

Art. I.3.2.2. Ambito misto di trasformazione (ATm) e di edilizia economica popolare (P.E.E.P.)⁽¹⁾

a. Definizione e principi

Sono costituiti dagli ambiti di trasformazione con destinazione mista come individuati dagli elaborati del Documento di piano, Dp.0.5.

b. Modalità di intervento

Gli ambiti sono assoggettati alla pianificazione attuativa di cui all'art. I.3.1.7. Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione di tutte le aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche secondarie che ricadano negli ambiti perimetrati, nonché di altre aree eventualmente occorrenti ai fini del rispetto degli standard minimi interni all'ambito prescritti dalla vigente legislazione.

È ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto dello standard minimo interno all'ambito nei soli casi ove non sia prescritta la cessione diretta.

⁽¹⁾ per l'intervento di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) e riportata negli elaborati Dp.0.4. e Ps.0.2. oltre alle presenti norme valgono le prescrizioni di cui al punto l) dell'art. II.2.1.5. dell'elaborato Ps. N.T.A..

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

IE IT	Indice di edificabilità fondaria territoriale minimo	mc/mq	1,00	(2) (1)
	Indice di edificabilità fondaria territoriale massimo	mc/mq	1,2	(2) (1)
SCOP	Superficie coperta	%	30 50	(3) (2)
IE IO	Indice di copertura occupazione	%	70	(3) (2)
IP	Indice di permeabilità	%	20 30	(3) (2)
H	Altezza dell'edificio	piani	2 con Hmax m. 7,5	
AU	Altezza urbanistica	ml	3,00	
LH	Linea di altezza	ml		
IL	Inviluppo limite	ml		
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.1.1./32 Dp.	
Df	Distanza minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.1.1./33 Dp.	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.1.1./34 Dp.	

~~(2)~~ (1) I due indici determinano l'intervallo per l'incremento della ~~fabbricabilità~~ edificabilità all'interno dell'ambito di trasformazione con il trasferimento di diritti edificatori, art. I.3.1.2. punto 10.

In sede di Piano Attuativo e/o di permesso di costruire convenzionato è d'obbligo il trasferimento minimo di diritti edificatori pari al 5% dell'indice minimo da utilizzare nell'intervento.

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al P.G.T. vigente come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio di qualsiasi titolo edificatorio del permesso di costruire e in sede di S.C.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni del

paesaggio, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n.º 12 e successive varianti.

All'interno dei Piani Attutivi, oltre alle aree a servizi pubblici di cui all'art. II.2.2.1. (Ps. N.T.A.), dovranno essere reperite le seguenti aree:

- parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc, di volume edificato di superficie effettiva di parcheggio, esclusa quindi quella per l'accesso e la manovra.

Per l'ambito di trasformazione "ATm9" – individuato nell'elaborato "Dp.0.6." contraddistinto in mappa catastale con i mappali n. 9 e n. 11 del foglio 9 collocato in fregio alla Strada vicinale degli Albarotti si prescrive l'inoltro della proposta di Piano Attuativo al Comune di Antegnate entro ventiquattro mesi dall'approvazione della Variante V4/2021 del P.G.T. comunale.

Per l'ambito di trasformazione "ATm2" individuato nell'elaborato "Dp.0.6." contraddistinto in mappa catastale con i mappali n. 117, 122, 192, 236, 237, 238 del foglio 1 di Antegnate e con riferimento alle richieste del 22 luglio 2016 prot. N. 6610 e del 25 luglio 2016 prot. N. 6656 allegate alla Delibera di C.C. n. 18 del 23-09-2017 si prescrive in sede di attuazione delle previsioni di P.G.T. l'obbligo di eseguire i tratti di viabilità pubblica e l'area a verde pubblico inclusi nei perimetri di ambito.

~~(3)~~ (2) Per l'ambito di trasformazione "ATm3" individuato nell'elaborato "Dp.0.6." contraddistinto in mappa catastale con i mappali n. 188, 69/a, 247, 137, 103 tutti del fg. 1 di Antegnate, si conferma l'attuazione delle previsioni del P.G.T. vigente secondo i seguenti indici e parametri urbanistici ed edilizi:

IF IT – Indice di fabbrie abilità edificabilità fondaria territoriale minimo	mc/mq	1,00
Indice di fabbrie abilità edificabilità fondaria territoriale massimo	mc/mq	1,20
SCOP – Superficie coperta	%	45 50
IC IO – Indice di copertura occupazione	%	85
IP – Indice di permeabilità	%	15 30
H – Altezza dell'edificio	piani 2 con Hmax m 7,5	

Quanto sopra con l'obbligo di adempiere:

- all'inoltro della proposta di Piano Attuativo al Comune di Antegnate entro dodici mesi dall'entrata in vigore della Variante V4/2021 del P.G.T. comunale;
- alle prescrizioni dell'art. I.3.2.2. dell'elaborato Dp. I.NO per le distanze in genere e dell'art. III.3.2.2. dell'elaborato Pr. N.T.A. per le porzioni di ambito residenziale consolidato Bc;
- alla normativa regionale (Titolo IV – Capo I – art. 63, 64, 65, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s. m. e i.) per il recupero dei sottotetti;
- agli articoli I.3.1.2., I.3.1.4., I.3.1.5. e I.3.1.7. dell'allegato Dp. I.NO;
- all'obbligo di cessione gratuita al Comune di Antegnate di tutte le aree a servizi pubblici e a standard, a viabilità (e ~~per~~ a verde privato inedificabile qualora previsto nel Piano Attuativo) così come indicato nell'elaborato Pr.0.3..

La cessione dell'area a servizi ricompresa nel Piano Attuativo non comporterà alcuna riduzione degli standard di legge che andranno previsti per intero sull'ambito al netto dell'area a servizi ceduta gratuitamente.

Per l'intervento di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) per l'indice Ic – Indice di copertura, il limite del 70% viene aumentato ad 85%.

Relativamente a tale ambito si introduce la facoltà di attuazione mediante sottoambiti, definiti da un isolato di impianto urbano consolidato, che, pur contemplando la creazione di nuovi spazi pubblici,

non configuri un disegno urbano nuovo o un nuovo assetto infrastrutturale diverso da quello previsto dalla Variante n.º 4/2021 del P.G.T. e/o dai suoi strumenti attuativi.

In sede di pianificazione attuativa:

- potranno essere valutate proposte specifiche di aumento e/o di riduzione delle quote di edilizia convenzionata, ovvero di cessione di edifici esistenti da destinare a fini di pubblica utilità;
- si potrà aumentare la volumetria come stabilito con la nota (2) del punto “c.” precedente;
- fermo restando il non superamento dell’Indice di edificabilità massimo si potrà introdurre il meccanismo premiale di cui al comma 5 dell’art. 11 della Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i. subordinato alla verifica della presenza di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, non superiore al 1% dell’Indice di ~~fabbricabilità~~ **edificabilità** minimo. Detta volumetria potrà essere realizzata come ultimo piano degli edifici nella forma del sottotetto ad uso abitativo, e contestualmente alla realizzazione degli edifici, se, con atto contestuale, l’ambito verrà escluso dal recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi dell’art.65 della Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i., inserendolo tra quelli che il piano delle regole esclude dall’applicazione delle disposizioni del Capo I “Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti” della medesima Legge Regionale n.º 12/2005 e s. m. e i. detta volumetria non concorre alla volumetria ~~determinata dall’indice~~ minimo.

Fermo restando il non superamento dell’Indice di edificabilità massimo, in sede attuativa, verrà inoltre data la possibilità di aggiungere un ulteriore 1% dell’Indice di ~~fabbricabilità~~ **edificabilità** minimo di volume, alle proposte di trasformazione che dimostrino un’effettiva capacità nel contribuire al miglioramento complessivo della qualità della vita e del contesto urbano.

Le proposte verranno quindi valutate attraverso un meccanismo di valutazione che porta a privilegiare interventi atti a:

- a. garantire la sostenibilità ambientale (sistemi atti a ridurre l’emissione di sostanze inquinanti, a ridurre consumi energetici o l’uso di fonti di energia rinnovabili);
- b. migliorare il contesto urbano (riduzione della congestione urbana, realizzazione di servizi pubblici).

I criteri di valutazione saranno quelli di seguito esposti:

- A) energia e diminuzione di emissione;
- B) comfort degli edifici;
- C) qualità urbana.

Le valutazioni per il punto A sono quelle delle D.G.R. 8/5018 del 26-06-2007 e 8/5773 del 31-10-2007 e s. m e i. per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l’aumento dell’isolamento termico oltre quello previsto dalle D.G.R.;
- b) la presenza di un impianto di riscaldamento centralizzato come dalle D.G.R.;
- c) la realizzazione di **un** impianto di cogenerazione come dalle D.G.R.;
- d) la realizzazione di **un** impianto di riscaldamento e condizionamento mediante pompa di calore come dalle D.G.R.;
- e) l’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il riscaldamento di acqua calda per usi sanitari in almeno il 40% del fabbricato come dalle D.G.R.;
- f) l’utilizzo di fonti energetiche alternative nell’illuminazione degli spazi comuni per almeno l’80% del fabbisogno come dalle D.G.R..

Le valutazioni per il punto B sono quelle del Regolamento Locale d’Igiene e dalla normativa vigente comunale (P.G.T. – R.E. – R.L.I.) per i requisiti degli edifici e degli impianti per la sostenibilità ambientale:

- a) l'aumento della quota di illuminazione degli edifici con luce solare oltre le previsioni del Regolamento;
- b) la realizzazione di tetti verdi per almeno il 60% della superficie complessiva della copertura;
- c) l'organizzazione morfologica dell'insediamento per massimizzare l'apporto dell'energia solare;
- d) la realizzazione di sistemi per il riutilizzo delle acque meteoriche;
- e) la realizzazione negli spazi condominiali di spazi attrezzati per il gioco dei bambini per almeno il 50% della superficie a verde;
- f) la realizzazione di strutture di viabilità ciclopedonale e di adeguamento e/o ristrutturazione della viabilità esistente.

Le valutazioni per il punto C sono quelli riferiti ai principi del Documento di Piano:

- a) la minimizzazione del consumo del suolo orientandosi principalmente verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale;
- b) la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- c) riordino del tessuto urbano infrastrutturale di contorno ai nuovi Piani Attuativi quali viabilità, fognature, reti tecnologiche, verde pubblico, parcheggi;
- d) progettazione e realizzazione di percorsi ecologici previsti dal P.G.T. anche in ambiti esterni ai Piani Attuativi.

In sede di pianificazione attuativa si prescrive che gli standard di competenza degli ambiti di trasformazione mista, confinanti con gli ambiti di trasformazione produttiva, siano collocati in adiacenza del confine separatore fra i due ambiti, al fine di istaurare una fascia di protezione e di mitigazione tra la destinazione residenziale e quella produttiva di previsione e viceversa.

Pergolati e gazebo, manufatti accessori, barbecue

È ammessa la realizzazione di pergolati o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino.

Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà.

La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

- Gazebo (chiosco da giardino) = piccolo padiglione a cupola, destinato a luogo di conversazione in parchi o giardini. Potranno occupare una superficie massima di mq. 16 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza. Tale struttura non può essere chiusa lateralmente con strutture fisse e non potrà superare l'altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50 e l'altezza massima interna di m. 2,10;
- Pergolato (serie di pergole orizzontali parallele distanziate) = impalcature formate da elementi verticali in legno, verniciati o al naturale, a sostegno di piante rampicanti o vitigni, ad una altezza dal terreno per consentire il passaggio di persone. I pergolati, di norma, potranno occupare una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo in estradosso di m. 2,50; altezza massima interna di m. 2,10. Tale struttura non può essere coperta né chiusa lateralmente con strutture fisse;
- Manufatti accessori: piccole strutture in legno e/o metalliche, adibite a gioco bimbi, ricovero attrezzi da giardino, e similari; potranno occupare una superficie massima di mq. 9 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza; altezza massima al colmo estradosso m. 2,50; altezza massima interna di m. 2,10.

È ammessa la contemporanea presenza di un pergolato e di un manufatto accessorio, ovvero di un gazebo e di un manufatto accessorio; in tal caso la superficie massima occupabile (data dalla somma delle due distinte superfici) non potrà essere superiore a mq. 25.

Per i barbecue, si applicano le normative igienico-sanitarie in materia (m. 10 dai fabbricati).

I gazebo, i pergolati ed i manufatti accessori, nonché i barbecue, come sopra descritti sono considerati strutture di arredo per aree esterne pertinenziali e pertanto sono realizzabili senza rilascio di specifici titoli abitativi **ma semplice comunicazione di posa per la verifica totale sull'area di pertinenza della superficie coperta e per indagini statistiche. È vietata l'esecuzione di pergolati fra edifici principali fronteggianti aventi lo scopo di annullare o di ridurre le distanze minime prescritte fra i fabbricati medesimi.**

Il Documento di piano all'art. I.2.1.1 fissa la volumetria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa all'insieme dei diversi ambiti di trasformazione.

d. Destinazioni d'uso

Categoria	Destinazione d'uso	Ammessa	Non ammessa
Residenza	Residenza	X	
Attività primarie	Agricoltura		X
Attività secondarie	Industria		X
	Artigianato	X(1)	
	Depositi e magazzini	X(1)	
	Produttivo insalubre di prima classe		X
	Produttivo insalubre di seconda classe		X
Attività terziarie e commerciali	Ricettivo	X	
	Esercizio di vicinato	X	
	Esercizi pubblici	X	
	Medie strutture di vendita prossimità	X(2)	
	Media struttura di vendita rilevanza locale		X
	Grande struttura di vendita		X
	Centro commerciale		X
	Commercio ingrosso		X
	Uffici direzionali	X	
	Uffici minori	X	
	Laboratori	X(1)	
Attrezzature private	Attrezzature private	X	
	Impianti tecnologici	X	
Attrezzature pubbliche	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	X	
	Residenza pubblica	X	

(1) Tali destinazioni poiché compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 20% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio.

(2) Massimo mq. 600 di superficie di vendita (vedi art. III.4.1.1. tabella "A" dell'elaborato Pr. N.T.A.).