2004.</p> <p><b>l. Edifici di interesse storico</b> Negli elaborati del Piano di Governo del Territorio sono individuati come edifici di interesse storico da tutelare i seguenti edifici: Cusano - Villa Venini, - Edificio Comunale di via Zucchi angolo via Italia, - Biblioteca comunale ed ex asilo infantile,</p>

- Palazzine uffici delle ex industrie Gerli Milanino
  - Chalet del tennis,
  - Edificio dell'acqua potabile (all'interno della Città Giardino),
  - Casa pensione (all'interno della Città Giardino).
- Per tali edifici sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Gli usi ammessi sono quelli definiti dalla normativa della zona entro la quale gli edifici sono inseriti.

**Articolo 10 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti del Piano delle Regole**

**Pag. 25 NTA art. 12 comma 4**

(...)

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi all'interno del lotto asservito diversa da quella preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie residenziali esistenti prima della demolizione, a condizione che vengano rispettati gli altri indici e parametri di zona (Indice di copertura, distanze, altezze, superficie permeabile). Per interventi edilizi che riguardano i soli volumi accessori, qualora l'Indice di copertura non fosse soddisfatto, si ritiene ammissibile l'intervento qualora preveda una riduzione di almeno il 20% della superficie coperta preesistente e compatibilmente con i vincoli sovraordinati.

(...)

**Pag. 26 Articolo 13 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti punto 3**

(...)

3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni della L.R. 12/2005 e all'art. 23 ter del Dpr 380/2001.

(...)

**Pag. 34 NTA art. 22 comma 7**

7. Sono ammessi incrementi dell'indice massimo di edificabilità fondiaria come stabilito al precedente comma 4 in funzione del trasferimento di diritti

- Palazzine uffici delle ex industrie Gerli Milanino
- Chalet del tennis,
- Edificio dell'acqua potabile (all'interno della Città Giardino),

~~Casa pensione (all'interno della Città Giardino).~~

Per tali edifici sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo. Gli usi ammessi sono quelli definiti dalla normativa della zona entro la quale gli edifici sono inseriti.

**Articolo 10 Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti del Piano delle Regole**

(aggiungere al punto tre)

3. Il piano delle Regole:

(...)

- individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana;

**Pag. 25 NTA art. 12 comma 4**

(...)

Per gli interventi di demolizione e nuova costruzione che comportano una disposizione dei volumi all'interno del lotto asservito diversa da quella preesistente, è ammesso il mantenimento delle volumetrie residenziali esistenti prima della demolizione, a condizione che vengano rispettati gli altri indici e parametri di zona (Indice di copertura, distanze, altezze, superficie permeabile). Per interventi edilizi che riguardano i soli volumi accessori, qualora l'Indice di copertura non fosse soddisfatto, si ritiene ammissibile l'intervento qualora ~~di~~ preveda una riduzione di almeno il 20% della superficie coperta preesistente e compatibilmente con i vincoli sovraordinati.

(...)

**Pag. 26 Articolo 13 Disciplina delle destinazioni d'uso e loro mutamenti – punto 3**

(...)

3. Il passaggio da uno all'altro degli usi con opere o senza opere è sempre ammesso. Valgono le previsioni delle leggi sovraordinate che trovano ancora applicazione in virtù della normativa sopravvenuta della L.R. 12/2005 e all'art. 23 ter del Dpr 380/2001. **NOTA (secondo la circolare regionale n.10 del 20 luglio 2017)**

(...)

**Pag. 34 NTA art. 22 comma 7**

7. Sono ammessi incrementi dell'indice massimo di edificabilità fondiaria come stabilito al precedente comma 4 in funzione del trasferimento di diritti

<p>edificatori derivanti da compensazione urbanistica così come stabilito all'art. 43 comma 2 delle presenti norme. L'incremento derivante da compensazione urbanistica è regolato da specifica convenzione.</p> <p><b>Pag. 35 NTA art. 23 comma 8</b> 8. Sono ammessi incrementi dell'indice massimo di edificabilità fondiaria come stabilito al precedente comma 5 in funzione del trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica così come stabilito all'art. 43 comma 2 delle presenti norme. L'incremento derivante da compensazione urbanistica è regolato da specifica convenzione.</p> <p><b>Pag. 43 NTA: Articolo 36 Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b> 1. Il Piano dei Servizi dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in: (...)</p>	<p>edificatori derivanti da compensazione urbanistica così come stabilito all'art. 43 44 comma 2 delle presenti norme. L'incremento derivante da compensazione urbanistica è regolato da specifica convenzione.</p> <p><b>Pag. 35 NTA art. 23 comma 8</b> 8. Sono ammessi incrementi dell'indice massimo di edificabilità fondiaria come stabilito al precedente comma 5 in funzione del trasferimento di diritti edificatori derivanti da compensazione urbanistica così come stabilito all'art. 43 44 comma 2 delle presenti norme. L'incremento derivante da compensazione urbanistica è regolato da specifica convenzione.</p> <p><b>Pag. 43 NTA: Articolo 36 Articolazione delle previsioni del Piano dei Servizi</b> 1. Il Piano dei Servizi dei Servizi articola le previsioni relative ai servizi in: (...)</p>
<p><b>ART. 5 NTA</b> (...) <u>Misure di incentivazione</u> si intende l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di Superficie lorda nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005. Gli incrementi di Superficie lorda derivanti da misure di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani. Le Misure di incentivazione interessano tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione. Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale potrà inoltre individuare soluzioni alternative a quelle della classe energetica per determinare altri livelli di incentivazione.</p>	<p><b>ART. 5 NTA</b> (...) <u>Misure di incentivazione</u> si intende l'insieme di misure atte a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città e la riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia. Le Misure di incentivazione si esplicano in incrementi di Superficie lorda nei limiti previsti all'art. 11 comma 5 della L.R. 12/2005. Gli incrementi di Superficie lorda derivanti da misure di incentivazione in caso di interventi realizzati nei tessuti di antica formazione possono essere ceduti e utilizzati negli altri ambiti dei tessuti consolidati urbani. Le Misure di incentivazione interessano tutti gli atti del PGT e si specifica secondo le indicazioni contenute nelle Sezioni 3, 4 e 5 delle presenti norme di attuazione. Al fine dell'applicazione delle misure di incentivazione finalizzate a promuovere il miglioramento del bilancio energetico della città, la riduzione delle emissioni inquinanti e, in generale, a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi, l'amministrazione comunale potrà inoltre individuare soluzioni alternative a quelle della classe energetica per determinare altri livelli di incentivazione.</p> <p><b>5.1 Incentivo volumetrico ex art. 11, comma 5, Legge Regionale 12/2005</b> Nel caso in cui i calcoli planivolumetrici dell'intervento edilizio non utilizzino la metodologia indicata dall'art. 2, comma 1 ter, della legge 26/1995</p>

e s.m.i. l'incentivo volumetrico è riconosciuto in funzione di quanto previsto nella seguente tabella:

<b>Riduzione EPH rispetto ai valori di cui all'allegato A della DGR 8745</b>	<b>Incentivo volumetrico concesso</b>
25% ≤ EPH < 50%	5,0 %
50% ≤ EPH < 75%	10,0 %
75% ≤ EPH < 100%	15,0 %

**5.2 Incentivo volumetrico ex art. 11, comma 5, legge regionale 12/2005 con modalità di calcolo del volume ai sensi dell'art. 2, comma 1 ter, della L.R. 26/95 e s.m.i.**

Nel caso in cui i calcoli planivolumetrici dell'intervento edilizio utilizzino la metodologia indicata dall'art. 2, comma 1 ter, della legge 26/1995 e s.m.i. l'incentivo volumetrico è riconosciuto in funzione di quanto previsto nella seguente tabella:

<b>Riduzione EPH rispetto ai valori di cui all'allegato A della DGR 8745</b>	<b>Incentivo volumetrico concesso</b>
35% ≤ EPH < 60%	5,0 %
60% ≤ EPH < 85%	10,0 %
85% ≤ EPH < 100%	15,0 %

Il Gruppo di Lavoro

RUP: arch. Carmine Natale  
Servizio Urbanistica  
Geom. Lecchi  
Arch. Autunno

Capogruppo Estensori  
Del Piano  
Arch. Fabio Ceci

*(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*