

**OGGETTO: L.R. 13/09 – AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA QUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO DELLA LOMBARDIA.**

**ADEMPIMENTI COMUNALI AI SENSI DELL'ART. 5 COMMA 6.**

- 1. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: ambiti**
- 2. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: edifici**
- 3. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: applicazione selettiva del parametro della altezza**
- 4. definizione delle prescrizioni per le aree a parcheggio**
- 5. definizione delle prescrizioni per le aree a verde**
- 6. definizione sul contributo di costruzione**
- 7. sostituzioni di edifici industriali**
- 8. definizione della modalità di calcolo delle volumetrie e individuazione delle zone a prevalente destinazione residenziale**
- 9. sintesi**

**PREMESSA**

Gli interventi derogatori della legge regionale lombarda si innestano sulla pianificazione urbanistica del territorio comunale disciplinata sia dal PRG, 12<sup>a</sup> variante vigente, sia dal PGT, adottato e in salvaguardia.

Pur se entrambi tali strumenti urbanistici contengono disposizioni che già consentono ampliamenti *in tantum* e sostituzioni edilizie, le possibilità inserite nella legge regionale prevedono maggiori opportunità e flessibilità in termini sia quantitativi, sia procedurali ed inoltre, derogando da entrambe le discipline, superano alcune limitazioni che attualmente si verificano nella restrittività della sovrapposizione delle doppie norme.

La Amministrazione intende proporre la attuazione della legge gestendo, nell'ambito delle possibilità previste dall'art. 5 comma 6, una articolazione applicativa aderente alle peculiarità del territorio.

L'analisi dei possibili riflessi che gli interventi derogatori della legge possono comportare sul territorio sono valutati, in prima analisi, con riferimento alle finalità che tale legge si pone che consistono, da un lato, nella valorizzazione e utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e, da un altro lato, nel soddisfacimento di bisogni abitativi attraverso la riqualificazione di tale patrimonio (art. 1).

Con riferimento ai principi di valorizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico si è cercato di verificare tali necessità raccordando le possibilità di intervento con la sostenibilità paesaggistica e ambientale dei diversi ambiti del territorio, considerando che i nuovi volumi, soprattutto se derivanti dalle sostituzioni comprensive

degli incrementi, possono avere un peso quantitativo di una certa rilevanza anche nel raffronto con le possibilità edificatorie degli strumenti urbanistici comunali.

Le "volumetrie", indicate nella legge senza una vincolante definizione, secondo gli ultimi orientamenti regionali pubblicati nell'apposita sezione del sito regionale, vengono precisate come "volumetrie reali", calcolate però "applicando i criteri definiti dal Comune nel proprio strumento urbanistico"; considerando che sia il PRG, sia il PGT definiscono modalità di calcolo con riferimento alle SLP e alle S.U. (i cui volumi assumono una attinenza solo virtuale e non reale) permane ancora una incertezza applicativa che si ritiene di dover risolvere in sede di approvazione delle facoltà di cui all'art. 5 della L.R. disponendo una specifica indicazione.

Considerando che con riferimento ai limiti massimi previsti dall'art. 3 comma 7 soprattutto rispetto al possibile superamento della altezza massima di zona di m. 4,00, in alcuni ambiti locali la sostituzione degli edifici esistenti o la sopraelevazione, possono provocare situazioni di impatti paesaggistici che non si inseriscono nelle citate finalità di valorizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico, si è valutato che tali condizioni debbano essere attentamente verificate per garantire una coerente distribuzione planivolumetrica, ed un corretto inserimento paesaggistico e architettonico rispetto gli ambiti di riferimento e al rapporto con l'intorno.

Si ricorda che con precedenti varianti al PRG si è già operata una consistente riduzione delle altezze di zona (con la 5<sup>a</sup> variante) e che da ultimo, con la 12<sup>a</sup> variante, è stata introdotta per le zone B una norma morfologica che, per i lotti di piccola o modesta dimensione inferiori a mq. 2000, prescrive la necessità di rapportare la altezza dei nuovi edifici a quella degli edifici esistenti sui lotti confinanti contenendo il numero dei piani di progetto non superiore a quello del più alto fabbricato presente. Tali disposizioni sono state assunte per assegnare una valenza anche normativa, e non solo orientativa, nell'ambito delle valutazioni paesaggistiche o di compatibilità, sulla scorta di esempi edilizi di difficoltosa o conflittuale gestione nella comparazione degli interessi privati e delle competenze di controllo e tutela ambientale. Si ritiene che tali finalità, già ampiamente approfondite e con valutazioni contestualizzate agli effetti della edificazione più recente, debbano essere mantenute anche nella attuazione della L.R. 13/09 per garantire che l'inserimento ambientale dei nuovi interventi sia correlabile al miglior rapporto con i diversi contesti, sia urbani che paesaggistici, che connotano il territorio comunale in cui non sono presenti edificazioni di eccessive emergenze ed altezze.

Con riferimento alla disposizione della legge relativamente alle sostituzioni edilizie di cui all'art. 3 comma 3 con nuovi organismi di volumetria incrementata fino al 30%, ulteriormente aumentabile al 35% in presenza di congrui equipaggiamenti arborei (art. 3 comma 6), che, diversamente dai casi di recupero (art. 2) e ampliamento (art. 3 comma 1), sono applicabili a tutti gli immobili esistenti, indipendentemente dall'epoca di ultimazione, si ritiene che tale possibilità non debba essere prevista per gli immobili di recente edificazione e soprattutto per i fabbricati plurifamiliari posti all'interno di Programmi Integrati di Intervento approvati e adottati in quanto per le trasformazioni previste ed attuate sono già state attivate opzioni preferenziali e impostazioni sui massimi livelli di saturazione compatibili con i relativi ambiti e in cui ulteriori maggiori volumetrie determinerebbero una grave alterazione dei rapporti spaziali e un superamento della capacità di carico del territorio di riferimento.

Il secondo periodo del comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/09 disciplina le sostituzioni degli edifici parzialmente residenziali e di quelli non residenziali ubicati in zone a prevalente destinazione residenziale; al fine di chiarire la applicazione di tale casistica con riferimento agli strumenti urbanistici comunali, si definisce che le zone con prevalente destinazione residenziale corrispondono, con riferimento al PRG, alle zone B e alle zone I e, con riferimento al PGT, alle aree interne al tessuto urbano consolidato. Considerando che tali aree non hanno una reciproca corrispondenza, le sostituzioni del secondo periodo del comma 3 dell'art. 3 sono applicabili solo alle parti di territorio che rientrano sia nelle zone B e I del PRG, sia nel TUC del PGT.

In considerazione di tutto quanto sopra si è pertanto operata la scelta di una applicazione articolata delle tre modalità principali di intervento previste dalla legge con riferimento:

- agli ampliamenti degli edifici uni-bifamiliari (art. 3.1-a))
- agli ampliamenti degli altri edifici (art. 3.1-b))
- alle sostituzioni, comprensive o meno degli incrementi volumetrici, degli edifici totalmente o parzialmente residenziali e di quelli non residenziali (art. 3 comma 3)

e una determinazione selettiva con riferimento al parametro della altezza massima.

## **1. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: ambiti**

1.1 La peculiare configurazione del territorio comunale con particolare riferimento all'affaccio costiero sul lago Maggiore e sul fiume Ticino e alla presenza di pendici pedecollinari anche boscate a nord del capoluogo, presenta particolare valore ambientale e paesaggistico. Le fasce costiere già costituiscono ambiti esplicitamente vincolati ai fini paesaggistici quali bellezze d'insieme e panoramiche in virtù dei DD.MM. 27/04/59 (COLLINA DI LISANZA) e 03/10/61 (FASCIA COSTIERA DEL LAGO MAGGIORE E DEL FIUME TICINO), e sono anche individuate nel Piano Territoriale Paesaggistico Regionale del 2001 e confermati nel nuovo Piano Paesaggistico del PTR adottato con DGR VIII/874 del 31.07.09, quali ambiti di salvaguardia paesaggistica e dello scenario lacuale; la fascia collinare della zona tra San Vincenzo e Monastero è individuata nel PRG come area di alto valore ambientale-paesaggistico da valorizzare.

L'analisi degli effetti che possono prodursi su tali ambiti deve considerare l'entità, le caratteristiche e le destinazioni della edificazione attualmente presente, di tipo rado e sparso in alcune parti, con destinazione per lo più residenziale, ma anche con maggiori concentrazioni e con presenze di destinazioni artigianali e di servizio in altre parti, tra cui anche i cantieri del lago, la cui trasformazione in applicazione della L.R. 13/09 potrebbe comportare una certa compromissione delle componenti ambientali o il rischio di superamento di soglie che renderebbero vulnerabile il territorio di riferimento.

Per tali ambiti si ritiene che la finalità incentivante della legge debba limitarsi ai soli interventi di recupero di cui all'art. 2 comma 2 e agli ampliamenti degli edifici esistenti uni e bifamiliari, di cui all'art. 3 comma 1 lettera a), il cui adeguamento non comporta preoccupanti alterazioni; conseguentemente si escludono sia gli ampliamenti degli altri edifici, sia le sostituzioni che potrebbero invadere i sistemi del verde di connessione tra gli edifici, o i giardini e i parchi privati, o i terrazzamenti e gli ambiti pianeggianti, o le visuali panoramiche da e verso gli ambiti lacuali e fluviali che connotano tale tessuto paesaggistico.

Gli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) devono rispettare le altezze esistenti con il solo superamento massimo di m. 1,50 (in luogo dei m. 4,00 previsti dall'art. 3 comma 7 della L.R. 13/09) per garantire, da un lato, una certa flessibilità progettuale e funzionale, ma, da un altro lato, per evitare improprie sopraelevazioni o aggiunte di ulteriori piani che costituirebbero dissonanze paesaggistiche nella omogenea distribuzione dei volumi e degli ingombri edificatori esistenti e attualmente abbastanza mitigati per le ridotte emergenze edilizie.

1.2 Gli indici edificatori del PRG, impostati secondo le logiche edilizie degli anni '80, e ulteriormente incrementati dalle disposizioni legislative relative al recupero dei sottotetti e alla incentivazione energetica con la esclusione delle murature dai calcoli planivolumetrici, hanno comportato un effettivo aumento della capacità edificatoria con risultati di saturazione e consolidamento che si possono registrare soprattutto con riferimento alle costruzioni realizzate nell'ultimo quinquennio.

Per tali situazioni la possibilità di sostituzione con l'inserimento di volumi, ulteriormente incrementabili rispetto ai preesistenti, determinerebbe una grave alterazione dei rapporti spaziali e un superamento non sostenibile della capacità di carico del territorio.

Pur considerando che l'eventualità di tali interventi non sia facilmente proponibile, si definisce comunque che per tutti gli edifici plurifamiliari e a schiera con più di quattro alloggi, ultimati entro la data del 31.03.05, già indicata dalla legge regionale per le altre casistiche di applicazione e che si assume a riferimento non solo per una logica analogia, ma anche per la corrispondenza nei fatti, sia applicabile la sola sostituzione e non anche l'incremento del 30 e 35 per cento dell'art. 3 commi 3 e 6 della L.R. 13/09.

1.3 Gli interventi oggetto di Programmi Integrati di Intervento approvati e adottati sono parimenti esclusi dalla applicazione della L.R. 13/09 con riferimento sia agli ampliamenti sia alle sostituzioni, comprensive degli incrementi volumetrici; agli edifici realizzati ed esistenti al 31.03.05 sono ammissibili i soli recuperi edilizi e funzionali di cui all'art. 2 comma 1.

## **2. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: edifici**

2.1 Sul territorio si rileva una presenza diffusa di edifici con caratteristiche storiche o paesaggistiche che connotano sia ambiti urbani, sia ambiti agrari; tali edifici sono stati puntualmente individuati dal PRG quali immobili di interesse ambientale o di elevato interesse storico-architettonico.

Per tali casi è necessario tutelare tali preesistenze anche per salvaguardare eventuali applicazioni non coerenti della legge a fronte dei valori non solo tipologici e architettonici, ma anche storici, simbolici, percettivi presenti per tali edifici.

Per gli stessi si definisce pertanto la completa esclusione degli interventi di cui all'art. 3 ammettendo quindi il solo recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2 comma 1.

## **3. individuazione delle parti di territorio nelle quali le disposizioni della L.R. 13/09 vengono applicate con limitazioni: applicazione selettiva del parametro della altezza**

3.1 Nelle parti di territorio in cui si applicano le disposizioni di cui all'art. 3 comma 3 della L.R. 13/09, tutti gli interventi ammessi di sostituzione edilizia, comprensivi o meno degli incrementi, non devono superare la massima altezza definita dalla dimensione massima tra il valore esistente e quello ammesso dagli strumenti urbanistici del PRG e del PGT secondo gli specifici parametri e modalità indicati nelle relative norme urbanistiche di zona e di ambito e nella sovrapposizione più restrittiva tra tali due strumenti, e quindi senza la maggiore altezza di m. 4,00 indicata nell'art. 3 comma 7 della L.R. 13/09.

3.2 Per gli interventi di solo ampliamento, senza la sostituzione della preesistenza, di cui all'art. 3 comma 1, e in analogia a quanto già previsto all'ultimo periodo del precedente paragrafo 1.1, devono essere rispettate le altezze esistenti con il solo superamento massimo di m. 1,50 (in luogo dei m. 4,00 previsti dall'art. 3 comma 7 della L.R. 13/09); tale disposizione conferma le motivazioni di garantire, da un lato, una certa flessibilità progettuale e funzionale, ma, da un altro lato, di evitare improprie sopraelevazioni o aggiunte di ulteriori piani che costituirebbero dissonanze paesaggistiche che non si ritiene di dover né prevedere, né incentivare con riferimento sia agli ambiti urbani, per lo più densamente edificati, sia alle aree agricole, o miste semirurali, o agrarie, per una adeguata norma morfologica di inserimento ambientale e paesaggistico della utilizzazione degli incentivi volumetrici.

#### **4. definizione delle prescrizioni per le aree a parcheggio**

4.1 Considerato che la necessità di posti auto di entità adeguata alle esigenze effettive dei cittadini e dei nuclei familiari è una problematica di costante attualità e che la recente 12<sup>^</sup> variante al PRG, vigente dal 2008, ha inserito una aggiornata modalità di calcolo e reperimento degli standard minimi dei parcheggi privati sulla scorta di analisi già affrontate, si ritiene che la disciplina in uso debba essere confermata a garanzia non solo di una omogenea applicazione, ma soprattutto perché rispondente a necessità concrete. Pertanto, con riferimento alle prescrizioni per le aree a parcheggio, si definisce quanto segue:

- per gli interventi di recupero di cui all'art. 2 comma 1 e per i soli ampliamenti degli edifici uni-bifamiliari di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) della L.R. 13/09 non sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati, anche in analogia con l'art. 18 della L. 765/67 e l'art. 9 delle NTA del PRG che prescrivono le relative disposizioni alle sole nuove costruzioni;
- per gli ampliamenti degli edifici diversi di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) della L.R. 13/09 sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati con la seguente modalità:
  - per le destinazioni residenziali solo qualora gli interventi comportino aumento del numero di unità immobiliari; in tal caso occorre il reperimento di una superficie da destinare a parcheggio pertinenziale di un posto auto per ciascuna nuova unità immobiliare, da reperire anche all'esterno del lotto;
  - per le destinazioni diverse dalla residenza nelle quantità e secondo le modalità definite nell'art. 9 delle NTA del PRG (vedere estratto in calce), calcolati sulla sola volumetria o superficie in ampliamento;
- per le sostituzioni edilizie, comprensive o meno degli incrementi, di cui all'art. 3 comma 2 della L.R. 13/09 e per le sostituzioni edilizie di cui all'art. 3 comma 4

della L.R. 13/09, relative ai centri storici, sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati nelle quantità e secondo le modalità definite nell'art. 9 delle NTA del PRG (vedere estratto in calce);

- per i recuperi edilizi e funzionali di cui all'art. 2 comma 2 della L.R. 13/09 sussiste l'obbligo di reperire spazi per parcheggi privati nelle quantità e secondo le modalità definite nell'art. 9 delle NTA del PRG esclusivamente per le nuove destinazioni ricettive non alberghiere e per uffici e attività di servizio compatibili con gli ambiti agricoli (vedere estratto in calce).

## **5. definizione delle prescrizioni per le aree a verde**

5.1 La tematica del verde, anche di contorno dei lotti edificati, è un aspetto rilevante sotto i profili sia ambientali che paesaggistici. Nel merito ambientale si è già perseguito attraverso il PRG, e alcune varianti successive, l'obiettivo di prevedere quote minime di permeabilità dei suoli anche con la finalità di rimpinguare le acque di falda, di limitare recapiti misti, di impostare una autonomia di smaltimento all'interno dei lotti.

Nel merito paesaggistico, considerato anche che l'intero territorio comunale è vincolato ai sensi del Titolo III – Parte III – Capo II (beni paesaggistici) del D.lgs 42/04, si è consolidata l'attenzione sulla opportunità di affiancare al progetto edilizio anche il progetto del verde e sull'importanza della conservazione delle presenze arboree, della necessità di puntuali motivazioni per gli abbattimenti e di qualificate proposte di ripiantumazioni.

La recente 12<sup>a</sup> variante al PRG ha approfondito la tematica delle minime aree a verde da rispettare nei nuovi interventi di occupazione del suolo e ha previsto una integrazione delle normative di calcolo.

5.2 Si ritiene quindi che la disciplina in uso debba essere confermata non solo per una omogenea e continuativa applicazione che rafforzi le avviate sensibilizzazioni in merito, ma soprattutto perché le modalità in vigore costituiscono una esperienza positiva.

Pertanto, con riferimento alle prescrizioni per le aree a verde, si definisce quanto segue:

- tutti gli interventi di sostituzione, comprensive o meno degli oncrementi, devono rispettare le quote minime di superficie permeabile e di verde effettivo come definite dall'art. 9 delle NTA del PRG, con idoneo equipaggiamento arboreo (vedere estratto in calce);
- per gli interventi di solo ampliamento, nel caso in cui la relativa occupazione del suolo entri in conflitto con l'indice di permeabilità, è sufficiente che non si aggravi la situazione di permeabilità preesistente;
- le percentuali di permeabilità dei materiali di pavimentazione delle aree esterne sono quelle definite dall'art. 5. 14 delle NTA del PRG (vedere estratto in calce);

## **6. definizioni sul contributo di costruzione**

6.1 Si ritiene che i vantaggi della legge regionale costituiscano già un esauriente incentivo alla promozione delle finalità di valorizzazione, utilizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico e di risposta agli eventuali fabbisogni abitativi; quindi si è valutato che tali agevolazioni, già derogatorie in termini urbanistico-edilizi, possano non comportare anche eccessive deroghe derivanti da vantaggi economici.

6.2 A seguito di una valutazione impostata su un corretto equilibrio tra incentivi e esigenze pubbliche alle necessarie implementazioni delle urbanizzazioni primarie e di eventuali ulteriori servizi, nonché per un principio di equità e semplificazione, si prevede che la riduzione del contributo di costruzione sia limitata alle seguenti modalità:

- agli interventi di recupero edilizio e funzionale di cui all'art. 2, costituenti di fatto ristrutturazione edilizia con eventuale cambio di destinazione d'uso, si applicano le modalità di calcolo e le tariffe degli oneri ridotte della ristrutturazione edilizia in luogo delle tariffe piene della nuova costruzione;
- gli ampliamenti degli edifici unifamiliari sino al 20% rimangono gratuiti per legge;
- agli interventi di ampliamento degli edifici unifamiliari con aumento del numero di unità immobiliari e all'ampliamento degli edifici bifamiliari e di tutti gli altri edifici, per il costo di costruzione si applicano le percentuali ridotte riferite agli edifici esistenti in luogo di quelle intere della nuova costruzione.
- per il calcolo del contributo di costruzione degli interventi onerosi, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, sono applicabili le riduzioni già previste dalle tariffe comunali per l'incentivazione al risparmio energetico a seguito del conseguimento delle classi energetiche A – B;
- le tariffe applicabili sono quelle approvate e vigenti al momento di rilascio del Permesso di Costruire o di efficacia della Denuncia di Inizio Attività.

## **7. sostituzioni di edifici industriali**

7.1 Con riferimento al disposto di cui all'art. 3 comma 5 non viene individuata alcuna area classificata nello strumento urbanistico comunale a specifica destinazione produttiva secondaria a cui applicare la L.R. 13/2009.

## **8. definizione della modalità di calcolo delle volumetrie e individuazione delle zone a prevalente destinazione residenziale**

8.1 Sulla scorta degli ultimi orientamenti regionali, si definisce che le volumetrie e le superfici lorde di pavimento sia degli edifici esistenti, sia degli edifici di progetto, nonché tutti gli altri indici e parametri urbanistici ed edilizi, vengono determinati ai sensi dell'art. 5 delle NTA del PRG.

Con tale applicazione si intende che le "volumetrie" applicative della L.R. 13/09, di cui sopra, sono prevalenti rispetto alla modalità di calcolo e definizione del PGT adottato in quanto il relativo riferimento alle sole S.u. (superfici utili delle unità immobiliari residenziali di cui all'art. 3 del D.M. 10.05.77 e SIp dei piani delle altre destinazioni, come da art. 4 della NTA/PR) non ha una corrispondenza diretta con la "volumetria reale" regionale.

Alle volumetrie di progetto sono applicabili le disposizioni di cui alla L.R. 26/95 per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica, ai sensi dell'art. 3 comma 7 della L.R. 13/79.

Gli ampliamenti di cui all'art. 3 comma 1 lettere a) e b) devono essere fisicamente accorpati agli edifici principali che li determinano.

8.2 Le zone a prevalente destinazione residenziale in cui trova applicazione la sostituzione degli edifici parzialmente residenziali e non residenziali, di cui al secondo

periodo del comma 3 dell'art. 3 della L.R. 13/05 e con le relative modalità, sono costituite solo dalle parti di territorio che rientrano sia nelle zone B e I del PRG, sia nel TUC del PGT.

## **9. sintesi**

### **PARTI DI ESCLUSIONE INDIVIDUATE E CON SPECIFICHE CONDIZIONI:**

- ambiti costieri e collinare di cui alle zone A2 e A3 del PRG: sono ammessi i soli interventi di ampliamento degli edifici uni e bifamiliari con altezza limitata al superamento di m. 1,50 rispetto alla altezza esistente
- edifici classificati di interesse ambientale e di elevato interesse storico-architettonico: sono ammessi i soli interventi di cui all'art. 2 comma 1 (recupero edilizio e funzionale)

### **PARTI DI APPLICAZIONE E CON SPECIFICHE CONDIZIONI:**

- in tutto il resto del territorio, già non escluso dalla L.R. 13/09 (centri storici e nuclei di antica formazione, aree con vincolo di inedificabilità per disposizioni di legge o di pianificazione territoriale ed urbanistica, edifici e relativi ambiti di particolare rilievo storico, architettonico e paesaggistico, specificamente vincolati) e dal presente provvedimento (aree produttive), sono ammessi tutti gli interventi di cui agli artt. 2, 3 e 4 della L.R. 13/09 con la applicazione selettiva della altezza massima di cui al paragrafo 3 e con le articolazioni di cui agli altri soprastanti paragrafi.

LA RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
URBANISTICA-EDILIZIA PRIVATA  
Arch. Daria Mercandelli

Sesto Calende, ottobre 2009



**ESTRATTI – NTA del PRG – 12^ variante:  
indici e parametri applicabili agli interventi della L.R. 13/09 per le verifiche  
relative alla dotazione di spazi per parcheggi e verde**

**5.14 - SP = Superficie permeabile (%)**

E' la quota di superficie fondiaria né coperta né comunque pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, in modo tale da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche per il ravvenamento della falda freatica, e deve essere sistemata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo.

5.14.1 - Le pavimentazioni a prato armato si considerano permeabili al 80%; le pavimentazioni con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posate su letto di sabbia al 40%; tali percentuali di permeabilità sono da documentare con il deposito delle relative schede tecniche di fabbricazione dei materiali.

5.14.2 - Le costruzioni totalmente interrato anche se ricoperte con manto erboso, si considerano come superficie non permeabile.

5.14.3 – La superficie permeabile SP deve essere costituita per almeno il 50% da prato, orto o giardino, preferibilmente con piantumazione di alberi o arbusti. Tale obbligo è escluso per le sostituzioni e manutenzioni delle pavimentazioni storiche delle zone A1 nelle quali gli indici di permeabilità sono da applicare solo alle preesistenti zone a verde.

**ART. 9 - AREE A CORREDO: VERDE PRIVATO**

9.2 - In ogni zona, escluse le zone E e le zone I, la quota di superficie permeabile minima di cui al punto 14 dell'art.5 è costituita da una quota della differenza tra la superficie fondiaria e la superficie copribile massima, fatte salve le pavimentazioni preesistenti al presente P.R.G., secondo i seguenti indici:

9.2.1 - zone A1 25%

9.2.2 - altre zone 50%

9.2.3 - nelle zone agricole E e nella zona I la superficie pavimentata impermeabile, calcolata al netto della superficie coperta, non può superare di il doppio dell'estensione della SC del fabbricato stesso cui è asservita e dei suoi eventuali ampliamenti e pertinenze coperte;

9.2.4 – per le attività soggette alla raccolta delle acque di prima pioggia, ai sensi del [R.R. 4/06 \(art. 5\)](#), la presente norma diviene subordinata

**ART. 9 - AREE A CORREDO: PARCHEGGI**

9.1 - Le superfici minime per autorimesse e parcheggi privati, di cui all'art. 18 della [L. 765/67](#) (in aggiunta ai parcheggi individuati come standard di spazi pubblici dal presente Piano ovvero dai Piani Attuativi) sono determinate, in tutte le zone territoriali omogenee del territorio comunale, applicando le seguenti quantità alla superficie netta dei soli posti auto, al netto di murature, corselli di manovra ed altri accessori (la superficie obbligatoria, al lordo di tali spazi, permane esclusa dal calcolo della SLP ai sensi del precedente art. 5.8.1) :

9.1.1 - per la destinazione residenziale (R): 1 mq. per ogni 10 mc. di Volume V; con una quota aggiuntiva pari al 30% in area esterna alle recinzioni (tale quota aggiuntiva non è prescritta per le zona A);

9.1.2 - per le destinazioni produttive (P-A): 1 mq. per ogni 3 mq. di superficie SLP;

9.1.3 - per tutte le altre destinazioni (T-D-C-AP-SP): 1 mq. per ogni 2 mq. di superficie SLP.

9.1.bis - Per le destinazioni non residenziali, tali superfici devono risultare effettivamente disponibili agli addetti ed agli utenti delle attività, sia per conformazione che per organizzazione gestionale: in particolare per le destinazioni turistiche-alberghiere, commerciali, direzionali, pubbliche e di uso pubblico (TA-C-D-SP-AP) almeno l'80% di tali superfici deve essere esterno alle recinzioni o delimitazioni dell'area di pertinenza e – in caso di comprovata impossibilità – comunque aperto e sgombero da altri veicoli e merci per tutta la durata dell'orario di apertura al pubblico delle attività stesse; la licenza d'uso è subordinata alla verifica di tali condizioni.