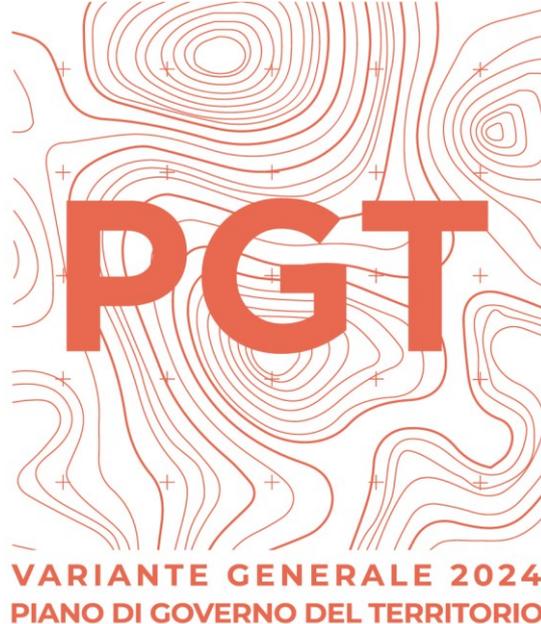




**Comune di Rancio
Valcuvia**
PROVINCIA DI VARESE



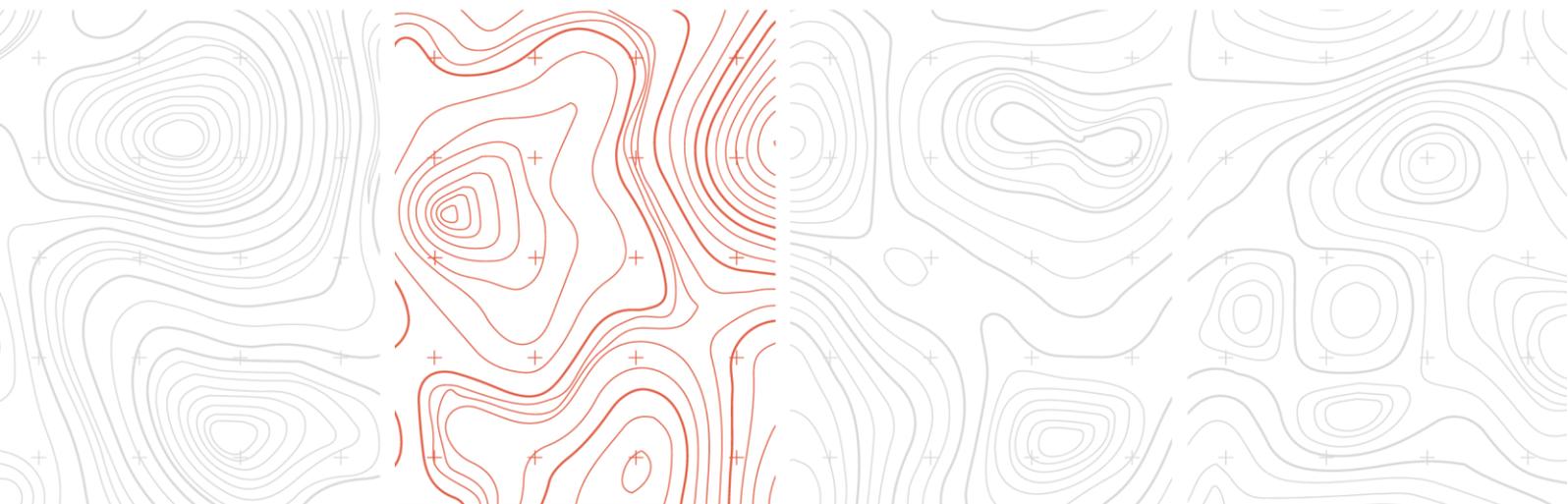
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR – Piano delle regole

/ Versione 1.0 / Maggio 2024 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del/...../.....

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n..... del/...../.....



PIANO DELLE REGOLE



Comune di Rancio
Valcuvia

Piano di Governo del Territorio 2024

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

Sindaco

Simone Eligio Castoldi

Responsabile dell'area tecnica manutentiva

Arch. Paola Stefani Catania

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I.\C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

Arch. Annalisa Marzoli

STUDIO LEGALE Avv. Prof. EMANUELE BOSCOLO

Professore ordinario di Diritto amministrativo

Piazza Monte Grappa, 4

21100 - Varese

Piazzale Volta, 2

21021 Angera (VA)

Off: 0331/960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it

Dott. pianificatore MARCO MEURAT

Pianificazione Territoriale Urbanistica ed Ambientale

Studio: Via Albani 97, 21100 Varese

tel: 3407146842

Ordine Architetti di Varese n. 2716

SOMMARIO

TITOLO I.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	6
Art. 1.	Il Piano Delle Regole.....	6
Art. 2.	Struttura e contenuto del piano delle regole.....	8
Art. 3.	Grandezze, definizioni, indici	8
Art. 4.	Categorie degli interventi edilizi e urbanistici	23
Art. 5.	Recinzioni, accessi, allineamenti	25
Art. 6.	Lotto funzionale – area di pertinenza	27
Art. 7.	Usi temporanei	28
Art. 8.	Immobili dismessi costituenti criticità.....	29
Art. 9.	Edifici rurali dismessi o abbandonati.....	29
Art. 10.	Attuazione del Piano delle Regole.....	30
Art. 11.	Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato	31
Art. 12.	Piani attuativi	31
Art. 13.	Programmi integrati di intervento - Rigenerazione.....	33
Art. 14.	Procedura di inserimento nell’urbano– strumenti di innalzamento della qualità paesaggistica..	35
Art. 15.	Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe	36
Art. 16.	Regime giuridico dei titoli edilizi	37
Art. 17.	Vigilanza edilizia	38
Art. 18.	Autorizzazione Paesaggistica	39
Art. 19.	Destinazioni d’uso.....	39
Art. 20.	Classificazione degli utilizzi e correlativo carico urbanistico (parcheggi pertinenziali).....	42
Art. 21.	Parcheggi privati pertinenziali.....	44
Art. 22.	Mutamenti delle destinazioni d’uso.....	45
Art. 23.	Tutela del verde	46
TITOLO II.	INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA.....	50
Art. 24.	Disciplina urbanistica incentivale degli interventi negli ambiti di rigenerazione.....	50
Art. 25.	Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione	51
Art. 26.	Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	51
Art. 27.	Regole per l’applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	52
Art. 28.	Compensazione.....	56
Art. 29.	Contestazioni	57
Art. 30.	Circolazione di diritti e crediti	57



TITOLO III.	DISCIPLINA TERRITORIALE	58
Art. 31.	Suddivisioni del territorio.....	58
Art. 32.	L’assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.....	58
Art. 33.	Nuclei di antica formazione -Tessuti storici	59
Art. 34.	Nuclei di antica formazione: norme generali	59
Art. 35.	Nuclei di antica formazione: norme differenziate.....	63
Art. 36.	Ari – Aree della rigenerazione urbana.....	64
Art. 37.	Tdi - Tessuto della diffusione	64
	Art. 37.1 Norme generali per il Tessuto della diffusione	65
Art. 38.	Norme generali per le aree di completamento dell’urbanizzato	66
	Art. 38.1 AC: Aree di completamento	67
Art. 39.	Vu: Verde Urbano	68
Art. 40.	Tessuto della dispersione.....	68
Art. 41.	Tpr - Tessuto dell’attività produttiva.....	69
Art. 42.	Tco –Tessuto dell’attività commerciale.....	71
Art. 43.	Trp - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo.....	72
Art. 44.	Tcp - Tessuto della città pubblica.....	74
TITOLO IV.	TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA	75
Art. 45.	L’assetto paesaggistico ambientale	75
Art. 46.	Rapporti del piano delle regole con il PTR.....	75
Art. 47.	Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP)...	75
Art. 48.	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	76
Art. 49.	Beni paesaggistici ed altri beni pubblici	76
Art. 50.	Cartellonistica	77
Art. 51.	Criteri di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici.....	77
Art. 52.	Areale agricolo	78
Art. 53.	Areale agricolo a valenza paesaggistico ambientale	80
Art. 54.	Areale boschivo.....	81
Art. 55.	Aree boschive di frangia.....	81
Art. 56.	Piani di indirizzo forestale	82
TITOLO V.	- AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE	83
Art. 57.	Immobili sottoposti a tutela speciale	83
Art. 58.	Beni storico-artistico-monumentali	83
Art. 59.	Reticolo idrografico.....	84
Art. 60.	Rete ecologica.....	85



Art. 60.1 Rete ecologica Comunale	85
Art. 60.2 Rete Ecologica Regionale.....	86
Art. 60.3 Rete ecologica CMF-T	86
Art. 60.4 Varchi ecologici definiti dalla Comunità Montana	86
TITOLO VI. NORME SULL’ATTIVITÀ COMMERCIALE	87
Art. 61. Ambito di applicazione e definizioni	87
Art. 62. Procedimenti di autorizzazione all’apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.....	87
Art. 63. Insediamento attività commerciali.....	88
Art. 64. - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.	89
Art. 65. Dotazione di servizi	89
TITOLO VII. FASCE DI RISPETTO.....	90
Art. 66. Zona di rispetto stradale	90
Art. 67. Fasce di pertinenza stradali.....	91
Art. 68. Zona di rispetto cimiteriale	91
Art. 69. Zona di rispetto degli impianti di depurazione.....	92
Art. 70. Zona di rispetto delle linee elettriche	92
Art. 71. Zona di rispetto delle linee di metanodotto.....	93
Art. 72. Zona di rispetto dei corsi d’acqua	93
Art. 73. Emissioni elettromagnetiche	94
TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	96
Art. 74. Norme geologiche di piano	96
TITOLO IX. NORME FINALI E TRANISTORIE	97
Art. 75. Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga.....	97
Art. 76. Ufficio di piano e Commissione paesaggio.....	97
Art. 77. Regolamenti attuativi - Norma di chiusura	97
ALLEGATI.....	98



TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. Il Piano Delle Regole

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n.12.

Il Piano delle Regole è lo strumento di controllo ed elevazione della qualità urbana e territoriale e di tutela degli areali agro-naturali a protezione del suolo quale matrice ambientale.

Il Piano delle Regole costituisce strumento di esercizio delle funzioni:

- a) di regolazione dei processi insediativi;
- b) di tutela degli areali agro-naturali, a protezione del suolo quale matrice ambientale;
- c) di promozione degli interventi rigenerativi;
- d) di tutela dei beni culturali e paesaggistici e di innalzamento della qualità diffusa del paesaggio locale nei suoi valori identitari e tradizionali;
- e) di innalzamento della sicurezza e resilienza del territorio.

Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivanti, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia.

Ha la funzione di dettare norme differenziate sulla disciplina delle trasformazioni nei tessuti urbani consolidati e sulla tutela degli areali agro-naturali, i primi assunti quale ambito prioritario di soddisfacimento dei bisogni insediativi, i secondi assunti primariamente quali spazi ambientali di generazione dei servizi ecosistemici e riserve di biodiversità, anche ove adibiti all'agricoltura.

Tali diverse situazioni territoriali, così come gli ambiti di rilievo paesaggistico, sono identificate in via ricognitiva secondo criteri funzionali e morfologici.

Il piano delle regole ha effetto conformativo dei suoli. Le prescrizioni in esso contenute hanno effetti immediatamente precettivi sul regime giuridico dei suoli.

2. Le norme, generali ed astratte, dettate dal piano delle regole assolvono essenzialmente alle funzioni di:
 - garantire prioritariamente la conservazione, il riuso, la riqualificazione del già costruito e favorire la rigenerazione urbana;
 - assicurare la salvaguardia del territorio non edificato;
 - promuovere la qualità paesaggistica dell'intero territorio comunale, garantendo la tutela dei beni paesaggistici e l'innalzamento continuo della qualità dei paesaggi diffusi non vincolati;
 - assicurare eguale trattamento ai fondi che presentano medesime condizioni morfologiche e ripartire secondo un criterio di giustizia distributiva le potenzialità edificatorie e gli oneri infrastrutturali, tramite oneri infrastrutturali o contributi integrativi;
 - incentivare le trasformazioni a cui si riconnettono interessi pubblici.
3. Il Piano delle Regole, anche alla luce delle previsioni del PTCP della Provincia di Varese, individua:

A. I SISTEMI URBANI CONSOLIDATI, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di ricucitura-completamento e gli ambiti oggetto di fenomeni di degrado (territoriale, ambientale, paesaggistico, socio-economico), interessati da fenomeni di abbandono, dequalificazione o da perdita dei caratteri identitari, da sottoporre a rigenerazione urbana o riqualificazione edilizia;



B. GLI AREALI: parti di territorio agro-naturale, da preservare da trasformazioni massive in quanto beni comuni ambientali, entro i quali distingue:

- L'areale agricolo: ovvero le aree caratterizzate da una vocazionalità produttiva ma non contraddistinte da caratteri di unitarietà e posizione vedutistica tali da essere classificate con valore paesaggistico;
- L'areale agricolo di valore paesaggistico: aree agricole utilizzate ai fini produttivi agricoli ma che per collocazione, unitarietà rivestono ruolo di rilevanza quale luogo di espressione dei valori estetici e identitari del paesaggio agricolo;
- Le aree boschive (ai sensi della l.r. 31/2008): individuando sotto tale categoria le aree boschive già identificate dal PIF del Parco Campo dei Fiori e dal PIF della Comunità Montana;
- Le aree boschive di frangia (ai sensi della l.r. 31/2008): individuando sotto tale categoria le aree boschive residuali poste sul margine boscato;

a) per le aree effettivamente destinate all'agricoltura esprime:

1) la disciplina d'uso e di rafforzamento delle strutture produttive, anche in vista della correlativa qualificazione paesaggistica;

2) per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa;

b) per le aree di elevato valore paesaggistico detta ulteriori regole di salvaguardia;

C. Gli AMBITI della rigenerazione puntuale ed estesa, per i quali detta una disciplina di matrice incentivale finalizzata a favorire interventi idonei a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale;

4. Il Piano delle Regole indica, ricognitivamente, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e si conforma, anche in fase attuativa, al Piano paesaggistico regionale, la cui norme prevalgono in caso di contrasto con quelle del Piano delle Regole e, più in generale, con le indicazioni deducibili dal P.G.T.

5. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto di inserimento nell'urbano, operabili nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.

6. Il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore.

7. Il Piano delle Regole detta le norme per i nuclei storici adeguandosi alle disposizioni dell'art.28 delle norme del Piano Territoriale di coordinamento del Parco Regionale del Campo Dei Fiori.

8. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della l.r. 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole e di successive varianti, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.

8. Il Piano delle Regole non ha termini di efficacia ed è sempre modificabile.



Art. 2. Struttura e contenuto del piano delle regole

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

- Carta delle previsioni 1:5000 – 01.a scala 1:2000
- Carta dei Vincoli 1:5000 – 02.a scala 1:2000
- Carta delle previsioni - Carta della fattibilità geologica
- Carta delle sensibilità paesaggistiche
- Carta dei centri storici – indicazioni di intervento

2. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni e previsioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

3. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle norme legislative e regolamentari sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

Art. 3. Grandezze, definizioni, indici

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitive dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole. Le presenti norme disciplinano altresì profili applicativi ed integrativi delle categorie oggetto di tipizzazione uniforme.
2. L'attività di trasformazione deve risultare conforme alle grandezze regolatorie massime definite dal presente articolo, dettate in maniera distinta per ciascuna situazione territoriale.
3. Il presente articolo contiene inoltre le definizioni delle grandezze edilizie e le descrizioni tipologiche dei diversi oggetti edilizi rilevanti ai fini delle verifiche di rispetto delle grandezze regolatorie.
4. Il presente articolo contiene inoltre gli indici da applicare per la verifica della corrispondenza delle grandezze urbanistiche con le grandezze regolatorie.
5. Il presente articolo contiene inoltre l'elencazione delle distanze che gli edifici devono rispettare.
6. Nel presente comma vengono individuate:

GRANDEZZE REGOLATORIE - L'utilizzazione edificatoria del suolo è disciplinata e regolata utilizzando, con le precisazioni di cui al comma precedente, i seguenti parametri e definizioni indicati con la lettera (GR)

GRANDEZZE EDILIZIE E DEFINIZIONI TIPOLOGICHE - Nella verifica del rispetto delle grandezze regolatorie di cui al precedente punto, si assumono le seguenti grandezze edilizie e definizioni tipologiche indicate con le lettere (GE) (DT);

INDICI ai fini della verifica della corrispondenza delle grandezze edilizie con le grandezze regolatorie trovano applicazione i seguenti indici indicati con la lettera (I):



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(GR)		<u>Lotto funzionale</u>		Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.
(GR)	<u>ST</u>	<u>Superficie territoriale</u>	<i>Si intende la 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.</i>	In essa sono altresì comprese: <ul style="list-style-type: none"> - le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana; - le strade vicinali aperte al pubblico transito. Per superficie reale è da intendersi la superficie proiettata sul piano orizzontale e determinata con rilievo celerimetrico da allegare alla pratica edilizia.
(GR)	<u>SF</u>	<u>Superficie fondiaria</u>	<i>Si intende la 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;</i>	Segnatamente è costituita dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti. Per superficie reale è da intendersi la superficie proiettata sul piano orizzontale e determinata con rilievo celerimetrico da allegare alla pratica edilizia.
(GR)	<u>SE</u>	<u>Superficie edificabile</u>		Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St
(I)	<u>IT</u>	<u>Indice di edificabilità territoriale</u>	<i>Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.</i>	L'indice è distinto in: <u>IT min</u> : Indice di edificabilità territoriale minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie territoriale; <u>IT max</u> : Indice di edificabilità territoriale massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie territoriale e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(I)	IF	<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice è distinto in: IF_min: Indice di edificabilità fondiaria minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie fondiaria; IF_max: Indice di edificabilità fondiaria massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie fondiaria e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.
(I)	IPrE	<u>Indice di premialità energetica</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo premiale assegnato dal PGT al conseguimento di determinate caratteristiche prestazionali energetiche del progetto definite in seguito dal presente Pdr.
(I)	IPrP	<u>Indice di premialità paesaggistica</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo premiale assegnato dal PGT al conseguimento di determinate caratteristiche paesaggistiche definite in seguito dal presente Pdr.
(I)	IPrC	<u>Crediti compensativi</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo compensativo assegnato dal PGT al conseguimento di determinate obbligazioni infrastrutturali delle città pubblica
(I)	CU	<u>Carico urbanistico</u>	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	
(GR)	DT	<u>Dotazioni Territoriali</u>	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi 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.	
(GR)		<u>Sedime</u>	Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>pertinenza.</i>	
<i>(GR)</i>	<i>SCOP</i>	<i>Superficie coperta</i>	<p><i>Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50m.</i></p> <p><i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</i></p>	<p>Dal computo della SC sono compresi i cavedi e sono inoltre esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, dal calcolo si sottrae comunque la fascia sino a m 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.</p>
<i>(GE)</i>	<i>SP</i>	<i>Superficie permeabile</i>	<p><i>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</i></p>	<p>La superficie occupata da strutture di contenimento di acqua (quali piscine, bacini, vasche di raccolta reflui, fontane ecc...) realizzate a cielo libero, considerata quale superficie bagnata dello specchio d'acqua, non è conteggiata nella superficie impermeabile.</p>
<i>(I)</i>	<i>IPT</i> <i>/IPF</i>	<i>Indice di permeabilità</i>	<p><i>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</i></p>	
<i>(I)</i>	<i>IC</i>	<i>Indice di copertura</i>	<p><i>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</i></p>	
<i>(GR)</i>	<i>STOT</i>	<i>Superficie totale</i>	<p><i>Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</i></p>	
<i>(GE)</i>	<i>SL</i>	<i>Superficie lorda (di pavimento)</i>	<p><i>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie</i></p>	
<i>(GE)</i>	<i>SU</i>	<i>Superficie utile</i>	<p><i>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte</i></p>	<p>Sono conteggiati nella SU i sottotetti con altezza media interna uguale o superiore a ml. 2,40 dotati di elementi di collegamento fisso con il piano</p>

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<p><i>e finestre.</i></p>	<p>sottostante indipendentemente dalla loro destinazione d'uso.</p> <p>Concorrono al conteggio della SU le seguenti superficie accessorie conteggiate nella misura del 50% della loro superficie effettiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> - porzione di loggiati e balconi sporgente oltre ml. 2,00; - i sottotetti la cui altezza media interna sia compresa tra ml.1,70 e ml. 2,39 dotati di elementi di collegamento fisso con il piano sottostante; - le autorimesse private fuori terra eccedenti la misura prevista dalla legislazione corrente (Legge 24 marzo 1989, n. 122) e dalle specifiche prescrizioni del Pdr; - gli spazi e i manufatti accessori alle funzioni residenziali e terziarie fuori terra, anche separati dall'edificio principale in supero a quanto previsto dalla definizione di fabbricato pertinenziale o pretinenza.;
(GE)	SA	<u>Superficie accessoria</u>	<p><i>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:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i 	<p>Rientrano inoltre tra la superficie accessoria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - I portici e le gallerie pedonali qualora di uso pubblico; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze con sbalzo fino a 2,00 m; - i sottotetti con altezza netta media interna inferiore a m.1,70 dotati di elementi di collegamento fisso con il piano sottostante; - le autorimesse private fuori terra, nella misura prevista dalla legislazione corrente (Legge 24 marzo 1989, n. 122) e delle disposizioni del Pdr; - le autorimesse private interrate e parzialmente interrate; - gli impianti e le rampe necessari al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti; - i corpi scala a servizio di una unità immobiliare sono considerati superficie accessoria entro il limite massimo di 8mq. La superficie eccedente è da considerarsi quale SU.

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<p>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;</p> <ul style="list-style-type: none"> - ii vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, 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 quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</p>	
(GE)	SC	<u>Superficie complessiva</u>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria</p> <p>(SC=SU+60% SA).</p>	
(GE)	SCAL	<u>Superficie calpestabile</u>	<p>Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).</p> <p>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</p>	
(GE)	SVe	<u>Superficie di vendita</u>		<p>La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili</p>

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				ed esclusa quella destinata a vetrine, magazzini, depositi, celle, locali di lavorazione e movimentazione, uffici, servizi, scale (anche mobili), ascensori, montascale, ingressi e gallerie. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta mediante opere edilizie da quella di altri esercizi commerciali o locali di somministrazione contigui.
<u>(DT)</u>		<u>Sagoma</u>	<i>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</i>	
<u>(GE)</u>	<u>VT</u>	<u>Volume totale</u>	<i>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</i>	In caso di soffitto non orizzontale si calcola il volume geometrico. Nel calcolo del Volume Totale non si computano i muri perimetrali, le solette e le coperture al ricorre dei presupposti fissati dalla normativa regionale (LR 31/2014 art.4 s.m.i.) in tema di risparmio energetico. Ai fini del calcolo del Volume per superficie totale si intende la SL totale.
<u>(GE)</u>		<u>Piano fuori terra</u>	<i>Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</i>	
<u>(DT)</u>		<u>Piano seminterrato</u>	<i>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</i> <i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i>	
<u>(DT)</u>		<u>Piano interrato</u>	<i>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella</i>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>del terreno posto in aderenza all'edificio</i>	
(DT)		<u>Sottotetto</u>	<i>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</i>	
(DT)		<u>Soppalco</u>	<i>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</i>	
(GE)		<u>Numero dei piani</u>	<i>E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)</i>	
(GE)		<u>Altezza lorda</u>	<i>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura</i>	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
(GE)		<u>Altezza del fronte</u>	<i>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - 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</i>	Non sono considerati ai fini della determinazione dell'estremità inferiore le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00). Per estremità superiore si intende inoltre: <ul style="list-style-type: none"> - l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media interna del sottotetto risulta minore a m 2,40 (in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto); - il colmo del tetto a falde inclinate (intradosso della falda) nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta uguale o superiore a m 2,40 e che sia collegato con il piano sottostante mediante scala di collegamento fissa (in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto); - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				<p>risulta minore a m 2,40;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la generatrice alla quota maggiore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta uguale o superiore a m 2,40 e che sia collegato con il piano sottostante mediante scala di collegamento fissa;
<u>(GE)</u>	<u>H</u>	<u>Altezza dell'edificio</u>	<i>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</i>	
<u>(GE)</u>		<u>Altezza utile</u>	<i>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</i>	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
<u>(GE)</u>		<u>Distanze</u>	<p><i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i></p> <p><i>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</i></p>	
<u>(DT)</u>		<u>Volume tecnico</u>	<i>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</i>	
<u>(DT)</u>		<u>Edificio</u>	<i>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</i>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(DT)		<u>Edificio unifamiliare</u>	<i>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</i>	
(DT)		<u>Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)</u>	<i>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorieta'.</i>	<p>Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50 ; - quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,50 - quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,50 (m 3,00 se a confine di altro fondo, misurata a partire dalla quota del terreno del fondo finitimo) - superficie massima coperta pari a 40 mq per fabbricato principale al netto di accessori preesistenti. <p>Le altezze sopra definite, in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno, vengono riferiti al sotto travetto.</p> <p>Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.</p> <p>Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria.</p> <p>Entro i limiti sopra riportati la costruzione pertinenziale non costituisce Slp e non genera volume ma è comunque subordinata alla verifica del Rapporto di copertura previsto per il tessuto.</p> <p>Limitatamente alle costruzioni pertinenziali, in deroga alle distanze genericamente stabilite, è ammessa la riduzione della distanza dal confine sino a m 2,50, purché sia garantita una distanza minima da edifici ad uso principale e/o accessori esistenti sui fondi confinanti non inferiore a m 5.00.</p> <p>E' ammessa la costruzione di edifici</p>

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				<p>accessori a confine purché in aderenza ad altro fabbricato accessorio presente sul fondo finitimo ovvero che venga rispettata la distanza di 5 m da altro fabbricato accessorio o principale esistente. Per quanto riguarda le costruzioni a confine restano fermi i rapporti tra privati.</p> <p>Per <u>pergolato</u> è da intendersi un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale, che funge da sostegno per piante rampicanti o sostegno a elementi ombreggianti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. La costruzione di pergolati è ammessa in ogni tessuto nel limite massimo del 40% della Sc dell'unità cui asserva e un'altezza massima di 2,50m all'intradosso della travatura. E' ammessa la costruzione di pergolati a confine o a distanza inferiore a 5m alle condizioni individuate nei paragrafi precedenti per gli edifici accessori.</p> <p>Le piscine, purché siano pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto e/o areale, nel limite di 100 m² di superficie. La distanza minima da rispettare dai confini di fondi confinanti non deve essere inferiore a 2,50 m. La superficie della piscina occupata dallo specchio d'acqua realizzate a cielo libero, non è conteggiata nella superficie impermeabile, e non concorre pertanto alla verifica della superficie filtrante. I locali tecnici delle piscine per gli impianti idraulici e di filtrazione devono essere preferibilmente interrati o localizzati nell'ambito dei locali degli edifici (principali o accessori) di cui la piscina è pertinenza.</p>
<u>(DT)</u>		<u>Balcone</u>	<i>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</i>	
<u>(DT)</u>		<u>Ballatoio</u>	<i>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto</i>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(DT)		<u>Loggia / Loggiato</u>	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
(DT)		<u>Pensilina</u>	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	
(DT)		<u>Portico/Porticato</u>	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
(DT)		<u>Terrazza</u>	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
(DT)		<u>Tettoia</u>	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
(DT)		<u>Veranda</u>	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
(I)		<u>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</u>	Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	
(GE)	AU	<u>Altezza urbanistica</u>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico	
(GE)	VU	<u>Volume urbanistico</u>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	
(GR)	Qz	<u>Quota zero</u>		E' costituita dalla quota di calpestio finito del primo piano interno utile fuori terra e dovrà essere rapportata ad un elemento esterno facilmente individuabile ed



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				inamovibile da indicarsi nelle tavole di progetto e verificato prima dell'inizio lavori mediante sopralluogo congiunto tra ufficio tecnico e direttore lavori e verificato in sede di sopralluogo di agibilità.
<u>(GE)</u>	<u>Np</u>	<u>Numero dei piani</u>		<p>Numero di tutti i piani posti fuori terra; questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione, laddove espressamente previsto dal PdR o dal Ddp.</p> <p>Nel computo del numero di piani sono compresi i sottotetti nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta uguale o superiore a m 2,40 e che sia collegato con il piano sottostante mediante scala di collegamento fissa;</p>
<u>(GR)</u>	<u>Sv</u>	<u>Superficie verde</u>		<p>Misura in m² la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta Sc; - Superfici pavimentate non permeabili; - Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile. <p>Salvo quanto diversamente indicato negli articoli che seguono la superficie verde è determinata nella misura del:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30% della SF nelle aree a destinazione residenziale; - 10% della SF nelle aree a destinazione produttiva, e commerciale
<u>(I)</u>	<u>Da</u>	<u>Densità arborea/arbustiva</u>		<p>Esprime il numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni 200 m² di superficie a verde (Sv), in base alla classe di altezza; per frazioni di tale superficie di riferimento si dovrà calcolare in proporzione il numero minimo di alberi e/o arbusti che è necessario porre a dimora. Nel calcolo degli esemplari necessari per raggiungere il valore di Da sono compresi gli alberi e gli arbusti esistenti nell'area di intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le specie autoctone e naturalizzate elencate nell'allegato 1. In ogni caso, per tutte le aree con Sv superiori a 100 m²,</p>



	ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				almeno metà dei nuovi impianti dovrà essere costituita da alberi.



DISTANZE Nella verifica della collocazione degli edifici sul lotto si assumono le seguenti distanze (per la definizione di distanza si faccia riferimento alla definizione tecnica riportata nella tabella precedente). Ove il PGT parli di distanze (al plurale) il riferimento si deve intendere a tutte le distanze previste dal presente articolo.

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
<u>Dc</u>	<u>Distanza dai confini</u>	<p>È la distanza misurata a raggio tra le pareti di un edificio e il confine del lotto di proprietà; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50. Tale distanza è fissata in 5 m derogabile mediante atto di consenso del confinante debitamente trascritto. La deroga è applicabile solo nei seguenti tessuti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tessuto della diffusione; - Tessuto della città pubblica; - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo; - Aree di completamento dell'urbanizzato AC; - Aree di trasformazione AT - Ambiti della rigenerazione Ari. <p>Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile.</p> <p>In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla L.R31/2014 ai fini della determinazione della Dc la misura viene effettuata al lordo delle stesse.</p> <p>Non è prevista distanza dal confine tra tessuti diversi o tra tessuti ed areali.</p>
<u>Df</u>	<u>Distanza tra fabbricati</u>	<p>È la distanza - inderogabile - che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici diversi disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in 10 metri salvo quanto diversamente specificato nelle norme specifiche dei singoli tessuti. La distanza minima tra pareti non finestrate è pari a 6 metri, salvo verifica di eventuale rispetto della distanza dai confini.</p> <p>In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata al lordo delle stesse.</p> <p>Nei piani attuativi o negli interventi che postulino la formazione di aggregato urbano è ammissibile una distanza inferiore.</p> <p>Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste.</p>
<u>Ds</u>	<u>Distanza dalle strade</u>	<p>È la distanza - inderogabile - misurata a raggio tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito o una strada prevista dal PGT e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle</p>

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
		<p>correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di 3 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 2,00 m dal filo strada. I nuovi edifici o ampliamenti dovranno distare dal ciglio stradale 5 m. Le strade a cui si applicano tali limitazione sono individuate nella cartografia del Pdr.</p> <p>In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla L.R. 31/2014 art.4 s.m., ai fini della determinazione della Dc la misura viene effettuata al lordo delle stesse.</p>

7. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico dettate dal R.R. 2/2006 e, in termini più generali, dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche e le deroghe ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente piano delle regole. I nuovi edifici devono prevedere misure atte a favorire il risparmio idrico tra cui:

- per gli eventuali usi diversi dal consumo umano (irrigazione ecc.) l'adozione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- l'introduzione negli impianti idrico sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata, rete duale ecc.

8. Le opere ed i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente piano delle regole.

Art. 4. Categorie degli interventi edilizi e urbanistici

1. Le categorie degli interventi edilizio – urbanistico sono aggregate in:

- **RECUPERO EDILIZIO:** Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente, Demolizione-ricostruzione fuori dal nucleo di antica formazione;
- **TRASFORMAZIONE:** Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione anche, ove prevista, nel nucleo di antica formazione, Ripristino manufatti demoliti o crollati, Ampliamento, Innalzamento, Nuova edificazione (secondo l'art. 3 del D.P.R. 380/2001, indipendentemente dal titolo edilizio richiesto) e, comunque, ogni intervento, diverso dall'edilizia libera, non compreso nella categoria del recupero edilizio;
- **INTERVENTI URBANISTICI:** Ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sottostanno al regime dettato dal D.P.R. 380/2001 anche con riferimento alle distanze ed ai profili da rispettare in fase ricostruttiva.



Gli interventi volti alla formazione di impianti e strutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili sottostanno alla disciplina di legge e il PGT ne persegue la minimizzazione degli impatti percettivi: a tal fine il Comune può indicare soluzioni alternative.

2. Per le definizioni e qualificazioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. La disciplina dei titoli edilizi è egualmente definita dal citato D.P.R. 380/2001. Il profilo dell'onerosità dei titoli edilizi è definito dalla legislazione nazionale e regionale. Il PGT definisce regole incentivali ulteriori.
3. Per **rigenerazione urbana**, ai sensi della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, proponibile dai privati, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali e coesive complessivamente tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al recupero o al potenziamento di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.
4. Gli **interventi di demolizione-ricostruzione** sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT.
5. Il **recupero abitativo dei sottotetti** è consentito in tutti i tessuti. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale. L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto. Sono inoltre consentite deroghe all'altezza massima, come previsto dall'art. 64 comma 1 LR 12/05, al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 LR 12/05. Nei tessuti storici e sui fabbricati di interesse storico-architettonico il recupero abitativo dei sottotetti è sottoposto a progetto urbano e alle condizioni stabilite negli articoli specifici delle presenti norme e del regolamento edilizio. Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di un regime differenziato rispetto alle distanze dal confine: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente. Restano ferme le distanze da fabbricati in caso di parete finestrata.
6. Il **recupero dei vani e locali seminterrati** e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, ad eccezione delle zone a rischio idrogeologico come individuate dallo studio geologico Comunale.
7. Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti "temporanei" o "stagionali" con comunicazione di inizio lavori indicante le ragioni contingibili della formazione del manufatto e l'impegno di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a sei mesi, comprensivi dei tempi del montaggio e smontaggio. In caso di proroga del termine di permanenza del manufatto, deve essere depositata una fidejussione a



copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'Amministrazione in caso di inezia del proprietario.

8. Per **stato legittimo di un manufatto** si intende la conformità dello stesso al titolo edilizio che ne ha legittimato la formazione o la più recente modifica. Lo stato legittimo è attestato all'atto della presentazione di ogni pratica edilizia.

Il mancato rispetto degli indici e parametri urbanistici indicati nel titolo abilitativo non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% per ciascuna unità immobiliare. Alle condizioni stabilite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, al di fuori delle aree gravate da vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004, costituiscono tolleranze costruttive irregolarità geometriche, modifiche delle finiture che non incidano sulla sagoma e sui prospetti, diversa collocazione degli impianti e delle partizioni interne.

Ove, in passato, l'Amministrazione comunale abbia ricevuto pratiche edilizie recanti rappresentazioni fedeli dei luoghi e non abbia eccepito l'insussistenza dello stato legittimo dei fabbricati, astenendosi consapevolmente dall'esercitare poteri repressivi, può riscontrarsi una condizione di legittimo affidamento in capo al privato.

9. Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulotte ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali. Pertanto non potranno essere previsti a servizio degli stessi gli allacci alle reti dei servizi pubblici.

10. In tutto il territorio sono vietati **movimenti terra**, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 80 cm dalla quota di campagna, sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, da considerarsi nuova costruzione.

11. In caso di fabbricati costituiti da più unità abitative le dimensioni e collocazioni delle pertinenze sono definite caso per caso dal titolo edilizio.

Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate nei limiti già stabiliti nell'Art. 3.

Sui lotti edificati è ammessa la posa di un manufatto in legno coerente con la normativa relativa all'edilizia libera ("casetta attrezzata") di matrice non edilizia, di dimensioni non superiori a 5 mq e 2,50 mt di altezza, posta almeno ad ottanta cm dal confine.

12. La **demolizione non seguita da ricostruzione** è ammessa in ogni parte del territorio con finalità di desigillatura e/o deimpermeabilizzazione, ad esclusione che sui fabbricati gravati da vincoli storico-culturali. In ambito gravato da vincolo paesaggistico, oltre ad essere preceduta dall'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, sottostà a procedura di inserimento nell'urbano. In ogni caso, la SCIA di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 deve prevedere l'adeguata sistemazione a verde permanente del terreno.

13. Le pratiche edilizie possono essere presentate nel rispetto delle competenze e dei limiti dettati dalle leggi professionali.

Art. 5. Recinzioni, accessi, allineamenti



1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comunque quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni. In caso di arretramenti è disposta la cessione a vantaggio dell'Amministrazione comunale, su richiesta di quest'ultima.
Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.
In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuova costruzione, una distanza minima di m. 1,5 dal ciglio stradale esistente.
2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali ulteriori rispetto a quanto previsto dal presente articolo, le recinzioni unicamente delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso invece di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate, caso per caso, dalla Commissione paesaggio.
3. In tutti i tessuti del territorio consolidato, e salvo particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 1,50, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non più alta di m. 0,50 da terra. Recinzioni di dimensioni differenti da quelle sopra riportate potranno essere autorizzate dalla Commissione Paesaggistica
Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.
4. Nell'areale agricolo, è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate in legno a disegno tradizionale o fili tesi fra pali direttamente infissi nel suolo, di altezza non superiore a 1 m, con esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo ed incassate nello stesso; sono ammesse altresì diverse tipologie costruttive previo parere della Commissione paesaggio. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione.
5. Nei varchi identificati dalla Comunità Montana valgono le limitazioni indicate all' Art. 60.4.
6. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.
7. Le norme in tema di altezze e forme dettate dal presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.
8. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.



L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a m 4,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con una angolazione idonea rispetto all'allineamento stradale e comunque tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

Ove la caratteristica della strada lo consente, quando cioè si tratti di strada locale non attraversata da traffico di transito o di strada o spazio pubblico di forma e dimensione sufficiente a consentire una sosta provvisoria in attesa della svolta nel passo carraio, oppure quando lo spazio per la sosta provvisoria può essere realizzato senza intralcio alla pubblica circolazione, la profondità sopra prescritta e l'angolatura degli smussi possono essere ridotti, sulla base di un grafico in scala che dimostri la compatibilità degli ingombri e dei raggi di curvatura.

9. Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane (da smaltire sul fondo privato oppure, se consentito, da allacciare alla fognatura comunale).
10. Il comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi, arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine preesistenti o costituende.
11. Ogni arretramento che determina la formazione di uno spazio libero verso strada deve essere oggetto di intervento di sistemazione – a verde o con pavimentazione omogenea alla sede stradale – e di successiva manutenzione a cura del soggetto tenuto a mantenere libero tale spazio.
12. Eventuali motivate deroghe alla disciplina prevista dal presente articolo possono essere disposte dalla Giunta comunale su conforme parere del Comando di Polizia Locale ove non ricorrano pregiudizi per la circolazione e ove la conformazione alle regole introdotte dal presente articolo impedirebbe il pieno dispiegamento della capacità edificatoria.

Art. 6. Lotto funzionale – area di pertinenza

1. Costituisce lotto funzionale o area di pertinenza di una costruzione la superficie identificabile per effetto dell'applicazione degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT.
2. L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di permesso di costruire o SCIA/CILA o equivalenti e da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori. L'Ufficio Tecnico provvede ad indicare le aree di pertinenza che sono asservite alle costruzioni una volta realizzate in vista dell'inserimento nelle banche dati.
3. Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità. Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.



4. Qualora la superficie fondiaria oggetto dell'intervento non risulti indicata, l'Amministrazione comunale verificherà l'eventuale esistenza di aree contigue che, alla data di adozione del P.G.T., appartenessero alla medesima ditta intestataria dell'area in oggetto. Qualora ciò si verifichi, il rispetto degli indici dovrà essere verificato sia con riferimento alla area oggetto dell'intervento, sia all'insieme degli edifici e delle aree contigue che risultavano non frazionate alla data suddetta.
5. E' ammesso il trasferimento di volumetria tra lotti contigui dello stesso tessuto.
6. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:
 - per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
 - per le costruzioni esistenti prima dell'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano l'indice di densità di 1 mc/mq, per edifici prevalentemente residenziali, e il rapporto-indice di copertura di 1/4, per edifici con altre destinazioni;
 - per le costruzioni esistenti realizzate dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967, n. 765, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio o quelli previsti dal presente piano se più restrittivi.
7. La condizione di lotto saturo cessa in caso di nuove previsioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

Art. 7. Usi temporanei

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.
2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:
 - aree ed edifici pubblici, che potranno essere concessi in utilizzazione temporanea al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, previo esperimento di procedure tese all'identificazione dell'utilizzatore idonee a garantire imparzialità e parità di trattamento;
 - aree ed edifici privati.
3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).
4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.



5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azzonamento previste dal PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.
7. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Art. 8. Immobili dismessi costituenti criticità

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici dismessi individuati dall'Amministrazione con apposita deliberazione del consiglio comunale, aggiornata – ove necessario - con periodicità annuale, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate.
A tali manufatti si applicano le previsioni procedurali e incentivali dettate dalla legislazione regionale e nazionale.

Art. 9. Edifici rurali dismessi o abbandonati

1. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati, anche quando collabenti, per i quali è cessato l'uso agricolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante *Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali*, individuati nel presente strumento urbanistico ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale art.40-ter LR 12/05 s.m.i..
2. In tali ambiti è ammessa la destinazione d'uso residenziale, turistico - ricettiva e usi compatibili come definiti all'art. 19.
3. I costi per la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione necessarie (allaccio idrico, allaccio fognario, allaccio elettrico ecc.) sono in carico al soggetto proponente l'intervento.

4. In tali ambiti la misura incentivale volumetrica è riconosciuta nella misura massima del 20% al ricorrere dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 4 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8).

Art. 10. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il piano delle regole, e più in generale il PGT, trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme e da quelle del Documento di Piano. Gli interventi di efficientamento energetico si conformano alla disciplina nazionale.
2. L'attività edilizia libera è consentita solo entro le aree che non siano conformate in termini di inedificabilità dal PGT o per effetto di vincoli esogeni e, comunque, deve conformarsi alle norme riferibili all'ambito di intervento.
3. Sono **interventi diretti** quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio (in caso di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato) o la cui proposizione (nel caso di ricorso a CIL, CILA, SCIA ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo. L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.
4. Sono **interventi indiretti** quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla rigenerazione urbana promosso dalla legislazione nazionale e regionale.
5. Sino all'approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica costituente nuova costruzione.
6. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di recupero edilizio.
7. Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario dichiara di non avere precedentemente usufruito delle analoghe previsioni costruttive espresse dal PGT e di quelle dettate dalla L.R. 16 luglio 2009, n. 13 o nei limiti delle maggiori possibilità offerte dal PGT rispetto a quanto attuato sulla base della legge da ultimo citata o dal precedente piano. Gli interventi in ampliamento *una tantum* non sono frazionabili in più di due fasi e di tale profilo si dovrà dare atto in pratiche edilizie successive.
8. La realizzazione di opere e lavori pubblici resta disciplinata dalle rispettive norme di settore.



9. Gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione sono consentiti solo in presenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero della previsione nei documenti di programmazione comunale dell'attuazione delle stesse da parte del comune nel successivo triennio. Mediante permesso di costruire convenzionato, la parte privata può assumere l'impegno di realizzare le opere di urbanizzazione primaria mancanti entro il termine di efficacia del titolo edilizio.
10. La disciplina dell'agibilità è definita dalla legge.

Art. 11. Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

1. Nei casi in cui gli interventi di nuova costruzione che riguardino immobili ricadenti in zone connotate da particolari caratteristiche architettoniche, fisiche, tipologiche e morfologiche, ambientali ovvero quando ciò sia opportuno per la disciplina di interventi infrastrutturali o in caso di attribuzione di crediti incentivati o compensativi, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato. Il PDC convenzionato è egualmente necessario per interventi che interessano aree con SF superiore a 1.300 mq od in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno.
Lo schema di convenzione, redatto secondo lo schema-tipo allegato al Piano delle Regole, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.

Art. 12. Piani attuativi

1. Quando previsti dal PGT secondo le schede allegate al DdP ed in ogni caso in cui l'Amministrazione - con deliberazione di giunta - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.
2. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'Amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese, anche procedurali, integralmente a carico dei proponenti.
3. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'Amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della L. 241/90.
4. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.



5. I piani attuativi sono da assoggettare ad autorizzazione paesaggistica ex D.lgs 42/04. La documentazione da allegare all'istruttoria delle pratiche di autorizzazione paesaggistica è composta dei seguenti elaborati minimi:
- Relazione paesaggistica (ove dovuta);
 - Inquadramento aerofotogrammetrico, catastale e ortofotografico;
 - Inquadramento del progetto rispetto al/ai vincoli D.Lgs. 42/04, che devono essere chiaramente rappresentati;
 - Ricognizione fotografica a colori;
 - Planivolumetrico dello stato di fatto (piano quotato);
 - Sezioni ambientale dello stato di fatto;
 - Planivolumetrico di progetto;
 - Sezioni ambientali di progetto;
 - Indicazione dei materiali / abaco colori;
 - Fotoinserimenti e fotorender;
 - Indicazione puntuale degli eventuali elementi di mitigazione e compensazione;
 - Sovrapposizione dello stato di fatto e del progetto con evidenziazione cromatica delle due situazioni
6. Una volta approvati dal consiglio comunale o dalla giunta comunale secondo l'art. 14 della L.R. 12/05, i piani attuativi e le loro varianti sono vincolanti e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
7. I piani attuativi indicano espressamente i caratteri tipologici e di impostazione la cui modificazione postula l'attivazione della procedura di variante preventiva. Costituisce in ogni caso modificazione delle caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo ogni variazione che incida sull'assetto esteriormente percepibile di edifici attuabile all'interno dei quadranti percettivi. Il piano attuativo indica al proprio interno eventuali lotti funzionali realizzabili in fasi diverse, se del caso, indicando il grado di urbanizzazione, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
8. I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.
9. I piani attuativi in variante sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.
10. La presentazione di proposte di Piani attuativi conformi a quanto identificato dal Documento di Piano è comunque corredata da Documento di Screening VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano. L'autorità competente valuta tale documento in rapporto al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT, alla necessità di attuare la procedura di Valutazione di Incidenza con particolare riferimento alla Rete Ecologica Regionale e alla Rete Ecologica Campo dei Fiori - Ticino, in rapporto al consumo di ambiti agricoli e boschivi e in rapporto al consumo di risorse non rinnovabili, al bilancio idrico, alla produzione e smaltimento di rifiuti. Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS ex DGR 9/761.



- 11.I Piani Attuativi sono accompagnati dalla dimostrazione dell'erogabilità della risorsa idrica. Tale dimostrazione può essere sostituita da idonea dichiarazione da parte del gestore della rete.
- 12.I Piani Attuativi che prevedono l'insediamento di funzioni produttive sono corredati da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.
- 13.I piani attuativi ricadenti in aree individuate dalla Rete Ecologica CMF-T, sono accompagnati da studio di dettaglio volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento e ad individuare le opere di mitigazione e compensazione volte a ridurre/limitare gli effetti prodotti dall'intervento sull'assetto ecologico ecosistemico.
- 14.Il soggetto attuatore è tenuto a garantire all'Amministrazione comunale l'esecuzione delle opere necessarie per soddisfare i bisogni indotti dalle trasformazioni e le prestazioni da questa richieste in luogo della cessione di aree secondo parametri predeterminati.
- 15.Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.
- 16.L'esecuzione di opere di urbanizzazione o comunque di infrastrutturazione a cura e spese dei soggetti attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione (primaria e secondaria) è regolata dalla legge: la determinazione circa l'ammissione dello scomputo ha carattere discrezionale ed è assunta dalla Giunta, in seguito a valutazioni di opportunità che tengono conto anche degli equilibri di bilancio. Il soggetto attuatore può eseguire direttamente le opere a scomputo solo in caso di opere di urbanizzazione primaria connesse all'ambito di intervento. Si richiamano integralmente le norme del D.lgs. 36/2023 *"Allegato I.12 - Opere di urbanizzazione a scomputo del contributo di costruzione (Articolo 13, comma 7)"* a cui si rimanda.
- Ai medesimi principi si conforma anche l'esecuzione di opere a compensazione del costo di costruzione e/o onere ecologico, di monetizzazioni di aree non cedute o di contributi straordinari dovuti ai sensi dell'art. 16, IV comma, lett. e-ter, del d.P.R. 380/2001.
- 17.Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o nelle schede di piano attuativo stesse, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze, distacchi e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.
- 18.È consentito il trasferimento volumetrico tra aree di trasformazioni limitrofe avente la medesima destinazione mediante atto di trascrizione di vincolo di inedificabilità.

Art. 13. Programmi integrati di intervento - Rigenerazione

1. I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale e comunque negli ambiti della rigenerazione urbana - concorrono all'attuazione del piano delle regole secondo le modalità indicate dagli artt. 87 e successivi della L.R. 12/05. I PII si connotano per la previsione di almeno due dei seguenti elementi:



- a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
 - b. presenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
2. I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.
 3. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, possono trovare applicazione:
 - nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
 - nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
 4. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.
 5. La previsione di un PII non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato.
 6. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di una pluralità di operatori e risorse finanziarie, di natura pubblica e/o privata.
 7. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.
 8. La presentazione di proposte di PII in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del PII.
 9. I PII ricadenti in aree individuate dalla Rete Ecologica CMF-T, sono accompagnati da studio di dettaglio volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento e ad individuare le opere di mitigazione e compensazione volte a ridurre/limitare gli effetti prodotti dall'intervento sull'assetto ecologico ecosistemico.



10. Qualora si ravvisi una comprovata necessità da parte dell'Amministrazione di realizzare nuovi percorsi viabilistici previsti nell'ambito di PII, gli stessi non potranno essere attuati mediante lotti funzionali. In carenza della presentazione del PII entro 12 (dodici) mesi dall'approvazione definitiva del PGT, l'Amministrazione si riserva, ove necessario, con apposito atto deliberativo, di apporre vincoli pre-espropriativi ai sedimi di pubblico interesse la cui strategicità non consente di subordinare la preferenza a scelte di privati.

11. Ai PII si applicano, in quanto compatibili, le previsioni in tema di piani attuativi.

Art. 14. Procedura di inserimento nell'urbano– strumenti di innalzamento della qualità paesaggistica

1. La procedura di inserimento nell'urbano, definita per brevità **progetto urbano**, è una procedura integrata con quella di rilascio dei titoli abilitativi e di esame delle proposte di piano attuativo finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni del PGT relative a segmenti urbani interessati direttamente o indirettamente da interventi di particolare rilievo urbano e paesaggistico, non definibili nel dettaglio dal PGT.
2. La procedura di progetto urbano è obbligatoria anche per gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione con incidenza sull'assetto esteriore di fondi confinanti con strutture pubbliche, per interventi di nuova costruzione aventi volume superiore a 1800 mc ed in ogni altro caso in cui l'Amministrazione comunale ne dichiari la necessità. La procedura di progetto urbano è sempre prevista negli interventi di rigenerazione urbana e in caso di insediamento di strutture commerciali.
3. Tale procedura consente, anche mediante il confronto tra soluzioni progettuali alternative, la valutazione della sostenibilità urbanistica, paesaggistica, ambientale delle soluzioni proposte, che dovranno assicurare elevati livelli di qualità, coerenza con l'intorno e con i valori espressi entro i quadri percettivi, nonché l'idoneità alla costruzione di luoghi urbani.
4. All'atto della presentazione di un progetto relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante, indicate in una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare preferibilmente la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:
 - a. gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT;
 - b. i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale;
 - c. l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;
 - d. il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
 - e. le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT;



- f. l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, anche tramite la previsione di più scenari progettuali, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'ambito di intervento.
5. Sulla proposta di assetto la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi ai profili di impostazione progettuale, ai materiali, colori e ad ogni ulteriore profilo qualificante – entro trenta giorni dalla presentazione. La proposta e gli emendamenti della commissione paesaggio vengono depositati e pubblicati per un periodo di venti giorni; entro i successivi dieci giorni chiunque può presentare contributi partecipativi. Con la pubblicazione il Comune invita gli eventuali proprietari non proponenti a presentare formale adesione all'iniziativa.
 6. Sulla base della proposta di assetto, degli emendamenti della commissione paesaggio e dei successivi contributi partecipativi, è redatto il Progetto urbano, su cui viene assunto – nei successivi dieci giorni - un ulteriore parere della commissione paesaggio a verifica dell'effettivo recepimento degli emendamenti da essa precedentemente prescritti.
 7. Nel procedimento di rilascio dei titoli edilizi e di valutazione delle proposte di piano attuativo non possono essere ulteriormente riconsiderati, salve le procedure di legge, i temi dell'inquadramento paesaggistico-percettivo dell'intervento sottoposto a progetto urbano.
 8. Le iniziative di rigenerazione urbana possono essere precedute da concorso di progettazione. I costi del concorso sono scomputabili nella misura del 50%. La procedura del concorso è definita da atto dirigenziale.
 9. Le iniziative di rigenerazione urbana, ove non oggetto di concorso di progettazione, sono precedute da una fase di consultazione e dibattito pubblico. Gli avamprogetti preordinati alla procedura di inserimento nell'urbano sono preventivamente depositati presso l'Amministrazione comunale che ne assicura ampia pubblicità (in forme definite da successivo atto dirigenziale) per quindici giorni e chiunque può far pervenire contributi partecipativi. Durante il periodo di pubblicazione è indetta una sessione pubblica di presentazione. Al termine del periodo di pubblicazione è redatto un rapporto circa gli esiti della partecipazione che viene allegato alla documentazione necessaria all'attivazione della procedura di inserimento nell'urbano.
 10. La commissione paesaggio può segnalare l'elevata qualità progettuale raggiunta da interventi preceduti da procedura di inserimento nell'urbano al fine di una riduzione dei contributi costruttivi (aggiuntiva ad altre misure decontributive) del 15%. Analoga premialità è garantita in caso di sottoposizione volontaria alla procedura di inserimento nell'urbano.

Art. 15. Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

1. A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PGT o del PdR.



2. Gli interventi in corso sono di norma ricompresi nel tessuto dell'edificazione "in itinere". Rientrano in tale tipologia i piani attuativi, piani di lottizzazione, i permessi di costruire e le SCIA anche se non puntualmente identificati in cartografia di PGT anteriori alla data di adozione del nuovo PGT anche in contrasto con le previsioni del nuovo PGT: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano stati effettivamente rilasciati. Tale regime si applica sino alla scadenza del titolo abilitativo o piano interessato.
La prima proroga dei provvedimenti e la prima variante sono eccezionalmente subordinati al rispetto della normativa vigente al momento del rilascio del provvedimento medesimo.
3. In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione, è fissato il termine perentorio di 180 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT o di successive varianti per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano attuativo e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.
4. I Piani Attuativi in corso di esecuzione alla data di approvazione del Piano delle Regole mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo. Tali Piani attuativi sono suscettibili unicamente di varianti conformi alle regole sopravvenute (fatte salve le disposizioni del comma 2 del presente articolo) e di varianti non sostanziali, oggetto di comunicazione ai sensi dell'art. 14, c.12, l.r. 12/2005.
5. Sugli edifici esistenti in contrasto con la disciplina del PGT sono ammessi unicamente gli interventi di recupero edilizio ed è escluso il cambio di destinazione.

Art. 16. Regime giuridico dei titoli edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivati, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturale e disciplina le prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivati eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica.
Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.
3. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) così determinata:
 - entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai Comuni, con proprio atto deliberativo per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;



- pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
 - gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.
4. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'Amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.
5. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condòmini.
6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'Amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione degli spazi aperti ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.
7. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di SCIA o di altro atto dichiarativo previsto dalla legislazione ivi compresa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. 259/2003 e il titolo rilasciato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

Art. 17. Vigilanza edilizia

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del piano delle regole.
2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite atto dichiarativo; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.
3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque – senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata - può avervi accesso.



4. Almeno il 15% dei cantieri avviati per effetto della presentazione di SCIA e CILA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della SCIA o della CILA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

Art. 18. Autorizzazione Paesaggistica

1. L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dall'amministrazione comunale, con il coinvolgimento necessario e vincolante delle strutture tecniche del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, secondo quanto previsto dal D. lgs. 42/2004 e salvo quanto previsto dall'art. 80, co. 2, 3, 4 e 5, della L.R. 12/05, con provvedimento analiticamente motivato, emanato previa istruttoria condotta da struttura tecnica e con l'intervento della commissione paesaggio, che dà partitamente conto della compatibilità dell'intervento con le linee di tutela del paesaggio, anche in relazione ai valori espressi entro il quadrante percettivo in cui ricade l'area oggetto di trasformazione, dell'insussistenza di soluzioni di minor impatto, delle eventuali misure di mitigazione ed, in caso di impatti non mitigabili, delle misure compensative volte all'innalzamento della qualità paesaggistica complessiva.
2. L'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA/CILA. In caso di SCIA trova applicazione il D.Lgs n. 126/2016. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile all'amministrazione preposta al rilascio della autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa delle principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

Art. 19. Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste dalla legge sono stabilite dall'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla disciplina regionale conforme a tale previsione:
 - a. Residenziale
 - b. Turistico-ricettiva
 - c. Produttivo e direzionale
 - d. Commerciale
 - e. Rurale

Il Piano delle Regole riarticola ed amplia l'elencazione normativa secondo quanto previsto nell'articolo successivo per ragioni di maggior aderenza al dato territoriale.

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso o utilizzazioni non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, con riconduzione delle destinazioni e delle utilizzazioni non disciplinate a quelle specificatamente previste, sulla base di una valutazione innanzitutto delle esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità e della correlativa incidenza territoriale.
3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo validamente rilasciato in data più recente ovvero, in mancanza, quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. In



carenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 380/2001 e dall'art. 52 della L.R. 12/05.
5. La destinazione costituisce un attributo dell'unità immobiliare ed è considerata prevalente la destinazione d'uso a cui sia riservata la maggior superficie utile.
6. In caso di compresenza di più destinazioni all'interno di una unità immobiliare, è ammessa la traslazione delle diverse destinazioni e la modificazione delle rispettive percentuali.
7. Il cambio d'uso assume rilevanza ai fini stabiliti dal presente piano delle regole anche ove previsto senza opere edilizie. Ove non espressamente precluso dal piano delle regole, è sempre ammesso il mutamento degli utilizzi entro le destinazioni d'uso di cui al primo comma.
8. La destinazione turistico-ricettiva consente lo svolgimento di tutte le attività previste dall'art. 18 della L.R. 1° ottobre 2015, n. 27. Lo svolgimento di attività turistiche che non postulino, secondo la legislazione regionale, il cambio di destinazione di superfici residenziali è sempre consentito nei tessuti a destinazione residenziale. L'attività agrituristica è consentita anche in ambito residenziale alle condizioni dettate dalla legislazione regionale.
9. La previsione della destinazione entro un tessuto consente tutte le forme d'utilizzi coerenti con la destinazione (esemplificativamente indicate dal piano delle regole) e anche l'insediamento di destinazioni compatibili.
10. Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.
Sono fatti salvi i limiti di legge per l'insediamento di sale giochi, sale bingo, sale scommesse.
11. L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale.

DESTINAZIONE	UTILIZZI COMPRESI NELLA DESTINAZIONE	UTILIZZI COMPATIBILI
RESIDENZIALE	Res: Residenza	Cvic: Commerciale esercizi di vicinato Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Ute: Usi terziari Uco: Usi d'interesse comune (asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, ecc) Sper: Servizi alla persona Rres: Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015. Aser: Artigianato di servizio e para-commerciale Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
TURISTICO-	Tri: Attività destinate ad attività	Cvic: Esercizi di vicinato

<p>RICETTIVA</p>	<p>ricettive/alberghiere ex art. 22 della L.R. n. 15/2007 e relative sotto-classificazioni ex art. 23 della L.R. m. 15/2007</p>	<p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Uco: Usi d’interesse comune Acur: Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio Tas: Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali. Rserv: Residenza di servizio e guardiania</p>
<p>PRODUTTIVO-DIREZIONALE</p>	<p>Pro: Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere Pma: Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione Puf: Uffici e altre attività integrate e funzionali all’uso produttivo Pve: Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio e guardiania Log1: Magazzini e depositi, anche se non funzionali all’uso produttivo (Logistica di deposito e magazzinaggio) Log2: Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione Log3: Logistica commerciale, di servizio e dell’ultimo miglio Sap: Servizi per le attività produttive Sp: Studi professionali Up: Uffici privati Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Uco: Usi di interesse comune Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Cvic: Esercizi di vicinato Sper: Servizi alla persona</p>
<p>TERZIARIA</p>	<p>Aser: Artigianato di servizio Sp: Studi professionali Up: Uffici privati Sas: Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati Sap: Servizi per le attività produttive Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Ban: Banche Rec: Residenze collettive Sper: Servizi alla persona Pk: Parking</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa Uco: Usi di interesse comune Cvic: Esercizi di vicinato Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
<p>COMMERCIALE</p>	<p>Cvic: Esercizi di vicinato Msv: Medie strutture di vendita Gsv: Grandi strutture di vendita Gsvu: Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.) Ving: Vendita all’ingrosso Log3: Logistica commerciale Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Vpa: Vendita diretta prodotti agricoli</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio Aser: Artigianato di servizio Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa Sp: Studi professionali Up: Uffici privati Uco: Usi d’interesse comune (asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, ecc)</p>
<p>RURALE</p>	<p>Aa: Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>	<p>Ac: Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti Agr: Strutture agrituristiche definite dalla normativa</p>



<p>USI DI INTERESSE COMUNE</p>	<p>S_c: Servizi culturali S_s: Servizi sociali S_a: Servizi assistenziali S_san: Servizi sanitari S_am: Servizi amministrativi S_is: Servizi per l'istruzione e la formazione S_ab: Servizi abitativi (edilizia sociale) S_p: Servizi pubblici S_tl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) S_rel: Servizi religiosi S_sic: Servizi per la sicurezza S_fp: Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica S_rsa: Residenze sanitarie assistenziali</p>	<p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici A_stc: Aree per la sosta. La sosta è consentita per un periodo massimo di due notti, senza possibilità di rientro nelle successive 24 ore. <i>Regolamento regionale 19 gennaio 2018 - n. 3</i> A_mt: Area per manifestazioni temporanee.</p>
<p>USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI</p>	<p>L_arerf: Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue L_tae: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia L_tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare L_mv: Impianti per la manutenzione della viabilità L_cicl: Infrastrutture viarie e ciclopeditoni</p>	<p>//</p>

Art. 20. Classificazione degli utilizzi e correlativo carico urbanistico (parcheggi pertinentziali)

1. Entro le destinazioni, gli utilizzi sono distinti in ragione del carico urbanistico indotto e del conseguente fabbisogno di parcheggi privati pertinentziali (diversi e aggiuntivi rispetto alle dotazioni territoriali imposte nei casi previsti dalla legge e dal PGT).
2. In caso di mancata indicazione nella tabella, si associa l'uso a quello ad esso assimilabile per attrattività.
3. I carichi urbanistici sono:
 - Cu A: carico urbanistico alto
 - Cu M: carico urbanistico medio
 - Cu B: carico urbanistico basso

<p>RESIDENZIALE</p>	<p>Res: Residenza</p>	<p>CuB</p>
	<p>Rserv: Residenza di servizio</p>	<p>CuB</p>
	<p>Res: Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015.</p>	<p>CuM</p>
<p>TURISTICO-RICETTIVA</p>	<p>Tri: Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della L.R. n. 15/2007 e relative sotto-classificazioni ex art. 23 della L.R. m. 15/2007</p>	<p>CuA</p>
	<p>Acur: Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio</p>	<p>CuM</p>
	<p>Tas: Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali.</p>	<p>CuA</p>
<p>PRODUTTIVO-DIREZIONALE</p>	<p>Pro: Fabbriche, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere</p>	<p>CuB</p>

	Pma: Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione	CuB
	Pve: Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti	CuM
	Log1: Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo (Logistica di deposito e magazzinaggio)	CuM
TERZIARIA	Aser: Artigianato di servizio	CuB
	Sp: Studi professionali	CuB
	Up: Uffici privati	CuB
	Sas: Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati	CuM
	Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)	CuA
	Ban: Banche	CuM
	Sap: Servizi per le attività produttive	CuM
	Rec: Residenze collettive	CuB
	Sper: Servizi alla persona	CuM
	Pk: Parking	nullo
	Rserv: Residenza di servizio	CuB
	Log2: Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione)	CuA
	Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa	CuB
COMMERCIALE	Cvic: Esercizi di vicinato	CuB
	Msv: Medie strutture di vendita	CuM
	Gsv: Grandi strutture di vendita	CuA
	Gsvu: Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)	CuA
	Ving: Vendita all'ingrosso	CuM
	Log3: Logistica commerciale	CuA
	Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici - fino a 50 mq di superficie di vendita	CuB
	Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici – oltre a 50 mq di superficie commerciale	CuM
	Vpa: Vendita diretta prodotti agricoli	CuB
	Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa	CuB
RURALE	Aa: Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	nullo
	Ac: Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti	nullo
	Agt: Strutture agrituristiche	CuB
USI DI INTERESSE COMUNE	S c: Servizi culturali	CuM
	S s: Servizi sociali	CuB
	S a: Servizi assistenziali	CuM
	S san: Servizi sanitari	CuM
	S am: Servizi amministrativi	CuM
	S is: Servizi per l'istruzione e la formazione	CuM
	S ab: Servizi abitativi (edilizia sociale)	CuB
	S p: Servizi pubblici	CuB
	S tl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)	CuM-A
	S rel: Servizi religiosi	CuM
	S sic: Servizi per la sicurezza	CuB
S fp: Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica	CuB-M	
USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI	I arerf: Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue	nullo
	I tae: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia	nullo
	I tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare	nullo
	I mv: Impianti per la manutenzione della viabilità	nullo
	I cicl: Infrastrutture viarie e ciclopedonali	nullo

4. In relazione al grado del carico urbanistico indotto, trovano applicazione le norme di legge e le eventuali indicazioni del piano dei servizi.

Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono determinate:

- a. per le funzioni a **carico basso** si applica il rapporto 1mq/10mc di volume per gli usi residenziali o 3mq/10mc o 0,9mq/mq di SL della SIp per le altre funzioni;
- b. per le funzioni a **carico medio** si applica il rapporto 1,5mq/10mc di volume per gli usi residenziali, o 4.5mq/10mc o 1.35mq/mq di SL per le altre funzioni;
- c. per le funzioni a **carico alto** si applica il rapporto 1,5mq/mq parcheggio-funzione.

A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio: in particolare, per gli esercizi di vicinato è prevista una percentuale 1 mq parcheggio ogni 1 mq superficie di vendita.

Per le funzioni religiose oltre ai parcheggi pertinenziali determinati per applicazione del relativo carico urbanistico dovranno essere previsti gli spazi richiesti all'art. 72 comma 7 lettera d) della LR 12/05.

5. La disponibilità dei parcheggi previsti dalla normativa e dal presente PdR costituisce condizione per l'effettuazione degli interventi di nuova costruzione e per il cambio di destinazione dalle destinazioni con carico B a quelle con carico M ed A.
6. Il parcheggio, oltre allo stallo ed allo spazio di manovra, si completa con adeguata alberatura, cordolatura e raccolta delle acque meteoriche. Sono privilegiate soluzioni che garantiscano la più ampia superficie filtrante.

Art. 21. Parcheggi privati pertinenziali

1. Indipendentemente dalla presenza di parcheggi pubblici, ogni intervento di nuova costruzione e di ristrutturazione deve garantire la quota di parcheggi nella misura minima di 1 mq/10 mc prevista dall' art. 41-sexies della L. 17 agosto 1942, n. 1150. Per la verifica di detta dotazione, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene secondo la definizione di cui al precedente art. 3.
I parcheggi privati così realizzati costituiscono pertinenza dell'edificio e non sono separabili da esso.
2. È sempre consentita la formazione di parcheggi privati pertinenziali in misura eccedente rispetto al valore-soglia indicato dal primo comma. In tal caso tali parcheggi non sono oggetto di vincolo di pertinenzialità.
La formazione di parcheggi a servizio di edifici esistenti è disciplinata dagli artt. 66 della L.R. 12/2005 e dalla legislazione nazionale.
3. La formazione di parcheggi è ammessa in ogni tessuto e non è sottoposta a contribuzioni.
4. In caso di realizzazione di un parcheggio a raso l'area dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di un albero ogni due posto auto realizzato al fine di garantire servizi eco sistemici.
È data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea di cui sopra.



5. Nel tessuto storico, è sempre possibile dimostrare il reperimento della dotazione di parcheggi privati anche nell'intorno dell'intervento in un'isocrona pedonale di dieci minuti.
6. Compresa entro la dotazione di parcheggi privati, ove previsti in numero superiore a cinque, dovrà essere garantita una quota pari al 10% della stessa per spazi idonei per il parcheggio delle biciclette nonché di tutti quei mezzi che non utilizzano carburanti o fonti non rinnovabili.
7. Gli spazi a parcheggio indicati dalla normativa e dal presente articolo costituiscono pertinenza inscindibile del fabbricato a cui accedono, indipendentemente dalla proprietà dello stesso, e non possono essere occupati in via permanente con manufatti o cose, tali da renderli inutilizzabili per la sosta dei veicoli.
8. È sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

Art. 22. Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti del piano.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assentiti tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.
4. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SL maggiore di mq 150, o maggiore di 300 mq di SL per gli interventi nel tessuto storico, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".
5. Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi, quando non sia già compensato in conseguenza di precedenti modifiche d'uso o di costituzioni di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" che abbiano interessato l'area o l'edificio, da documentare dettagliatamente in sede di procedura abilitativa ad edificare.



6. In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, secondo le previsioni ed i valori da determinare in apposito regolamento da approvare a cura dell'amministrazione.
7. Ai fini dell'ottemperanza del conguaglio delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale si applica quanto previsto all'art. 42 comma 5 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 23. Tutela del verde

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.
2. Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:
 - gli alberi, singoli, in gruppo o in filare, aventi diametro del tronco, misurato a 1,3 m da terra, uguale o superiore a 20 cm; nel caso di piante policormiche, la tutela si intende estesa a tutti i fusti che costituiscono l'albero, se almeno uno di essi raggiunge il suddetto diametro;
 - gli arbusti, anche se costituiscono rampicanti o siepi, aventi diametro a 1,3 m da terra uguale o superiore a 15 cm, se appartengono alle seguenti specie: Camelie (*Camellia* sp.p.), Rododendri (*Rhododendron* sp.p.), Pieris (*Pieris* sp.p.), Osmanto (*Osmanthus* sp.p.), Viburni (*Viburnus* sp.p.), Bosso (*Buxus* sp.p.), Glicine (*Wisteria* sp.p.), Gelsomini (*Jasminum* sp.p., *Trachelospermum* sp.p.), Clematidi (*Clematis* sp.p.), Vite (*Vitis* sp.p.);
 - le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 50 anni di età.
3. Non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma:
 - gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce, vite (nel caso citato dal precedente capoverso), castagno, quando superano il diametro di 20 cm misurato a 1,30 cm da terra (15 cm nel caso della Vite);
 - gli alberi coltivati nell'attività vivaistica;
 - i boschi, secondo la definizione normativa (art. 3, l.r. 27/2004 e s.m.i.).
4. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.
5. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e degli arbusti tutelati, così come definiti dal presente articolo. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.
 E' altresì vietato procedere, senza specifica autorizzazione, con interventi di potatura drastica (capitozzatura) su rami aventi diametro superiore a 10 cm. Gli interventi di normale potatura (fitosanitaria, di conformazione, di contenimento) sono sempre permessi senza necessità di ottenere specifica autorizzazione, purché effettuati con la tecnica del *taglio di ritorno*.
 E' in ogni caso vietato il taglio della freccia apicale delle Gimnosperme a portamento monopodiale, salva la necessità di interventi di tipo fitosanitario.

Nell'intero territorio comunale non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo e di costruzione, soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, che comportino un danno al patrimonio vegetale da tutelare, come definito al precedente punto 1, salvo specifica autorizzazione.

6. Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posti a dimora da confini e edifici rispettando le seguenti distanze minime:

<i>Classe di grandezza</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Distanza minima</i>
Albero di 1ª grandezza	oltre 25 m	5 m
Albero di 1ª grandezza a chioma "colonnare"	oltre 25 m	4 m
Albero di 2ª grandezza	15 - 25 m	4 m
Albero di 2ª grandezza a chioma "colonnare"	15 - 25 m	3 m
Albero di 3ª grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4ª grandezza	2,5 - 8 m	1,5 m
Cespuglio o arbusto potato a siepe	meno di 2,5 m	0,5 m
Rampicante	meno di 15 m	0,3 m

I rami e le radici che si protendono oltre i confini di proprietà possono essere recise solo in caso di reale necessità derivante da intralcio a persone o cose, o di danno a edifici. Il taglio dovrà essere effettuato secondo le prescrizioni generali per le potature.

7. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi d'alto fusto devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

<i>diametro del fusto a 1,30 m dal suolo</i>	<i>Raggio minimo dell'area di rispetto</i>
< 30 cm	2,0 m
30 - 50 cm	3,0 m
50 - 80 cm	4,0 m
80 - 140 cm	5,0 m
> 140 cm	7,0 m

In sede di permesso di costruire l'amministrazione Comunale, in relazione a comprovate esigenze di progetto e in assenza di razionali alternative, può dettare i provvedimenti e le precauzioni necessari a minimizzare il danno, ovvero può prescrivere adeguati interventi di compensazione.

In ogni caso dovrà essere assicurata ad ogni albero, a fine lavori, la seguente superficie permeabile attorno al tronco:

<i>Tipo di pianta</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Superficie minima permeabile</i>
Arbusto o albero di 4a grandezza	2,5 - 8 m	2 m ²
Albero di 3a grandezza	8 - 15 m	4 m ²
Albero di 2a grandezza	15 - 25 m	8 m ²
Albero di 1a grandezza	Oltre 25 m	16 m ²

8. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi d'alto fusto in condizione vegetative e/o di stabilità precarie.

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

In questo caso, entro l'inizio della prima stagione vegetativa successiva all'abbattimento, il proprietario è tenuto a reimpiantare, in posizione idonea, un albero della medesima specie nella stessa posizione, se possibile, o un albero di specie diversa, purché sia rispettato il valore di Da così come presente prima dell'abbattimento o come definito dal presente Piano per l'area interessata.

9. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate devono essere corredati di planimetria dello stato di fatto e di documentazione fotografica relativa all'area così come si presenta prima dell'intervento.

Alla documentazione richiesta deve pertanto essere allegata planimetria in scala adeguata (1:200 e/o 1:100) contenente precise indicazioni sugli alberi e gli arbusti esistenti, la loro specie di appartenenza, la collocazione, le dimensioni del tronco e della chioma, il loro stato di conservazione. Le piante da rimuovere o trapiantare devono essere campite nel colore giallo/arancione.

In casi particolari l'amministrazione comunale potrà richiedere altre documentazioni, ivi compresa una perizia agronomica stesa da un tecnico iscritto all'albo professionale dei Dottori Agronomi e Forestali o dei Periti Agrari.

Le soluzioni progettuali indicate nel progetto di concessione edilizia non devono prescindere dalla considerazione degli alberi esistenti, privilegiando la loro conservazione, ove possibile e opportuno; dovranno inoltre avere cura di minimizzare le possibili turbative dell'area esplorata dall'apparato radicale per effetto dei lavori, rispettando le distanze minime e le superfici permeabili così come sopra determinate.

In fase di istruttoria del progetto gli Uffici competenti possono richiedere o stabilire particolari norme di protezione e/o salvaguardia di tutte o di singole piante poste all'interno del lotto edificato.

10. I piani attuativi per la urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive.

Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione, la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti - rappresentate in un adeguato contesto -, piante eventualmente da rimuovere - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

11. Nel caso in cui alberi o parte di essi debbano essere eliminati per prevenire un pericolo, l'intervento deve essere per quanto possibile rapidamente eseguito, e comunque preventivamente segnalato in modo documentato alle competenti autorità per mezzo di presentazione di istanza.

Il Sindaco può in ogni caso prescrivere, a seguito di segnalazione dell'Ufficio Tecnico comunale, l'abbattimento di alberi che costituiscano pericolo per l'incolumità delle persone e delle cose.



12. In presenza di strade di intenso traffico e nei lotti a confine con aree a destinazione produttiva è prescritto l'obbligo di distribuire e infittire il verde in funzione della formazione di una adeguata barriera al rumore e all'inquinamento atmosferico, anche derogando dalle prescrizioni precedenti.
13. Non è consentita la realizzazione di orti famigliari o coltivazioni orticole a distanza inferiore a metri 10 dalle strade provinciali, a meno che essi non siano collocati in posizione retrostante ad edifici fronteggianti tali strade.
14. Nei lotti che stanno all'incrocio di strade o lungo raccordi stradali non è di norma consentito costruire recinzioni in muratura e siepi che impediscano o limitino in modo rilevante la visuale. L'amministrazione comunale potrà prescrivere oltre che adeguati arretramenti, anche le caratteristiche tecniche e costruttive delle recinzioni da adottarsi nei singoli casi.
15. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 27/2004 e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali).



TITOLO II. INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA

Art. 24. Disciplina urbanistica incentivale degli interventi negli ambiti di rigenerazione

1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509 trovano applicazione negli ambiti della rigenerazione urbana individuati dal piano (Ari) o individuati in seguito attraverso la procedura disciplinata dall'art 40-bis comma 1 della LR 12/05.
2. La funzione incentivale si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali utilizzabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.
3. L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.
4. Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (Ipr(Rig)) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) o al Volume attribuito dal PdR.
5. Tale indice incentivale potrà determinare un incremento della SL ammessa dal piano nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del PII, del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice di base e contenuto nell'indice massimo definito per ciascun tessuto o scheda, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano. Ove la parte privata non sia interessata a beneficiare della volumetria incentivale, potrà comunque beneficiare della misura di decontribuzione che, in tal caso, sarà incrementata con una ulteriore riduzione del 10% rispetto ai contributi costruttivi dovuti.
6. Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.
7. Ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nel PGT, nel limite del 10 %.



Art. 25. Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione

1. In sede di pianificazione attuativa, PII o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto di una relazione asseverata del progettista , o altro tecnico abilitato, che dimostri per ciascuna delle finalità perseguite, il raggiungimento delle performance richieste delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l’assegnazione e l’utilizzo del diritto volumetrico incentivale.
2. A valle dell’esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l’assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.
3. Il responsabile del procedimento, all’atto di presentazione dell’agibilità, verifica l’effettiva rispondenza dell’immobile a quanto indicato nel progetto. L’amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 5% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell’ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l’art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
4. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica è riconosciuta **nella misura massima del 20% ex art. 11 comma 5 della LR 12/05** e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (*Allegato 4 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l’incremento di edificabilità DGR 8/3508*).
5. Ai sensi dell’art. 40bis comma 6, è riconosciuto un ulteriore incremento dell’indice di edificabilità massimo previsto dal PGT o rispetto alla superficie lorda (SL) esistente del 5 per cento per interventi di rigenerazione urbana che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all’incremento di SL realizzato, o per interventi che conseguano una diminuzione dell’impronta al suolo pari ad almeno il 10 per cento.
6. Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all’interno del regolamento comunale sull’applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell’allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.

Art. 26. Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum

1. Gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento una tantum che presenteranno, in fase di progetto, benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un



indice fondiario incentivale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria o alla volumetria una tantum attribuito dal PdR.

2. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei limiti previsti per ogni tessuto;
3. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto di una relazione asseverata del progettista, o altro tecnico abilitato, che dimostri per ciascuna delle finalità perseguite, il raggiungimento delle performance richieste delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale.
4. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.
5. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 5% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art. 27. Regole per l'applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzioni e ampliamenti una tantum

1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale perseguendo l'obiettivo 20/20/20;
 - ridurre del 20% i gas serra prodotti rispetto ai livelli del 1990 (superando largamente quanto previsto dal Protocollo di Kyoto);
 - soddisfare i consumi energetici per almeno il 20% con energia prodotta da fonte rinnovabile;
 - migliorare l'efficienza energetica nell'Unione riducendo del 20% il fabbisogno di energia primaria.

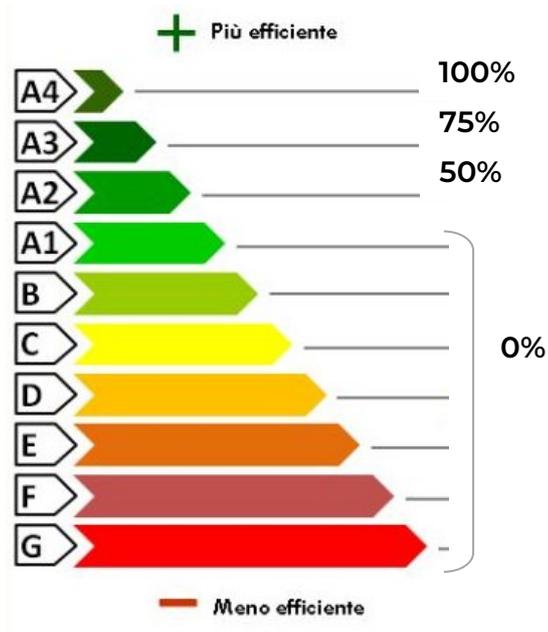


2. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale al perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato;
3. L'applicazione del criterio incentivale di cui ai successivi commi consente di determinare l'indice di edificabilità fondiaria premiale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (IF) attribuito dal PdR.
4. Il coefficiente di premialità energetica (I^e) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità energetica *lprE* per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti a carattere energetico.
5. Il coefficiente di premialità energetica I^e viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla Direttiva Europea 31/2010/UE, Legge 90/2013 DGR X/3868 s.m.i e decreto 6480 del 19/08/2015 "Disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e per il relativo attestato di prestazione energetica a seguito della d.g.r. 3868 del 17 luglio 2015".
6. La scala di valori si attiene pertanto all'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dei fabbricati (EP_{gl,nren}) rapportata all'edificio di riferimento

	Classe A4	≤ 0,40 EP _{gl,nren,rif}
0,40 EP _{gl,nren,rif} <	Classe A3	≤ 0,60 EP _{gl,nren,rif}
0,60 EP _{gl,nren,rif} <	Classe A2	≤ 0,80 EP _{gl,nren,rif}
0,80 EP _{gl,nren,rif} <	Classe A1	≤ 1,00 EP _{gl,nren,rif}
1,00 EP _{gl,nren,rif} <	Classe B	≤ 1,20 EP _{gl,nren,rif}
1,20 EP _{gl,nren,rif} <	Classe C	≤ 1,50 EP _{gl,nren,rif}
1,50 EP _{gl,nren,rif} <	Classe D	≤ 2,00 EP _{gl,nren,rif}
2,00 EP _{gl,nren,rif} <	Classe E	≤ 2,60 EP _{gl,nren,rif}
2,60 EP _{gl,nren,rif} <	Classe F	≤ 3,50 EP _{gl,nren,rif}
	Classe G	> 3,50 EP _{gl,nren,rif}

Tabella 5 - Scala di classificazione degli edifici sulla base dell'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile

Il punteggio premiale viene pertanto così determinato:



Tale disposizioni si applicano nei casi di nuova costruzione, demolizione con ricostruzione ampliamento di edifici esistenti o i nuovi volumi edilizi con volume lordo climatizzato > al 15% di quello esistente o comunque > a 500 mc e interventi di ristrutturazione importante di primo livello .

Nei casi di ristrutturazioni importanti di secondo livello si applicano i seguenti coefficiente di premialità energetica commisurati al valore del coefficiente medio globale di scambio termico per trasmissione H'T per unità di superficie disperdente:

	$H'T \leq 0,26 \text{ W/m}^2\text{K}$	100%
	$0,26 \text{ W/m}^2\text{K} \geq H'T < 0,35 \text{ W/m}^2\text{K}$	75%
	$0,35 \text{ W/m}^2\text{K} \geq H'T < 0,45 \text{ W/m}^2\text{K}$	50%
	$0,45 \text{ W/m}^2\text{K} \geq H'T < 0,55 \text{ W/m}^2\text{K}$	30%
	$0,55 \text{ W/m}^2\text{K} \geq H'T < 0,65 \text{ W/m}^2\text{K}$	10%
	$H'T \geq 0,65 \text{ W/m}^2\text{K}$	0%

Valore massimo ammissibile di H'T cfr Tab 10 Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 pari a 0,65 W/m²K per le zone E.

Esempi applicativi

Esempio 1 (nuova costruzione):

$$I_{prE}(\text{massimo}) = 0,05 \text{ mc/mq}$$

$$I^e = 80\%$$

$$I_{prE}(\text{progetto}) = 0,05 * 80\% = 0,04 \text{ mc/mq}$$

Esempio 2 (ampliamento una tantum):

$$I_{prE}(\text{massimo}) = 10\%$$

$$U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$$

$$I^e=50\%$$

$$I_{prP}(\text{progetto})=10\% * 50\% = 5\%$$

7. La dimostrazione dei requisiti sopra riportati al fine dell’ottenimento delle incentivazioni volumetriche avviene mediante presentazione dell’Attestato di Prestazione Energetica APE unitamente alla richiesta di Permesso di Costruire o SCIA e alla Relazione Tecnica di cui alla legge n.10 del 9/01/1991 s.m.i.
8. Il ricorso all’incentivazione energetica non esclude l’applicazione dei disposti della LR 31/2014 art 4 s.m.i.
9. Il coefficiente di premialità paesaggistica I_p viene determinato dalla Commissione Paesaggio Comunale alla quale verrà sottoposto il progetto in una prima seduta. Il coefficiente di premialità paesaggistica (I_p) viene determinato dalla Commissione Paesaggio attraverso i seguenti criteri:
Matrice di determinazione del punteggio:

1 - Grado di armonizzazione dei volumi edificati nel contesto	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

2 - Grado di armonizzazione cromatica	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

3 - Utilizzo di soluzioni architettoniche innovative con caratteristiche di modernità e contemporaneità	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

4 -Grado inserimento del progetto rispetto all'orografia originaria dei suoli	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

5- Valore qualitativo degli interventi proposti sul verde esistente e di progetto (allegare progetto del verde)	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

6 - Valore del ripristino di elementi dell'architettura storica attraverso indagini storiche (solo nel caso di interventi di recupero)	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

CALCOLO DELL'INCINTIVAZIONE VOLUMETRICA	
Da 2 a 5 punti	Fino al 25% dell’incentivo



Da 6 a 10 punti	Fino al 50% dell'incentivo
Da 11 a 15 punti	Fino al 75% dell'incentivo
Oltre i 15 punti	Fino al 100% dell'incentivo

Il progetto dovrà comunque documentare ed illustrare in apposita relazione di cui all'Art. 26. c.3, attraverso anche schemi grafici, render, fotoinserimenti e diagrammi, i contenuti progettuali volti all'ottenimento dei coefficienti premiali.

10. L'applicazione dei criteri di premialità è nella facoltà del soggetto proponente e qualora esso non risultasse interessato si applica comunque l'indice di edificabilità fondiaria Ef.
11. Tale norma si applica anche all'interno dei piani attuativi e dei PII.

INCENTIVO DECONTRIBUTIVO

12. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e nuova costruzione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti e si impegnino a mantenerla per un quinquennio). In caso di mutamento infraquinquennale della residenza non giustificato dalla nascita di figli, gli oneri costruttivi dovranno essere integralmente corrisposti.
13. Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici).
14. Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dei locali, gli oneri costruttivi devono essere integralmente corrisposti.

Art. 28. Compensazione

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole regola la cessione gratuita all'amministrazione comunale delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione delle potenzialità edificatorie, calcolate tenendo conto dell'onere gravante sul fondo, con aggiunta di un credito compensativo alla dotazione intrinseca del fondo.
2. Nell'allegato grafico del piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale ricomprese nell'assetto infrastrutturativo e gravate da vincolo preespropriativo. Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito il consenso del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori di valore equivalente non inferiore a quello dell'indennità di espropriazione, calcolata nelle forme di legge, al netto delle imposizioni tributarie.



3. Nei casi previsti dal piano dei servizi, entro le aree di completamento (AC), il piano delle regole identifica le grandezze dei crediti compensativi ottenibili dal proprietario a fronte dell'assunzione delle obbligazioni di cessione ivi egualmente previste. La sommatoria della dotazione intrinseca e dei crediti compensativi costituisce l'indice fondiario minimo. L'amministrazione Comunale avrà comunque la facoltà di monetizzare integralmente o richiedere cessione di aree anche extra comparto.
4. Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato. La convenzione è sottoposta ad approvazione mediante delibera di Giunta Comunale.
5. Entro i P.A., P.I.I. e permessi di costruire convenzionati, l'Amministrazione in casi particolari in vista di interventi infrastrutturali di rilevanza si riserva di consentire la compensazione del costo di costruzione (rif. T.A.R. Lombardia, 18 Giugno 2018, Tar Milano 1525 del 18 maggio 2018, Tar Pescara 1142/2010, Tar Cagliari 193/2016)

Art. 29. Contestazioni

1. In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.
2. A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro trenta giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio.

Art. 30. Circolazione di diritti e crediti

1. Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti incentivati e dei crediti compensativi.
2. Nell'ambito di interventi con destinazione residenziale, è ammesso, nelle forme dell'art. 2643 c.c., il trasferimento di capacità edificatorie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale tra fondi anche non attigui, purché sottoposti al medesimo regime urbanistico.
3. Al fine dare effettività alle azioni incentivati e compensative, i piani attuativi e i PII possono incrementare del 15% la SLP assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici incentivati o compensativi da proprietari che li abbiano acquisiti nelle forme previste dagli articoli precedenti.



TITOLO III. DISCIPLINA TERRITORIALE

Art. 31. Suddivisioni del territorio

1. Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale primariamente in nuclei di antica formazione, e areali agricoli e naturalistici. I primi sono interni al perimetro dei tessuti Urbani Consolidati (TUC), i secondi sono esterni a tale perimetro.
2. Gli articoli seguenti identificano le possibilità di trasformazione e le regole di tutela applicabili in maniera differenziata a ciascun tessuto o zona e agli ambiti in cui è consentita la trasformazione al di fuori del TUC.

Art. 32. L'assetto insediativo e i tessuti riscontrabili

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati, contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi, così distinti in tessuti:
 - Tessuto storico ;
 - Tessuto della diffusione,
 - Tessuti dell'attività produttiva,
 - Tessuti dell'attività commerciale,
 - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo
 - Tessuto della città pubblica
2. IL TESSUTO STORICO è costituito dalla trama dal nucleo generatore, dai territori della modesta espansione registratasi sino alla metà del secolo XX nei quali è compresa la quasi totalità dei manufatti – privati e pubblici - che presentano una particolare rilevanza dal punto di vista dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici, anche in relazione al senso e al significato assunti nella memoria degli abitanti del comune. Nel Comune si distinguono i nuclei di Rancio e Cantevria.
3. IL TESSUTO DELLA DIFFUSIONE è costituito dalla parte più ampia del territorio consolidato ed è solo parzialmente configurato; all'interno di questo tessuto si interpongono delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione.
4. IL TESSUTO DELLA CITTÀ PUBBLICA comprende brani del tessuto urbano consolidato attraverso cui si svolge la funzione della città pubblica. Si distinguono quindi dotazioni territoriali finalizzate alla realizzazione di strutture e infrastrutture e dotazioni ambientali finalizzate all'implementazione dei sistemi verdi comunali e dei servizi ecosistemici.
Tali tessuti vengono meglio descritti e regolamentati nel Piano dei servizi.
5. IL TESSUTO DELLA DISPERSIONE si estende, in carenza di un ordine e secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati sino a comprendere episodi edificatori, disorganici rispetto alla vicenda diffusiva seguita dall'assetto insediativo.



6. IL TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA comprende gli ambiti occupati dalle innumerevoli aziende manifatturiere – artigiani ed industriali – presenti sul territorio.

IL TESSUTO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE comprende gli ambiti occupati da attività di tipo commerciale presenti sul territorio.

7. IL TESSUTO RESIDENZIALE IN AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO comprende le eccezioni residenziali presenti all'interno di aree produttive.

Art. 33. Nuclei di antica formazione -Tessuti storici

1. Gli elaborati cartografici individuano i nuclei di antica formazione con apposito perimetro ed identificati con la sigla Ts.
2. Nel comune di Rancio Valcuvia si distinguono due nuclei storici identificati nel nucleo di Rancio Valcuvia e di Cantevria;
3. Entro il tessuto storico si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.
4. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
 - a. la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento e la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale;
 - b. la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale e/o delle destinazioni d'uso preesistenti, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi, attività micro-artigianali etc.), da rafforzare;
 - c. la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
 - d. la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
 - e. la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.
 - f. la riqualificazione funzionale, architettonica ed energetica del costruito nell'intento di meglio adattarlo ai rinnovati bisogni dei suoi fruitori nel rispetto dei valori al punto a);
 - g. il contrasto al progressivo effetto di spopolamento risultato del progressivo abbandono volontario dei nuclei storici.

Art. 34. Nuclei di antica formazione: norme generali



1. Secondo un approccio orientato alla tutela e al recupero filologico, in tutto il tessuto storico **sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, recupero dei sottotetti, recupero dei seminterrati e dei piani terra** fatte salve le disposizioni più specifiche indicate all'articolo 35.
2. I nuclei di antica formazione sono individuati quali ambiti della rigenerazione urbana.
3. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione salvo quanto disposto nei commi che seguono e nell'Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione .
4. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni e accessori incompatibili che vengano contestualmente eliminati, come normato nel presente apparato. E' ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato; la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza che non incidano negativamente sul paesaggio percepito.
5. Al fine di favorire il riuso dell'esistente saranno ammesse deroghe ai requisiti di aeroilluminazione, di altezza, superficie e volume purché le soluzioni proposte comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari. Le deroghe, vengono concesse dal Comune con il permesso di costruire, su conforme parere di ATS. E' consentito un incremento della SIp nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito della creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o – previo progetto urbano – della chiusura di logge e portici nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.
6. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio-approfondimento documentale e devono informarsi ai seguenti principi anche in relazione a quanto individuato nell' *Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione*:
 - a. riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio;
 - b. coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici del quadrante percettivo in cui ricade l'edificio;
 - c. preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
 - d. mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;



e. rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.

7. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a modalità indiretta.

8. Sottostanno alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità:

- le ristrutturazioni con coinvolgimento dei prospetti in affaccio su strada pubblica e il recupero dei sottotetti con modifica della copertura quando ammesso dalle norme;
- gli interventi di recupero delle superfettazioni;
- gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari;

In ogni caso, il responsabile del servizio può imporre specifiche e puntuali prescrizioni ed indicare materiali, approcci e tecniche di intervento a salvaguardia dei valori oggetto di tutela ed a rafforzamento delle dotazioni territoriali.

9. Sottostanno a procedura di PII, Piano Attuativo o Piano di Recupero, solo i comparti caratterizzati da un elevato livello di commistione o di degrado tali da necessitare una riprogettazione complessiva mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

10. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la conservazione dei caratteri storici delle pavimentazioni.

11. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:

- a. Funzioni commerciali con Cu A e M;
- b. Funzioni terziarie con Cu A;
- c. funzioni produttive ed agricole di ogni tipo, ad eccezione dell'agriturismo diffuso.

12. E' sempre consentito il cambio di destinazione d'uso degli accessori, giudicati coerenti con il contesto architettonico, ai fini residenziali o funzioni compatibili alla destinazione del fabbricato cui accedono.

13. E' incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:

- alla funzione commerciale di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali);
- all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista;
- all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie:
 - a. ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui é prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo);
 - b. pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui é prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»);
 - c. bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione



- dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura);
- d. bar-caffé e simili: (esercizi in cui é prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini);
 - e. bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere);
 - f. wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni.

E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri costruttivi, la destinazione

- all'uso terziario;
- all'uso turistico-ricettivo anche con la tipologia di albergo diffuso;
- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni;
- funzione ricettiva bed and breakfast.

14. Nei casi indicati nel precedente comma, i requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio nel rapporto di 1mq per 1mq per la superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1,0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile, di cui possibilmente il 40% della superficie posta in posizione prossima rispetto al pubblico esercizio ed il residuo 60% su aree libere debitamente segnalate poste a distanza non superiore a 700 m e comunque poste in un ambito di isocrona pedonale idonea a dimostrare la raggiungibilità pedonale, anche da parte di soggetti non deambulanti, in un tempo non superiore ai 10 minuti. Laddove quest'ultima quota non può essere reperita, è possibile la monetizzazione.

15. Si osservano le distanze tra i fabbricati (D_f) e le distanze tra i confini (D_c) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti, salvo per quanto previsto relativamente al recupero dei sottotetti e a quanto stabilito nelle norme specifiche dell'abaco. Trova in ogni caso integrale applicazione la disciplina del codice civile 873 c.c.. in caso di ampliamenti fuori sagoma anche ove connessi al recupero del sottotetto si applica la distanza tra fabbricati (D_f) di 10 mt.

16. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nel quadrante percettivo in cui ricade l'edificio;
- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la



nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;

- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);
- nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui.

17. E' comunque ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti alle condizioni stabilite al precedente comma 16 sufficiente per consentire il recupero ai fini abitativi del piano sottotetto.
18. Gli interventi edilizi riguardanti fabbricati posti all'interno dei tessuti storici sono esentati dal versamento di oneri di urbanizzazione nonché al contributo sul costo di costruzione. Sono altresì esentati dal versamento dell'onere di occupazione suolo pubblico per le aree occupate da impianti e opere provvisorie di cantiere (ad es. ponteggi).
19. Il sedime dei fabbricati lasciato libero a seguito di crollo ovvero di demolizione a seguito del riscontrarsi di un avanzato stato di degrado che ne pregiudichi il recupero e metta a rischio la pubblica incolumità, potrà essere destinato alla formazione di aree a parcheggio pubblico. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate in materiale lapideo tipo rizzata, cubetti di porfido, lastre regolari in pietra naturale. L'utilizzo di pavimentazioni sciolte in materiale arido dovrà prevedere l'utilizzo di inerte locale.

Art. 35. Nuclei di antica formazione: norme differenziate

1. Nel tessuto storico sono identificati, con apposita schedatura, tre gradi intervento in relazione al diverso valore testimoniale degli edifici.
2. Gli interventi ammessi vengono elencati per i singoli gradi di intervento nell'elaborato PdR 06 *"Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione"*.
3. Oltre alle norme generali, trovano applicazione differenziata le seguenti previsioni:
 - a. Sugli edifici di classe A sono ammessi unicamente gli interventi di recupero, con esclusione della ristrutturazione.
 - b. Sugli edifici di classe B e C sono ammessi, oltre agli interventi di recupero con possibilità di ristrutturazione 'leggera' (ossia con esclusione delle ristrutturazioni disciplinate dall'art. 10 del D.P.R. 380/2001).
 - c. Sugli edifici di classe D sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, le ristrutturazioni che, ove prevedano demolizione e ricostruzione dovranno essere precedute da progetto urbano e successivamente a pianificazione attuativa orientata alla ricomposizione dei valori formali del contesto. In caso di demolizione senza ricostruzione si procederà con preventivo progetto urbano, le aree lasciate libere dovranno comunque essere sistemate a verde o a parcheggio. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate in materiale lapideo tipo rizzata, cubetti di porfido, lastre regolari in pietra naturale. L'utilizzo di pavimentazioni sciolte in materiale arido dovrà prevedere l'utilizzo di inerte locale.

4. E' data facoltà ai proprietari o aventi titolo dei fabbricati presenti nel tessuto storico di richiedere la riclassificazione dei fabbricati di proprietà. Tale procedura viene così descritta:
 - a. presentazione di istanza di riclassificazione del fabbricato in tessuto storico corredata di:
 - documentazione corredata di adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi all'intero edificio;
 - ampia documentazione descrittiva attestante lo stato di fatto del fabbricato;
 - b. espressione del parere della commissione per il paesaggio entro 60 gg salvo richieste di integrazione e maggior chiarimenti circa la documentazione presentata;
 - c. accoglimento / respingimento della richiesta da parte del responsabile del procedimento sulla scorta di quanto espresso dalla commissione per il paesaggio;
 - d. per l'efficacia della variazione la modifica dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale mediante atto di rettifica agli elaborati di piano e successiva pubblicazione sul BURL. I costi della procedura e di rettifica sono a carico del proponente.

Art. 36. Ari – Aree della rigenerazione urbana

1. In tale contesto vengono individuati gli ambiti della rigenerazione corrispondenti ad aree sottoutilizzate o degradate a carattere areale da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per sub-lotti funzionali come già disposto dalla Delibera di Consiglio Comunale n.30/2021.
2. Negli ambiti identificati con sigla **Ari** si applica quando disposto dalle schede monografiche di cui all'elaborato 2b.
3. Per quanto riguarda gli ambiti di cui al comma 1 secondo periodo si applicano le norme del relativo tessuto e la disciplina incentivale prevista dall'Art. 24. e Art. 25.
4. Sino all'approvazione del Permesso di costruire Convenzionato sui fabbricati esistenti nelle aree Ari sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

Art. 37. Tdi - Tessuto della diffusione

1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità molto bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio.
2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura e il completamento. Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione (Art. 28.).



3. Nel tessuto della diffusione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
 - la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
 - il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.
 - la trasformazione delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

Art. 37.1 Norme generali per il Tessuto della diffusione

1. Nel Tessuto della diffusione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a procedura di Progetto urbano.
2. E' consentita la nuova costruzione (in ampliamento o in corpo di fabbrica autonomo) a saturazione dell'indice di zona.
3. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,4 mc/mq**
 - b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,5 mc/mq** così ottenuto:

$$E_f \max = E_f + I_{prP} + I_{prE}$$

Dove I_{prP} = indice di premialità paesaggistica
 I_{prE} = indice di premialità energetica

$I_{prP}(\text{massimo}) = 0,05 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
 $I_{prE}(\text{massimo}) = 0,05 \text{ mc/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.

- c. Indice di permeabilità **IPF 35%**;
- d. Indice di copertura **IC 50%**
- e. Altezza massima dell'edificio **H = 7,5 m**
- f. Indice di densità arborea **Da:**
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m² 400, almeno la metà degli esemplari i impiantati dovrà essere costituita da alberi.

4. Ogni intervento di nuova costruzione deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordatura in pietra naturale, etc.).
5. E' ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al:

30% (20% + 5% lprP + 5% lprE)

del Volume esistente anche su corpo indipendente, perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico e paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi secondo i criteri stabiliti all'Art. 25. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

6. Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20.).

7. P – Attività produttive incompatibili

Per quanto riguarda le attività produttive incompatibili identificate cartograficamente dal PDR in caso di dismissione e delocalizzazione dell'attività esistente si applicano le disposizioni delle aree della rigenerazione urbana e la loro trasformazione con cambio di destinazione d'uso avverrà con permesso di costruire convenzionato preceduto da progetto urbano. In tali casi si applicano gli incentivi volumetrici e decontributivi stabiliti dall'art. Art. 24. Art. 25.

In caso di interventi conservativi e manutentivi che non comportino il cambio dell'originaria destinazione d'uso dei fabbricati, sono ammessi interventi di: manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico sanitario e, in caso di esigenze delle attività produttive in essere, è ammesso l'ampliamento una tantum dei fabbricati esistenti in misura non superiore al 5% della SL esistente. Tutti gli interventi all'interno di tali ambiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria, sono soggetti a procedura di progetto urbano. Gli interventi di ampliamento dovranno comunque prevedere la riqualificazione complessiva dell'area e architettonica del fabbricato.

Art. 38. Norme generali per le aree di completamento dell'urbanizzato

1. All'interno dei tessuti consolidati (Tuc), sui lotti interstiziali edificabili, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
2. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordatura in pietra naturale, etc.).



3. In relazione al diverso posizionamento e alle dimensioni dei lotti e dell'applicazione del meccanismo compensativo, con rimando alle rispettive schede, si distinguono le diverse categorie di fattispecie urbanistiche.

Tutte le aree edificabili, laddove non gravate da oneri infrastrutturali, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta nei termini stabiliti dall' Art. 28.

4. Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

Art. 38.1 AC: Aree di completamento

Simbologia associata	 AC
Indice di edificabilità fondiaria IF	0,4 mc/mq
Indice di edificabilità fondiaria massima IF max	0,6 mc/mq
Indice di premialità paesaggistica IprP _(massimo)	0,05 mc/mq
Indice di premialità energetica IprE _(massimo)	0,05 mc/mq
indice derivante da crediti compensativi IcC	0,1 mc/mq
IF max = IF +IprP+IprE+IcC	
Indice di permeabilità IPF	35%;
Indice di copertura IC	40%
Altezza massima dell'edificio H	9 m
Indice di densità arborea Da	<p>alberi di I grandezza: Da = 0,5/200 m² Sv; alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 1/200 m² Sv; alberi di II grandezza: Da = 1,5/200 m² Sv; alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1,5/200 m² Sv; alberi di III grandezza: Da = 1,5/200 m² Sv; alberi di IV grandezza: Da = 2,5/200 m² Sv; arbusti: Da = 3/200 m² Sv.</p> <p>Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m² 400, almeno la metà degli esemplari i impiantati dovrà essere costituita da alberi.</p>
Destinazioni ammesse	<p>E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A.</p> <p>Diverse previsioni delle schede d'ambito prevalgono sulla presente</p>

In caso di ambiti identificanti più mappali appartenenti a diverse proprietà è consentita l'attuazione per sub-ambiti previo assenso di tutti i proprietari anche mediante partecipazione quali soggetti passivi. Alle medesime condizioni potranno altresì essere accorpati ambiti confinanti o porzioni degli stessi. In entrambe le casistiche la modificazione del perimetro per scissione o accorpamento non dovrà creare pregiudizio alla trasformazione delle restanti porzioni.

L'attuazione dovrà attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato.

Art. 39. Vu: Verde Urbano

1. Nelle aree interstiziali comprese nei tessuti consolidati non destinate all'edificazione, residualmente denominate aree a Verde urbano, non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 3 del Dpr 380/01), ad esclusione di piccoli manufatti porta attrezzi per una superficie coperta non superiore a 8mq e non più alte di m 2,40 poste anche a confine purché non abbiano caratteri di permanenza al suolo (manufatti leggeri) soggetti comunque ad autorizzazione paesaggistica.
2. L'area Vu* identifica un'area interna al perimetro del nucleo antico.

Art. 40. Tessuto della dispersione

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi, secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati.
2. Nei tessuti della dispersione l'area di pertinenza sarà definita dai mappali contigui afferenti alla proprietà del fabbricato principale, per una superficie non superiore a 10 volte la superficie coperta degli edifici esistenti con un limite massimo di 2.000 mq. In tale area, nel rispetto del PIF, del vincolo idrogeologico e della normativa forestale, sono consentite la realizzazione degli edifici e delle strutture accessorie all'edificio principale, recinzioni e sistemazioni a parco/giardino, aree pavimentate quali marciapiedi, percorsi di accesso agli edifici e area per lo stazionamento dei veicoli. Quando l'intervento si configuri come demolizione e ricostruzione con diverso posizionamento la sua traslazione dovrà avvenire nell'area di pertinenza riferita al fabbricato preesistente.
3. Per gli edifici minori regolarmente assentiti non identificati e non cartografati è confermata la destinazione d'uso esistente e sono ammessi gli interventi di recupero edilizio. Su tali fabbricati è ammesso un incremento una tantum della SC pari al 20%. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a procedura di Progetto urbano.
4. Nei tessuti della dispersione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A.
5. In tali tessuti, riscontrabili in maniera diffusa nel territorio comunale esterno al Tessuto urbano consolidato, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.



6. E' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente a

30% del V
20% + 5% (IprP) + 5% (IprE)

perseguibile subordinatamente all'efficiamento energetico e paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi secondo i criteri stabiliti all'Art. 26.

7. E' consentita la sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento di più manufatti. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione con gli ampliamenti una tantum indicati in precedenza. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a procedura di Progetto urbano.
8. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.
9. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori all'interno dell'area di pertinenza.
10. Con sigla "S" viene identificato un fabbricato che allo stato attuale svolge attività di ristorazione. L'area bianca attorno a tale fabbricato costituisce la sua pertinenza all'interno della quale sono realizzabili i parcheggi pertinenziali. L'indice di permeabilità da garantire è del 35%.
11. Con sigla "IV" vengono identificati gli edifici esistenti posti in classe di fattibilità geologica IV. Su tali fabbricati si applicano le disposizioni dello studio geologico anche con riferimento all'eventuale mutazione della destinazione d'uso e al recupero dei vani seminterrati e al piano terra. Per tali fabbricati, previa procedura di progetto urbano, è ammessa la demolizione e ricostruzione all'interno della proprietà esternamente all'area identificata in classe di fattibilità geologica IV.

Art. 41. Tpr - Tessuto dell'attività produttiva

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alla produzione artigianale ed industriale.
2. Sui lotti ineditati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano attuativo, sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria) o permesso di costruire convenzionato. E' consentito l'ampliamento a saturazione dell'indice di IF previsto.
3. Nei Piani Attuativi e di Lottizzazione la cui convenzione è scaduta ma in cui siano già state eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/ versati i relativi importi, si applicano gli indici del presente articolo. I contributi costruttivi saranno dovuti come conguaglio sia in termini quantitativi (eventuale incremento di SL) sia tariffario (quale incremento delle tariffe previste all'atto della pianificazione attuativa e la presentazione del nuovo progetto).
4. Nel tessuto della diffusione, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni come meglio identificate all' Art. 19. :



Destinazioni ammesse: **Produttivo direzionale, Terziarie e Commerciali**
 Utilizzi non ammessi: **Log3, Gsv, Gsvu**
 Destinazioni non ammesse: **Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale**

5. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,9 mq/mq**
- b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 1,0 mc/mq** così ottenuto:

$$IF \max = IF + IprP + (IcC)$$

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica

IcC = indice derivante da crediti compensativi (*ove richiesto dall'amministrazione*)

IprP_(massimo) = 0,05 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
 IcC = 0,05 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 28.

- c. Indice di permeabilità **IPF 15%**;
- d. Indice di copertura **IC 70%**
- e. Altezza massima dell'edificio **H = 12,5 m** altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci. Progetti che prevedono altezze maggiori sono soggetti a procedura di Progetto Urbano e contributo straordinario ex art 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01;
- f. Parcheggi privati Pertinenziali = 1 mq. ogni 10 mq. di SL. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1mq/10mc di volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva;
- g. Superficie a verde **SV = 10% della SF.**
- h. Indice di densità arborea **Da:**
 alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.
 Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m^2 400, almeno la metà degli esemplari i impiantati dovrà essere costituita da alberi.

6. Nei lotti saturi è consentito un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente a

$$10\% \text{ della SL} \\ 10\% + 5\% (IprP) + 5\% (IcC)$$

7. La residenza del custode è consentita nel limite massimo di 200 mq di SL entro gli indici sopra definiti realizzabile anche in corpo indipendente ma che conservi vincolo di pertinenzialità con la destinazione principale. La realizzazione dell'intervento indicato al primo periodo del presente comma è subordinata a



permesso di costruire convenzionato all'interno del quale possano essere valutate le necessarie cessioni e compensazioni da corrispondersi al Comune.

8. Entro l'area Buffer di 300 m rispetto al perimetro del Parco, individuata dall'art. 8 del PTC del Parco Campo dei Fiori e riportata nella tavola dei vincoli del PDR, è vietata la costruzione di nuovi edifici industriali o artigianali per lo svolgimento di attività nocive o insalubri. Le attività industriali, con esclusione dell'artigianato non nocivo all'igiene e alla salute pubblica, nonché preesistente o connesso ad esigenze che non possono essere diversamente soddisfatte, dovranno essere collocate a congrua distanza dai confini del parco, a meno che non vi siano possibilità alternative da motivarsi specificatamente.
9. In tale tessuto, senza necessità di piano attuativo, è consentita una tantum la realizzazione di fabbricati pertinenziali fino ad un limite massimo di 50 mq per unità produttiva.
10. Valgono le norme di cui al Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Testo unico delle leggi sanitarie" e comunque sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.
11. La richiesta di edificazione di fabbricati che prevedono l'insediamento di funzioni produttive è corredata da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.

Art. 42. Tco –Tessuto dell'attività commerciale

1. Questo tessuto individua l'area prettamente commerciale posta lungo la SS394 al confine con Cuveglio.
2. Sui lotti ineditati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano di lottizzazione. E' consentito l'ampliamento a saturazione dell'indice di IF previsto.
3. Nei Piani Attuativi e di Lottizzazione la cui convenzione è scaduta ma in cui siano già state eseguite le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/ versati i relativi importi, si applicano gli indici del presente articolo. I contributi costruttivi saranno dovuti come conguaglio sia in termini quantitativi (eventuale incremento di SL) sia tariffario (quale incremento delle tariffe previste all'atto della pianificazione attuativa e la presentazione del nuovo progetto).
4. Nel tessuto della diffusione, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni come meglio identificate all' Art. 19. :

Destinazioni ammesse: **Terziarie e Commerciali**
 Utilizzi non ammessi: **Log3, Log1, Log2, Gsv, Gsvu**
 Destinazioni non ammesse: **Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale**

5. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - c. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,9 mq/mq**
 - d. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 1,0 mc/mq** così ottenuto:



$$IF \max = IF + IprP + (IcC)$$

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica

IcC = indice derivante da crediti compensativi (ove richiesto dall'amministrazione)

IprP_(massimo) = 0,05 mc/mq

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.

IcC = 0,05 mc/mq

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'Art. 28.

- i. Indice di permeabilità **IPF 15%**;
- j. Indice di copertura **IC 70%**
- k. Altezza massima dell'edificio **H = 12,5 m**;
- l. Parcheggi privati Pertinenziali: come definiti all'art 20;
- m. Superficie a verde **SV = 10% della SF**.
- n. Indice di densità arborea **Da**:
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m^2 400, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.

12. Nei lotti saturi è consentito un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente a
10% della SL
10% + 5% (IprP) + 5% (IcC)

13. La residenza del custode è consentita nel limite massimo di 200 mq di SL entro gli indici sopra definiti.

Art. 43. Trp - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo

1. Comprende le eccezioni residenziali non direttamente collegate alle attività produttive esistenti presenti all'interno dell'area produttiva.
2. In tali tessuti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
 E' inoltre ammesso un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al

25% del Volume esistente
(15% + 5% IprP + 5% IprE)

anche su corpo indipendente, perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico e paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi

liberi secondo i criteri stabiliti all'art Art. 26. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione, nei limiti del volume esistente e ammissibile secondo quanto specificato nel precedente comma.

3. In alternativa a quanto sopra asserito è consentita la conversione alla destinazione produttiva, artigianale o commerciale secondo i seguenti indici e parametri:

Destinazioni ammesse: **Produttivo direzionale, Terziarie e Commerciali**

Utilizzi non ammessi: **Log3, Gsv, Gsvu**

Destinazioni non ammesse: **Residenziale, Turistico ricettiva, Rurale**

14. La nuova costruzione, prevista dal comma 3, è possibile solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,9 mq/mq**
 b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 1,0 mc/mq** così ottenuto:

$$IF \max = IF + IprP + (IcC)$$

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica

IcC = indice derivante da crediti compensativi (*ove richiesto dall'amministrazione*)

73

IprP_(massimo) = 0,05 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
 IcC = 0,05 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'Art. 28.

- o. Indice di permeabilità **IPF 15%**;
 p. Indice di copertura **IC 70%**
 q. Altezza massima dell'edificio **H = 12,5 m** altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci. Progetti che prevedono altezze maggiori sono soggetti a procedura di Progetto Urbano e contributo straordinario ex art 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01;
 r. Parcheggi privati Pertinenziali = 1 mq. ogni 10 mq. di SIp. con un minimo di mq. 50; per la residenza, 1mq/10mc di volume. Tali parcheggi sono inscindibili, sotto il profilo urbanistico, rispetto all'unità produttiva;
 s. Superficie a verde **SV = 10% della SF.**
 t. Indice di densità arborea **Da:**
 alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m² 400, almeno la metà degli esemplari i impiantati dovrà essere costituita da alberi.

Art. 44. Tcp - Tessuto della città pubblica

1. Comprende quelle parti di territorio in cui sono presenti o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico;
2. In tali aree si applicano le norme e i disposti contenuti nel Piano dei Servizi.
3. Le aree ricadenti in tale tessuto di proprietà Comunale, qualora verranno alienate come da piano di alienazione Comunale, assumeranno all'atto dell'alienazione la destinazione urbanistica simile alla destinazione prevalente dei fondi posti all'intorno di esso.



TITOLO IV. TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Art. 45. L'assetto paesaggistico ambientale

1. Sono componenti dell'assetto paesaggistico - ambientale:
 - a. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - b. il reticolo idrografico;
 - c. i boschi.
2. Concorrono all'assetto paesaggistico-ambientale le aree a verde (pubblico e privato) come disciplinate dalle norme relative all'assetto insediativo.
3. Concorrono a garantire il funzionamento ecologico del territorio le componenti della 'rete ecologica' dei successivi articoli.
4. Gli interventi ammessi sono finalizzati alla valorizzazione e riqualificazione delle aree e degli immobili. In particolare, la valorizzazione comporta il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originali degli ambiti che compongono l'assetto del presente Titolo; mentre la riqualificazione comporta –comunque ai fini della valorizzazione- il recupero di aree che potrebbero essere una risorsa in termini paesistico-ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, tramite il recupero delle frange urbane ed il ripristino nei luoghi degradati.
5. Gli interventi sono ammessi se coerenti con l'obiettivo di:
 - a. preservare, tutelare, valorizzare e tramandare alle generazioni future l'identità ambientale, storica, culturale e insediativa del territorio;
 - b. proteggere e tutelare il paesaggio culturale e naturale e la relativa biodiversità;
 - c. assicurare la salvaguardia del territorio e promuoverne forme di sviluppo sostenibile, al fine di conservarne e migliorarne le qualità.

Art. 46. Rapporti del piano delle regole con il PTR

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo;

Art. 47. Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP)

1. Il piano delle regole, nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, si uniforma agli ambiti destinati all'attività agricola, così come definiti nel PTCP, fatte salvi gli scostamenti necessari per il più organico dispiegamento dell'assetto infrastrutturale.



Art. 48. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
 - a. complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
 - b. complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
 - c. campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
 - d. impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
 - e. impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
 - f. dighe, sbarramenti e invasi;
 - g. depositi di merci e materiali;
 - h. infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
 - i. opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - j. reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
 - k. interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
 - l. interventi di urbanizzazione secondaria.
3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.
5. Il Piano recepisce quanto indicato alla *Parte IV - "Esame paesistico dei progetti"* (artt. da 35 a 39) delle NTA del PPR.
6. Il Piano recepisce quanto indicato all'art 17 del PPR riguardante la *Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità*

Art. 49. Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.
2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:
 - a. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;
 - b. le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
 - c. gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
 - d. le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;



- e. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.
3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.
4. In corrispondenza dell'area collinare che porta al monte Pelada il PPR individua un'area ad elevata naturalità disciplinate dallo stesso PPR all'art 17 che si ritiene qui richiamato.

Art. 50. Cartellonistica

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale.
2. Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Art. 51. Criteri di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici

1. Il PGT recepisce quanto indicato dalla DGR 8/10974 in tema di impianti solari termici e fotovoltaici in particolare:

Criteri di localizzazione

La scelta di localizzazione e poi di posizionamento dei moduli fotovoltaici dovrà tenere in considerazione:

- la percezione visiva da spazi pubblici o di pubblico passaggio: visione da lontano e da vicino. L'area all'interno della quale l'impianto è visibile può variare molto a secondo di morfologia e caratteristiche del contesto. La verifica dell'eventuale interferenza visiva con visuali sensibili e viste panoramiche fruibili da belvedere, percorsi panoramici e di fruizione paesaggistica o da luoghi di elevato valore simbolico è da considerarsi prioritaria. In un contesto montani, si dovrà tener conto della sua visibilità dal versante vallivo opposto e dall'alto;
- gli effetti cumulativi della diffusione di pannelli/impianti di piccola dimensione, in particolare in contesti paesaggistici connotati da elevata riconoscibilità e integrità ;
- eventuali fenomeni di abbagliamento e di riflesso di particolare disturbo.

Risultano comunque in generale di grande criticità le localizzazioni in:

- contesti connotati da una significativa integrità morfologica, cromatica, ambientale e/o storico-architettonica, quali centri, nuclei e insediamenti di antica formazione, paesaggi rurali



tradizionali soprattutto in territori collinari o montani dove è prevalente e determinante la percezione dall'alto;

- vicinanza a percorsi e luoghi di fruizione panoramica e paesaggistica;
- aree di elevato valore ambientale e naturalistico;
- aree interessate da beni paesaggistici e/o culturali;
- in scenari paesaggistici connotati da elevati gradi di riconoscibilità e notorietà.

Criteria di posizionamento

La scelta di dove e come posizionare i collettori (a terra, in facciata o in copertura) dovrà essere dettata dalla ricerca della maggiore armonia possibile tra l'impianto e gli elementi del paesaggio su cui esso insiste. In particolare si segnalano i seguenti criteri:

- nei centri, nuclei e insediamenti storici e tradizionali sono spesso preferibili collocazioni a terra, in aree non affacciate su spazi o percorsi pubblici, di impianti attentamente inseriti nel contesto o mitigati tramite opportune quinte (murarie, vegetali, etc.);
- in ambito urbano, la percezione dell'osservatore in movimento all'interno della città non deve essere disturbata dall'inserimento di nuovi elementi che interferiscano con allineamenti e ritmi del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- modifiche cromatiche e riflessi, dovuti all'inserimento di un impianto, non devono interferire con le visuali più significative e la percezione degli spazi di maggiore valore simbolico testimoniale;
- occorre evitare l'effetto di incombenza di impianti posti in posizione dominante rispetto allo spettatore;
- il posizionamento in facciata su frontespizi e pareti cieche degli edifici dovrà comunque tenere conto e confrontarsi con i caratteri architettonici complessivi dell'edificio e del rapporto di esso con gli edifici contermini e lo spazio pubblico;
- le stesse cautele valgono per gli inserimenti in balaustre, parapetti e persiane.

Il posizionamento degli impianti su aree agricole dovrà in ogni caso rispettare i criteri indicati nell'allegato 13 del PREAC come integrati dalla DGR n. XII/1949 del 26.02.2024.

Art. 52. Areale agricolo

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.
2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore; in particolare, è esclusa ogni trasformazione per nuovi insediamenti non agricoli.
3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:
 - a. la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
 - b. la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
 - c. la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.



4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.
5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:
 - a. interventi ammissibili e relativi indici;
 - b. presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
 - c. interventi regolati dal PGT.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nel tessuto della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:
 - a. opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
 - b. attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);
 - c. locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;
 - d. attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 8 giugno 2007, n. 10 e del reg. reg. 6 maggio 2008, n. 4, secondo gli indici dettati dal precedente PRG, se più restrittivi rispetto alle indicazioni di legge.
 - e. ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riqualificabili) aperti su tutti i lati di dimensioni non superiori a 1,5 mt per lato e di altezza non superiore a 2,50 mt. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 15.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto.
7. Inoltre, ai sensi dell'art. 62, l.r. 12/05, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici.

Nel tessuto della produzione agricola il PGT le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

8. Gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice, con le modalità e gli indici di cui al Titolo III della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

In merito alle distanze si applicano inoltre i seguenti parametri:

DC = 10 m

DS = 10 m per la residenza;

20 m per le altre attività ammesse.

DF = dai fabbricati residenziali o per la produzione agricola: minimo 10 m;



dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo 3 m;

dai fabbricati aventi destinazione non agricola :

100 m relativamente a stalle per suini;

50 m relativamente a stalle per bovini, equini, e ovicapriani.

Distanza minima da fabbricati residenziali esistenti:

100 m relativamente a stalle per suini;

50 m relativamente a stalle per bovini, equini, e ovicapriani.

15 m per le altre attrezzature e attività;

10 m per la residenza.

9. Nell'areale agricolo, al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo. E' ammessa la demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di più volumi in un solo sedime.
10. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.
11. Per gli edifici residenziali esistenti presenti nell'areale agricolo si applicano le norme previste per i "Tessuti della residenza sparsa".
12. L'utilizzo dei reflui zootecnici in agricoltura può avvenire con i limiti previsti in tali zone dalla normativa regionale e nel rispetto della D.g.r. 2 marzo 2020, n. XI/2893.
13. All'interno dell'areale agricolo sono realizzabili impianti fotovoltaici a terra previo autorizzazione paesaggistica e progetto urbano. Sono comunque escluse le aree identificate quali Ambiti Agricoli dal PTCP della Provincia di Varese. E' vietata l'installazione di impianti eolici. Sono comunque fatte salve le procedure in materia di V.I.A.

Art. 53. Aree agricole a valenza paesaggistica ambientale

1. In questo areale ogni modificazione e trasformazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduto da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio agricolo tradizionale.
2. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare a terra ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola.
3. La prosecuzione delle attività agricole in atto non può esplicarsi mediante sostituzioni delle colture locali con colture non autoctone, per tali intendendosi innovazioni nelle colture di significativo impatto o che prevedano la formazione di manufatti, neppure a carattere temporaneo.
4. E' sempre consentita la piantagione di frutteti ed in particolare per la coltivazione del pesco.



Art. 54. Areale boschivo

1. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nell'allegato di azzonamento e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/05, dalla l.r. 31/08 e dagli artt. 49 e seguenti del PTCP vigente. Tali aree corrispondono sostanzialmente con le aree boscate individuate dai PIF vigenti.
2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.
3. In particolare, sono vietati:
 - a. gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
 - b. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
 - c. gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
 - d. rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche;
 - e. sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.
4. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:
 - a. infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
 - b. opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.
5. Qualora su talune aree venga regolarmente autorizzata la trasformazione del soprassuolo boscato a tali aree si applicherà la norma dell'areale agricolo di cui all'Art. 52.

Art. 55. Aree boschive di frangia

1. Appartengono a tale areali i boschi marginali o residuali non catalogati dai PIF .
2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria.



3. Qualora su talune aree venga regolarmente autorizzata la trasformazione del soprassuolo boscato a tali aree si applicherà la norma dell'areale agricolo di cui all'Art. 52.

Art. 56. Piani di indirizzo forestale

1. Ai sensi del comma 3, dell'art. 48 della L.R. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco di cui al P.I.F. della Comunità Montana Valli del Verbano e del P.I.F. del Parco Campo dei Fiori sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT e specificatamente di quanto disposto dai precedenti Art. 54. Art. 55.
2. Vengono richiamate integralmente le norme di cui al titolo IV delle NTA del PIF Provinciale.



TITOLO V. - AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

Art. 57. Immobili sottoposti a tutela speciale

1. Gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale sono: beni culturali e paesaggistici previsti dal D. lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e da ogni altra norma primaria e dal piano paesaggistico.
2. Sugli edifici indicati nel precedente comma gli interventi devono essere finalizzati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche e sono ammessi esclusivamente interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) restauro;
 - d) risanamento conservativo.
3. La valutazione da parte dell'amministrazione comunale del progetto di intervento sugli edifici di cui al primo comma è svolta anche sulla base della documentazione storica disponibile.
4. E' comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.

Art. 58. Beni storico-artistico-monumentali

1. Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
2. I beni del precedente comma sono sia quelli vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, sia quelli ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati del presente PGT od identificati nelle forme di legge.
3. Per gli interventi sui beni del presente articolo:
 - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
 - b) gli interventi di ristrutturazione dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
 - c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;



d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.

4. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.
5. Gli interventi sui beni culturali sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21, c. 4 del D. Lgs. 42/2004.
6. Sono soggetti a tutela ex art. 10 del D. lgs. 42/2004i beni pubblici ultra settantennali sino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 dell'art 12 del D. lgs. 42/2004 (Verifica dell'interesse culturale).

Art. 59. Reticolo idrografico

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione. In particolare, sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza, che costituiscono il c.d. "reticolo idrografico".
2. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:
 - a. tombature e coperture dei corsi d'acqua
 - b. sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo
 - c. attività estrattive
3. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere preceduti da verifica di compatibilità idraulica da operarsi da parte degli enti competenti.
4. Non sono soggetti alle limitazioni di cui sopra:
 - d. le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
 - e. le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili



Art. 60. Rete ecologica

Art. 60.1 Rete ecologica Comunale

1. Il piano delle regole accoglie il concetto di 'rete ecologica' indicato negli artt. 70 e seguenti del PTCP vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTCP vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce la attuazione.
2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTCP vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:
 - a. elementi costitutivi fondamentali, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;
 - b. fasce tampone con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.
3. In particolare, le sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello, sono aree caratterizzate da elevati livelli di biodiversità, che fungono da nuclei primari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con massima attenzione con priorità; mentre le sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello, sono aree caratterizzate da medi livelli di biodiversità, che fungono da nuclei secondari di diffusione degli organismi viventi e che devono essere tutelate con attenzione attraverso corrette strategie di ecosistemi e del paesaggio.
4. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTCP vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
 - a. limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
 - b. prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
 - c. favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.
5. Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, sono consentite le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (come ad es. opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze), nonché alla realizzazione di sentieri e aree di sosta pedonali, equestri e ciclabili.



Art. 60.2 Rete Ecologica Regionale

1. Il PGT recepisce quanto individuato dalla D.G.R. n. 8515/2008 e n. 10962/2009 in materia di Rete Ecologica Regionale e Valutazione di Incidenza.

Art. 60.3 Rete ecologica CMF-T

1. Il PGT recepisce inoltre lo schema della rete ecologica CMF-T approvato con DGP PV n.56 del 5/03/2013 e i relativi criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza riportati integralmente all'allegato 3.

Art. 60.4 Varchi ecologici definiti dalla Comunità Montana

1. Il PGT recepisce i varchi individuati dalla Comunità Montana quali aree di connessione ecologica.
2. Nei varchi così individuati è fatto divieto di edificazione anche a scopo agricolo ai sensi del Titolo III della LR 12/05. Le aree agricole all'interno dei varchi potranno comunque contribuire alla quantificazione della superficie aziendale.
3. Nei varchi è inoltre escluse la realizzazione di recinzioni ad esclusione di quelle di pertinenza ad edifici esistenti che non precludano il libero movimento della fauna selvatica.
4. Tutti gli interventi all'interno dei varchi dovranno essere sottoposti a preventivo parere di valutazione al competente settore della Comunità Montana Valli del Verbano.



TITOLO VI. NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Art. 61. Ambito di applicazione e definizioni

1. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98.
2. La superficie di vendita (Sve) di un esercizio commerciale è definita dall' Art. 3. Del presente Piano delle Regole.
3. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP per la quota di superficie non superiore a mq 1.500 e nella misura di 1/4 della SLP per la quota di superficie superiore ai predetti limiti. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.
4. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici:
 - a. alimentare;
 - b. non alimentare.

87

L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.

5. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
6. Le tipologie distributive sono:
 - a. esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
 - b. medie strutture di vendita di prossimità (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV;
7. Sono escluse, salvo accordi di programma o procedure ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 10 settembre 2010, n. 160, altre forme di esercizio del commercio.
8. Tutti gli esercizi di vicinato attivi alla data di adozione del PGT possono ampliare la rispettiva superficie di vendita del 20%, fatta salva la disponibilità dei parcheggi.

Art. 62. Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.



1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.
In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, trova applicazione:
 - a. il regime amministrativo previsto dall'art. 19, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA;
 - b. il regime amministrativo previsto dall'art. 19-bis, l. n. 241/1990 in relazione alle attività il cui svolgimento sia subordinato, in base alla tabella A, allegata al d.lgs. 25 novembre 2016, n. 222, alla presentazione della SCIA cd. unica.

In entrambi i casi dovrà essere allegata la relazione tecnica asseverata e la documentazione prevista dalla normativa vigente in tema di SCIA. Per l'apertura di una media o grande struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, troveranno applicazione i regimi amministrativi rispettivamente previsti dalla Tabella A, allegata al d.lgs. n. 222/2016 cit.

2. L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, produce effetti anche di permesso di costruire e deve essere sottoscritta dal responsabile del servizio e dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio ed è ordinariamente accompagnata da una convenzione in cui trovano disciplina gli impegni realizzativi e infrastrutturali assunti dall'operatore.
3. L'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale, nel rispetto della normativa regionale vigente e nelle forme previsti dall'art. 19-ter della l. 241/1990.
4. In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.lgs. 42/04 i progetti per l'insediamento di medie strutture di vendita devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.
5. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del d.lgs. 114/1998.

Art. 63. Insediamento attività commerciali.

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.
2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).
3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.



4. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

Art. 64. - Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.

1. I nuovi insediamenti commerciali fuori dall'areale storico devono avere accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; pertanto, se necessario, devono essere garantite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. Le nuove attività commerciali di vicinato possono essere collocate nel Nucleo Storico solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Art. 65. Dotazione di servizi

1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:
 - a. lo standard minimo è pari al 150% della Slp. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi;
 - b. la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.
2. Se è provata la impossibilità di reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, è possibile la monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 25% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 75% dello standard totale.
3. E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione del presente piano delle regole, o dei loro aventi causa per subingresso, per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali.



TITOLO VII. FASCE DI RISPETTO

Art. 66. Zona di rispetto stradale

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal c.d. codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.
2. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
3. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:
 - la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
 - la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
 - la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.
5. Nella zona di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili, previsti dal PGT. Le attrezzature emergenti dal suolo (come ad es. cabine telefoniche, cabine elettriche, palificazioni, cartellonistica pubblicitaria e simili) devono rispettare dal ciglio strada, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di mt. 3,00.
6. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.
7. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.
8. Nella zona di rispetto stradale sono vietati depositi di rifiuti, cimiteri di automobili, impianti pubblicitari tridimensionali e tutto quanto non confacente con il decoro urbano.
9. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.
10. Nella zona di rispetto stradale è consentita la realizzazione di ampliamenti stradali, piste ciclabili, marciapiedi, e più in generale opere di adeguamento e funzionali alla viabilità stessa.



Art. 67. Fasce di pertinenza stradali

1. Al fine della qualificazione del paesaggio, dell'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché per ridurre l'eccessiva prossimità delle fonti d'inquinamento chimico conseguente al traffico motorizzato, lungo i tratti di nuova viabilità previsti dal PGT è individuata una specifica zona, definita Fasce di ambientazione stradale, compresa o meno all'interno delle fasce di rispetto stradale destinata ad accogliere gli interventi di ambientazione, nonché alla realizzazione di piste ciclabili, marciapiedi e più in generale elementi di rete della mobilità dolce.

Le tipologie di ambientazione comprendono:

- a. il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
- b. la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10
- c. la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $D_a = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $D_r = 6$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari
- d. la realizzazione di dune alberate, consistenti indicativamente in movimenti di terra di altezza non inferiore a m. 3 dal piano stradale, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane da attrezzare con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea $D_a = 2$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $D_r = 3$ alberi/100 m² St; in queste aree è vietata l'installazione di insegne pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali spazi adiacenti ad aree di sosta stradali, che potranno essere attrezzati con panchine e manufatti similari
- e. l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno e comunque integrate da sistemazioni a verde
- f. la sistemazione delle aree di recupero ambientale, consistenti nelle aree residuali che si formano tra il ciglio stradale e ed aree edificate o altri confini artificiali o naturali presenti sul territorio; tali aree dovranno essere sistemate a prato in base a un parametro di Densità arbustiva $D_r = 6$ alberi/100 m² St.

2. Nella zona di pertinenza stradale è sempre consentita la realizzazione di ampliamenti stradali, piste ciclabili, marciapiedi, e più in generale opere di adeguamento e funzionali alla viabilità stessa.

Art. 68. Zona di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo "non aedificandi" di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

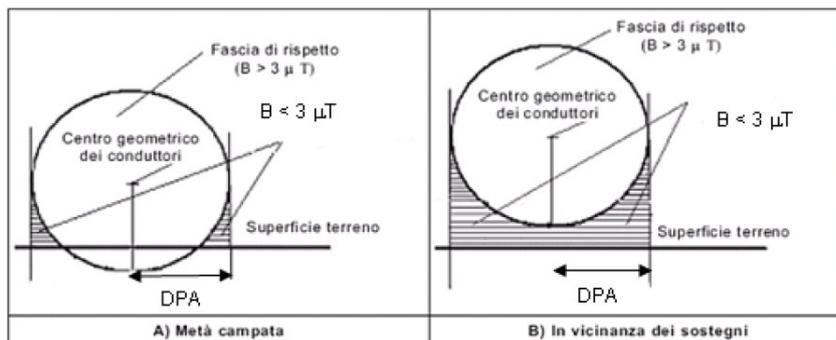
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all'interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% della Slp esistente ed i cambi di destinazione d'uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

Art. 69. Zona di rispetto degli impianti di depurazione

1. La zona di rispetto impianti di depurazione è fissata in conformità alla normativa vigente in 100 m dal confine dell'impianto.
2. Nelle fasce di rispetto degli impianti di depurazione sono consentite esclusivamente:
 - opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.), strettamente correlate alla funzione di depurazione;
 - strutture strettamente correlate alla funzione di depurazione non aventi carattere di inamovibilità, durata e incorporazione nel terreno;
 - parcheggi e aree a verde;
 - impianti di sfruttamento della biomassa derivante dai fanghi dell'impianto;
 - impianti di generazione di fertilizzante derivante dai fanghi dell'impianto.

Art. 70. Zona di rispetto delle linee elettriche

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.
2. Il PGT individua con apposito segno grafico nelle tavole Pdr 02 la distanza di prima approssimazione (Dpa) dell'elettrodotto individuato da TERNA (cp Cunardo – cp Creva – cs Mascioni) e così definita:
Distanza di Prima Approssimazione (DPA): è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della DPA si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.
Nel caso di situazioni di non rispetto della DPA per vicinanza di edifici o luoghi comunque destinati a permanenza di persone non inferiore a 4 ore, di nuova progettazione, dovrà essere richiesto il calcolo mirato della fascia di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del 29 maggio 2008. La fascia di rispetto viene così definita:
Fascia di rispetto: è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3 μT). Come prescritto dall'articolo 4, c. 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.



Vengono inoltre individuate la fasce di rispetto delle linee elettriche di media tensione.

- Spetta ai proprietari delle aree sottese a tali linee elettriche di alta e media tensione la determinazione di più precise fasce di rispetto definite ai fini delle trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere. La determinazione di tali fasce dovrà avvenire secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008. Tali verifiche dovranno essere condotte e documentate in sede di richiesta dei titoli abilitativi e corredati di parere dell'azienda/ente titolare dell'impianto.

Art. 71. Zona di rispetto delle linee di metanodotto

- La zona di rispetto delle linee di metanodotto riguarda quella parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di trasporto di gas naturale di proprietà Snam Rete Gas.

Impianto	Descrizione	DN	Fascia di rispetto m
4120094	MET. SPI VALCUVIA-VALGANNA	300	6+6

Le relative opere accessorie sono infrastrutture a rete necessarie per svolgere l'attività di trasporto del gas naturale, dichiarata di interesse pubblico ai sensi dell'art. 8, comma 1, Decreto Legislativo 23.05.2000 n. 164

- Nella zona di rispetto delle linee di metanodotto, comunque nell'osservanza della normativa vigente in materia di gasdotti, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a quanto determinato dall'ente gestore stesso.
- In sede di richiesta di titoli abilitativi, comunicazioni comunali per opere di qualsiasi genere (fabbricati, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, recinzioni, strade etc.) dovrà essere acquisito il parere di Snam Rete Gas al fine dell'individuazione di eventuali interferenze ed eventuali prescrizioni.

Art. 72. Zona di rispetto dei corsi d'acqua

- Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione.
- La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

6. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell'art. 1-*quater* della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d'argine è determinata in mt. 150,00.
7. In queste zone sono vietate:
 - a) le alterazioni morfologiche (discariche e movimenti di terra a fini agricoli);
 - b) le nuove edificazioni anche ad uso agricolo o zootecnico, dettando prescrizioni circa la compatibilità dei caratteri tipologici ed architettonici delle trasformazioni ammesse;
8. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.
9. In queste zone è consentita:
 - a) la realizzazione di impianti a rete e manufatti tecnologici di modesta entità;
 - b) la costruzione di piste ciclabili, spazi di sosta e aree attrezzate per attività di tempo libero;
 - c) le opere di difesa del suolo e di difesa idraulica secondo la normativa vigente in materia.
10. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
11. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:
 - a) entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
 - b) entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.
12. Sui corsi d'acqua pubblici del comma 6, sono ammesse, a distanza di 4 metri dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica.
13. Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse:
 - a) ai sensi dell'art. 95 del r.d. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici;
 - b) le opere previste dagli artt. 97 e 98 del r.d. 523/1904, previa autorizzazione regionale.
14. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

Art. 73. Emissioni elettromagnetiche

4. Il piano delle regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:



- a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
 - b) risanamento di aree sensibili;
 - c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
 - d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.
5. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
- a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
 - b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
 - c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 mt. da tali edifici. Nelle isopercettive sono comunque vietate verticalità isolate.
6. Gli impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione, idonei a produrre campi elettromagnetici ai sensi della normativa statale e regionale vigente, sono installati in coerenza con le previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:
- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
 - sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
 - impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.



TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 74. Norme geologiche di piano

Per quanto riguarda le norme geologiche si rimanda al successivo allegato5.



TITOLO IX. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 75. Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005, il dirigente, previa deliberazione del consiglio comunale, può derogare alle disposizioni del PGT relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra fabbricati.

Art. 76. Ufficio di piano e Commissione paesaggio

1. L'ufficio di piano è costituito da una unità organizzativa elementare, ritagliata entro la struttura tecnica comunale, che si occupa – sulla base dell'apparato conoscitivo acquisito durante la fase di elaborazione del PGT e sulla scorta delle esperienze e valutazioni che verranno sedimentandosi nella fase di attuazione – di effettuare un continuo monitoraggio dell'attività di governo del territorio.
2. L'ufficio di piano attiva, a cadenza biennale, le campagne di monitoraggio della VAS e redige annualmente un rapporto sull'andamento dell'attività di governo del territorio, che viene inviato al Consiglio comunale e pubblicato sul sito comunale.
3. La Commissione paesaggio, oltre ai compiti di legge, esercita le funzioni di tutela e valorizzazione del paesaggio locale che le sono demandate dalle norme del presente piano delle regole.

Art. 77. Regolamenti attuativi - Norma di chiusura

1. Il consiglio comunale e la giunta emanano, entro centottanta giorni dalla entrata in vigore del PGT, i regolamenti e gli atti necessari alla piena attuazione del PGT, anche con riferimento, alla compensazione ed all'incentivazione.
2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del PdR, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di 'assestamento', espressamente volta introdurre correttivi al piano delle regole.
3. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.



ALLEGATI

- **Allegato 1** – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate
- **Allegato 2** - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato
- **Allegato 3** - Criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza semplificata e della procedura per l'esclusione dalla valutazione di incidenza di interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino.
- **Allegato 4** – Declinazione alla scala comunale della tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508
- **Allegato 5** – Norme geologiche di Piano



Allegato 1 – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate

Vengono distinti:

I grandezza: alberi che a maturità di norma superano i 25 m di altezza

II grandezza: alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 15 e 25 m

III grandezza: alberi che a maturità di norma raggiungono un'altezza compresa tra 8 e 15 m

IV grandezza: alberi che a maturità di norma non superano l'altezza superiore di 8 m

Per la scelta della specie si tenga presente quanto segue:

L'altezza della classe di appartenenza delle singole specie è quella dell'albero a maturità, ovvero l'altezza *massima media* che la specie può raggiungere nel Varesotto in condizioni ambientali propizie

In condizioni non ideali (terreno poco fertile, poco profondo, esposizione sfavorevole, zone inquinate ecc.) l'altezza massima raggiungibile può essere inferiore. In condizioni particolarmente favorevoli, taluni esemplari possono raggiungere dimensioni anche maggiori.

E' ammessa la coltivazione di varietà particolari delle specie presenti nell'elenco; queste potrebbero presentare caratteristiche dimensionali diverse dalla varietà di riferimento citata, come altezza minore (varietà "nane" o "a chioma globosa") e/o con chioma molto ristretta (varietà "colonnari", "fastigate" o "piramidali"). Di tale particolare portamento si deve tenere conto nel valutare il numero complessivo di alberi da porre a dimora.

La scelta della specie da impiantare va valutata attentamente tenendo conto dell'altezza, dell'espansione della chioma, delle esigenze in fatto di luce, clima, umidità, tipo di suolo. Si raccomanda di rivolgersi ad un *professionista* (Dottore Forestale o Dottore Agronomo) per la progettazione e la gestione degli spazi verdi, e in particolare per la scelta di specie e varietà vegetali, nonché per l'esecuzione delle principali cure colturali (potature, trattamenti fitosanitari, concimazione).



ALBERI – Specie autoctone

Angiosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	sempreverde / caducifoglia
Acero di monte	Acer pseudoplatanus	I	caducifoglia
Acero riccio	Acer platanoides	I	caducifoglia
Betulla	Betula pendula	I	caducifoglia
Castagno	Castanea sativa	I	caducifoglia
Cerro	Quercus cerris	I	caducifoglia
Faggio	Fagus sylvatica	I	caducifoglia
Farnia	Quercus robur	I	caducifoglia
Frassino maggiore	Fraxinus excelsior	I	caducifoglia
Noce americano	Juglans nigra	I	caducifoglia
Olmo campestre	Ulmus minor	I	caducifoglia
Ontano nero	Alnus glutinosa	I	caducifoglia
Pioppo bianco	Populus alba	I	caducifoglia
Pioppo nero	Populus nigra	I	caducifoglia
Pioppo tremolo	Populus tremula	I	caducifoglia
Platano americano	Platanus occidentalis	I	caducifoglia
Platano europeo	Platanus orientalis	I	caducifoglia
Platano ibrido	Platanus x hybrida	I	caducifoglia
Rovere	Quercus petraea	I	caducifoglia
Tiglio ibrido	Tilia x europaea	I	caducifoglia
Tiglio nostrano	Tilia platyphyllos	I	caducifoglia
Tiglio selvatico	Tilia cordata	I	caducifoglia
Carpino bianco	Carpinus betulus	II	caducifoglia
Carpino nero	Ostrya carpinifolia	II	caducifoglia
Ciavardello	Sorbus torminalis	II	caducifoglia
Ciliegio selvatico	Prunus avium	II	caducifoglia
Noce comune	Juglans regia	II	caducifoglia
Olmo montano	Ulmus glabra	II	caducifoglia
Ontano bianco	Alnus incana	II	caducifoglia
Roverella	Quercus pubescens	II	caducifoglia
Salice bianco	Salix alba	II	caducifoglia
Sorbo montano	Sorbus aria	II	caducifoglia
Acero campestre	Acer campestre	III	caducifoglia
Agrifoglio	Ilex aquifolium	III	sempreverde
Alloro	Laurus nobilis	III	sempreverde
Ciliegio a grappoli	Prunus padus	III	caducifoglia
Gelso bianco	Morus alba	III	caducifoglia
Gelso nero	Morus nigra	III	caducifoglia
Magnolia spogliante	Magnolia liliflora	III	caducifoglia
Melo selvatico	Malus sylvestris	III	caducifoglia
Orniello	Fraxinus ornus	III	caducifoglia
Sorbo degli uccelli	Sorbus aucuparia	III	caducifoglia
Sorbo domestico	Sorbus domestica	III	caducifoglia
Biancospino nostrano	Crataegus monogyna	IV	caducifoglia
Bosso	Buxus sempervirens	IV	sempreverde
Camelia invernale	Camellia sasanqua	IV	sempreverde
Camelia primaverile	Camellia japonica	IV	sempreverde

Corniolo	Cornus mas	IV	caducifolia
Frangola	Frangula alnus	IV	caducifolia
Ligustro	Ligustrum lucidum	IV	sempreverde
Maggiociondolo alpino	Laburnum alpinum	IV	caducifolia
Maggiociondolo di colle	Laburnum anagyroides	IV	caducifolia
Nespolo	Mespilus germanica	IV	caducifolia
Nocciolo	Corylus avellana	IV	caducifolia
Salicene	Salix caprea	IV	caducifolia

Gimnosperme

Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	di sempreverde / caducifolia
Abete bianco	Abies alba	I	sempreverde
Pino silvestre	Pinus sylvestris	I	sempreverde
Cipresso	Cupressus sempervirens	II	sempreverde
Tasso	Taxus baccata	II	sempreverde
Ginepro	Juniperus communis	III	sempreverde

ALBERI – Specie naturalizzate

Angiosperme

Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	di sempreverde / caducifolia
Acero da zucchero	Acer saccharinum	I	caducifolia
Albero dei tulipani	Liriodendron tulipifera	I	caducifolia
Noce americano	Juglans nigra	I	caducifolia
Pioppo euroamericano	Populus deltoides	I	caducifolia
Quercia rossa	Quercus rubra	I	caducifolia
Acero argentato	Acer saccharum	II	caducifolia
Acero rosso	Acer rubrum	II	caducifolia
Ippocastano	Aesculus hippocastanus	II	caducifolia
Ippocastano ibrido	Aesculus x carnea	II	caducifolia
Leccio	Quercus ilex	II	sempreverde
Magnolia	Magnolia grandiflora	II	sempreverde
Ontano napoletano	Alnus cordata	II	caducifolia
Acacia di Costantinopoli	Albizia julibrissin	III	caducifolia
Carpinella	Carpinus orientalis	III	caducifolia
Ciliegio da fiore	Prunus sp.p.	III	caducifolia
Faggio sudamericano	Nothofagus antartica	III	caducifolia
Kelreuteria	Koelreuteria paniculata	III	caducifolia
Melo da fiore	Malus fluribunda	III	caducifolia
Nespolo del Giappone	Eriobotrya japonica	III	sempreverde
Paulonia	Paulownia tomentosa	III	caducifolia
Salice piangente	Salix babilonica	III	caducifolia

Acero giapponese	Acer japonicum	IV	caducifolia
Acero palmato	Acer palmatum	IV	caducifolia
Albero di Giuda	Cercis siliquastrum	IV	caducifolia
Biancospino	Crataegus oxyachantha	IV	caducifolia
Camelia invernale	Camellia sasanqua	IV	sempreverde
Camelia primaverile	Camellia japonica	IV	sempreverde
Corniolo da fiore	Cornus florida	IV	caducifolia
Lagerstremia	Lagerstroemia indica	IV	caducifolia
Magnolia obovata	Magnolia obovata	IV	caducifolia
Magnolia stellata	Magnolia stellata	IV	caducifolia
Maonia giapponese	Mahonia japonica	IV	sempreverde
Mirabolano	Prunus cerasifera	IV	caducifolia
Olivo	Olea europea	IV	sempreverde
Parrozia	Parrotia persica	IV	caducifolia
Prugnolo	Prunus serrulata	IV	caducifolia

Gimnosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	di sempreverde / caducifolia
Abete del Caucaso	Abies nordmanniana	I	sempreverde
Abete di Spagna	Abies pinsapo	I	sempreverde
Cedro del Libano	Cedrus libani	I	sempreverde
Cedro dell'Atlante	Cedrus atlantica	I	sempreverde
Cedro dell'Himalaia	Cedrus deodara	I	sempreverde
Cedro rosso	Cryptomeria japonica	I	sempreverde
Cipresso di Lawson	Chamaecyparis lawsoniana	I	sempreverde
Cipresso giapponese	Chamaecyparis pisifera	I	sempreverde
Douglasia verde	Pseudotsuga douglasii	I	sempreverde
Ginko	Ginkgo biloba	I	sempreverde
Libocedro	Calocedrus decurrens	I	sempreverde
Peccio azzurro	Picea glauca	I	sempreverde
Peccio del Caucaso	Picea orientalis	I	sempreverde
Peccio del Colorado	Picea pungens	I	sempreverde
Peccio di Serbia	Picea omorica	I	sempreverde
Pino del Cile	Araucaria araucana	I	sempreverde
Sequoia gigante	Sequoiadendron giganteum	I	sempreverde
Sequoia verde	Sequoia sempervirens	I	sempreverde
Tsuga americana	Tsuga heterophylla	I	sempreverde
Tsuga del Canada	Tsuga canadensis	I	sempreverde
Tuia gigante	Thuja plicata	I	sempreverde
Cipresso	Cupressus sempervirens	II	sempreverde
Cipresso della California	Cupressus macrocarpa	II	sempreverde
Cipresso dell'Arizona	Cupressus arizonica	II	sempreverde

Cipresso levigato	Cupressus glabra	II	sempreverde
Cupressiciparo	x Cupressocyparis leylandii	II	sempreverde
Pino domestico	Pinus pinea	II	sempreverde
Tuia occidentale	Thuja occidentalis	II	sempreverde
Abete di Corea	Abies coreana	III	sempreverde
Tuia orientale	Biota orientalis	III	sempreverde
Ginepro della Cina	Juniperus chinensis	IV	sempreverde
Ginepro della Virginia	Juniperus virginiana	IV	sempreverde
Ginepro sabino	Juniperus sabina	IV	sempreverde

ARBUSTI – Specie consigliate

Dato che la maggior parte degli arbusti ornamentali è coltivato utilizzando particolari varietà selezionate delle corrispondenti specie selvatiche, risulta spesso difficile distinguere tra specie autoctone e naturalizzate, nonché limitativo ridurre la scelta alle sole specie autoctone; qui di seguito si fornisce perciò un elenco complessivo delle specie consigliate. La dicitura **sp.p.** significa che vengono ricomprese tutte le specie e le varietà maggiormente diffuse del genere citato.

Diverse essenze arboree, comprese nelle precedenti tabelle, hanno varietà a sviluppo ridotto che possono essere coltivate come arbusti, e come tali vengono citate anche nel presente elenco.

Nome comune	Nome scientifico	sempreverde / caducifoglia
Acero giapponese	Acer japonicum	caducifoglia
Acero palmato	Acer palmatum	caducifoglia
Agrifoglio	Ilex agrifolium	sempreverde
Biancospino	Crataegus oxyachantha	caducifoglia
Bosso	Buxus sempervirens	sempreverde
Buddleia	Buddleia davidii	caducifoglia
Camelie	Camellia sp.p.	sempreverde
Clematidi	Clematis sp.p.	caducifoglia
Cornioli da fiore	Cornus florida	caducifoglia
Corniolo da fiore	Cornus florida	caducifoglia
Corniolo selvatico	Cornus mas	caducifoglia
Edera	Hedera sp.p.	sempreverde
Falso gelsomino	Trachelospermum asiaticum	sempreverde
Forsizia	Forsythia sp.p.	caducifoglia
Gelsomini	Jasminum officinale	caducifoglia
Ginepri	Junioperus sp.p.	sempreverde
Glicini	Wisteria sp.p.	caducifoglia
Ibisco	Hibiscus syriacus	caducifoglia
Iperico	Hypericum sp.p.	vari
Lauroceraso	Prunus laurocerasus	sempreverde
Ligustro	Ligustrum sp.p.	sempreverde
Lillà	Syringa vulgaris	caducifoglia
Lonicera	Lonicera sp.p.	sempreverde
Magnolia obovata	Magnolia obovata	caducifoglia
Magnolia stellata	Magnolia stellata	caducifoglia

Maonia giapponese	Mahonia japonica	sempreverde
Ortensie	Hydrangea sp.p.	caducifolia
Osmanthus	Osmanthus fragrans	sempreverde
Rododendri - Azalee	Rododendron sp.p.	sempreverde
Rose	Rosa sp.p.	caducifolia
Spiree	Spiraea sp.p.	caducifolia
Viburni	Viburnus sp.p.	caducifolia



Allegato 2 - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato

COMUNE DI RANCIO VALCUVIA
(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

RANCIO VALCUVIA – Via _____

RICHIEDENTE _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a permesso di costruire n. ____ del ____

Determinazione esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

Oggi, _____, presso il Municipio di Rancio Valcuvia, avanti a me _____, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

105

da una parte:

_____, nato a _____, il _____, la quale interviene non in proprio ma quale organo del

COMUNE DI RANCIO VALCUVIA

(VA), P. IVA _____, e dichiara di agire ed in forza del decreto sindacale di nomina n. ____ del _____ il quale dichiara di agire in attuazione del vigente Piano delle Regole, ente pubblico locale da ora anche denominato 'COMUNE'

dall'altra parte:

Sig. _____, cf. _____, nato a _____, il _____, residente a _____, Via _____, n. _____, il quale dichiara di intervenire al presente atto (non in proprio, bensì quale amministratore delegato della società _____, giusti i poteri attribuitigli in conformità allo statuto societario e comunque in forza del titolo di proprietà (atto notaio _____, del _____, rep. _____: compravendita da _____) mappali _____, _____, al Fg. ____ sezione censuaria di Rancio Valcuvia

da ora anche denominato 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

Detti comparenti, della cui identità io, Ufficiale rogante, sono certo, di comune accordo

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;
- dichiarano congiuntamente di agire in attuazione del vigente Piano delle Regole;
- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del permesso di costruire in corso di rilascio, al quale

PREMETTONO CHE:

il soggetto attuatore è proprietario del compendio immobiliare avente estensione complessiva, desunta da rilievo strumentale, pari a mq. _____, sita in Rancio Valcuvia Via _____, mapp. _____;

il soggetto attuatore è nel pieno, legittimo, esclusivo ed indisturbato possesso e godimento del compendio, giusto atto di acquisto del _____;

le aree sopra indicate sono gravate da vincolo paesaggistico dichiarato con D.M. _____ e sono inserite da vigente PGT nel tessuto _____;

il PGT consente l'attuazione del progetto per cui è stato richiesto permesso di costruire a condizione che venga stipulata una convenzione volta a regolamentare i profili giuridici del rapporto intercorrente con l'amministrazione comunale;

la parte attrice, ad esito di una pluralità di sessioni di puntuazione e progressivo affinamento dei contenuti progettuali e prestazionali, convocate dal Responsabile del Servizio Tecnico ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della l. 7 agosto 1990, n. 241, ha presentato una articolata proposta progettuale che, in linea con le norme-direttive deducibili dal PGT, che prevede:

- dal punto di vista urbanistico, la formazione di _____,

106

- dal punto di vista infrastrutturativo, la formazione delle seguenti opere di pubblica utilità:

- 1.
- 2.
- 3.

, la cui esecuzione si configura quale adempimento dello standard qualitativo;

dal punto di vista prestazionale l'assunzione dei seguenti oneri di efficientemente energetico e di innalzamento della qualità paesaggistica:

- 1.
- 2.
- 3.

TUTTO CIO' PREMESSO,

a valere quale cornice convenzionale dell'attuazione del permesso di costruire e ad integrazione e specificazione dei disposti di legge,

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte; in particolare, per il Comune di Rancio Valcuvia le opportunità di innalzamento delle dotazioni



territoriali ed il perseguimento degli obiettivi ambientali paesaggistici raggiungibili mediante le prestazioni assunte dalla parte attuatrice costituiscono, secondo le previsioni del PGT, motivi essenziali per l'espressione del consenso.

Art. 2 - L'attuazione del permesso di costruire avverrà per unico atto abilitativo in conformità alle previsioni dello stesso ed alle norme di cui alla presente convenzione, nonché in totale conformità alle previsioni degli allegati grafici ed elaborati tecnici che sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rancio Valcuvia, più precisamente composti da:

_____.

Art. 3 – La parte attuatrice, oltre ad avere già corrisposto a mezzo reversale n. _____ del _____, la somma di _____ a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (**salvo scomputo**),

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

a dare attuazione al permesso di costruire avente oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di tre anni, con avvio dei lavori entro un anno o comunque come definito dal P.d.C. stesso;

RICONOSCE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

di essere tenuta a realizzare comunque - anche in caso di mancata attuazione o di parziale attuazione delle iniziative costruttive per fatto non dipendente dall'amministrazione comunale di Rancio Valcuvia - le opere qualificate in guisa di standard qualitativo;

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

ad ATTUARE, entro il termine massimo di cui sopra, tutte le opere di urbanizzazione identificate dalla apposita scheda e precisamente finalizzate alla formazione di:

- 1.
- 2.

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico;

(**in caso di scomputo**) la parte attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex allegato I.12 Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste da tale norma;

il soggetto attuatore terrà una contabilità separata riguardante i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione destinate alla cessione al comune, che sarà verificabile in qualsiasi momento e comunque sarà oggetto di dettagliata verifica a fine lavori, onde valutare la necessità di eventuali conguagli, in caso di costi di attuazione inferiori agli oneri di urbanizzazione dovuti.

alle predette opere è attribuito un valore stipulativo pari a _____ e l'Ufficio Tecnico Comunale curerà le prescritte comunicazioni alla Corte dei Conti;

ad esito del collaudo le predette opere, unitamente alle aree inscindibilmente collegate per _____ mq., a cui è attribuito un valore stipulativo di _____ euro, passeranno definitivamente in proprietà del Comune di Rancio Valcuvia, con oneri di frazionamento a carico della società attuatrice;



la società attuatrice, a garanzia della corretta esecuzione delle opere sopra descritte, ha stipulato in data , con la Soc. _____, una polizza fidejussoria (polizza n. 1), regolarmente consegnata all'amministrazione, con le seguenti caratteristiche:

- importo garantito: euro _____;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;
- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

tale polizza verrà svincolata – unicamente in seguito a formale atto del comune – solo ad avvenuto integrale adempimento delle obbligazioni attuative *ut supra*, fatta salva la possibilità di riduzione dell'importo garantito in caso di collaudi parziali;

per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno ed assente altresì – rimossa ogni riserva – a consentire in tal caso l'esecuzione degli interventi direttamente da parte dell'amministrazione, sin da ora garantendo irrevocabilmente l'accesso alle aree e la disponibilità delle stesse;

la società attuatrice garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti (ad esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie;

per l'ipotesi di inadempimento o ritardo nell'esecuzione delle opere, la società attuatrice autorizza - senza riserve e con rinuncia preventiva ad ogni eccezione – l'amministrazione a disporre della fideiussione stessa nel modo più ampio, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno;

con l'esecuzione – esatta e tempestiva – delle obbligazioni infrastrutturali *ut supra*, la società attuatrice assolve agli oneri di diritto pubblico derivanti dall'approvazione del _____ e garantisce il proprio apporto alla implementazione del patrimonio di dotazioni collettive costituenti la città pubblica, garantendo che il carico insediativo indotto delle funzioni insediande non abbia a scaricarsi sulla collettività;

le parti si danno atto che il valore delle cessioni e delle infrastrutturazioni esorbita ampiamente l'importo degli oneri di urbanizzazione scomputati: tuttavia la parte attuatrice per nessuna ragione potrà richiedere indennizzi e compensazioni ulteriori; l'eventuale mancata realizzazione di parte degli interventi previsti dallo strumento urbanistico attuativo non darà titolo a rimborsi od alla riduzione delle altre obbligazioni gravanti sulla parte attuatrice;

restano dovuto il costo di costruzione, nella misura di legge, da calcolarsi secondo le previsioni vigenti.

Art. 4 - Il permesso di costruire beneficia di una attribuzione premiale di volumetria in ragione delle prestazionalità sopra indicate. Per l'effetto, l'amministrazione comunale si riserva di effettuare in ogni momento le più opportune verifiche ed il permesso di costruire potrà essere revocato in caso di mancata effettuazione delle opere funzionali al raggiungimento dei parametri prestazionali indicati nel progetto.

Art. 5 - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel progetto anche al fine dell'adempimento alle obbligazioni prestazionali assunte e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti; per quanto concerne



gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Società attuatrice.

Art. 6 – Resta fermo l'onere di acquisizione della autorizzazione paesaggistica e di ogni ulteriore assenso necessario all'avvio dei lavori.

Art. 7 - In sede di progettazione esecutiva, dovranno essere rigorosamente rispettati i criteri che hanno condotto l'amministrazione ad un giudizio di ammissibilità della proposta progettuale. E' tassativamente esclusa la possibilità di varianti non previamente autorizzate dall'amministrazione comunale, onde consentire alla stessa la verifica del rispetto degli obblighi prestazionali.

Art.8 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "*L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Rancio Valcuvia in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato nei confronti del Comune di Rancio Valcuvia, in solido con la parte venditrice*". Nel caso di mancato trasferimento degli oneri assunti ai propri aventi causa, o comunque di inadempienza degli stessi, la Parte attuatrice rimane obbligata in proprio e in solido con gli acquirenti nei confronti del Comune per tutti i patti contenuti nella presente convenzione.

Art. 9 - Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte attuatrice.

Art.10 - La parte attuatrice dà atto e riconosce che l'esatta osservanza degli impegni con essa assunti costituisce il presupposto necessario per il riconoscimento e mantenimento dell'agibilità delle strutture da realizzarsi in attuazione del Programma Integrato di Intervento.

Art. 11 - Ogni variazione e integrazione della presente convenzione dovrà essere concordata tra le parti e approvata dal competente organo del Comune. Per tutto quanto previsto nella presente convenzione e con essa non in contrasto si fa espresso riferimento alle disposizioni di leggi statali e regionali regolanti la materia urbanistica ed edilizia ed alle norme del Piano di Governo del Territorio e del Regolamento Edilizio del Comune di Rancio Valcuvia ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

Art.12 - Le parti si danno atto che ogni controversia relativa all'esecuzione ed interpretazione del presente atto resta attratta *ex lege* alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo

Art.13 - Le parti rinunciano ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale e, in possesso dei requisiti di legge come esse mi affermano, dispensano me Ufficiale Rogante dalla lettura di tutti gli allegati, dichiarandomi di ben conoscerne i contenuti e confermandomi che sono effettivamente allegati alla presente convenzione e ne fanno parte integrante le deliberazioni e gli elaborati del progetto di permesso di costruire sotto elencati, debitamente sottoscritti dai contraenti, e da me Ufficiale Rogante:

- A - titolo di proprietà della parte attuatrice;
- B elaborati tecnici del progetto;
- C - computi metrici
- D. scheda oneri prestazionali
- E _____



Letto, approvato e sottoscritto, in _____



Allegato 3 - RETE ECOLOGICA CAMPO DEI FIORI - TICINO. Criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza semplificata e della procedura per l'esclusione dalla valutazione di incidenza di interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori - Ticino.¹

Art. 1 - Premessa

1) Il presente documento definisce i criteri per l'applicazione della procedura di valutazione di incidenza semplificata e della procedura per l'esclusione dalla valutazione di incidenza di interventi di limitata entità da realizzare all'interno della rete Campo dei Fiori - Ticino, in ottemperanza a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Provinciale del 5.03.2013 recante oggetto "Disciplina della procedura di valutazione di incidenza semplificata nel territorio della provincia di Varese, ai sensi della DGR 7/14106 del 08.08.2003 e s.m.i."

2) In particolare il documento, limitatamente al territorio di competenza della Provincia di Varese, definisce:

- le procedure di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità sulla base della documentazione progettuale, senza l'obbligo preventivo dello studio di incidenza così come previsto dalla Delibera di Giunta Provinciale del 5.03.2013 alla quale si rimanda per i dettagli procedurali (modalità presentazione istanze, tempistiche, ecc.);
- le procedure per l'esclusione dalla procedura di valutazione di incidenza di alcune tipologie di interventi considerati non in grado di incidere significativamente sugli elementi di interesse naturalistico tutelati;
- le tipologie esemplificative di interventi che devono essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza semplificata oppure che ne devono essere esclusi.

Art. 2 - Competenze

1) La Provincia di Varese è competente al rilascio delle valutazioni di incidenza per gli interventi interessanti la rete Campo dei Fiori - Ticino ricadenti nelle aree esterne ai confini dei Parchi, fatte salve indicazioni specifiche contenute nei Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 in gestione ai Parchi che dovessero prevedere in via cautelativa l'applicazione della valutazione di incidenza in aree delimitate all'esterno dei siti la quale verrà rilasciata dai Parchi stessi.

2) Laddove la Provincia di Varese lo ritenga necessario, può acquisire il parere degli altri enti gestori potenzialmente interessati dall'intervento.

3) Le proposte di modifica al perimetro del corridoio devono essere sottoposte alla procedura di valutazione di incidenza che viene rilasciata dalla Provincia previa acquisizione del parere di entrambi i parchi.

4) Tutti gli atti di pianificazione e loro varianti potenzialmente in grado di interferire negativamente con la rete Campo dei Fiori - Ticino dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza che, ai sensi della DGR 14106/03 e s.m.i., verrà rilasciata dalla Provincia di Varese previa acquisizione del parere di incidenza dell'ente gestore del sito Natura 2000 eventualmente interessato.

¹ Provincia di Varese D.G.P. PV 56 del 05.03.2013

5) Per quanto riguarda gli interventi ricadenti all'interno o nelle immediate vicinanze dei siti Natura 2000 la valutazione di incidenza viene rilasciata dai relativi enti gestori in ottemperanza a quanto previsto dai Piani di Gestione e dalla normativa vigente.

Art. 3 - Interventi da sottoporre alla valutazione di incidenza semplificata nella rete Campo dei Fiori - Ticino

Sono sottoposti a valutazione di incidenza semplificata, fatto salvo quanto specificato ai successivi artt. 4 e 5, tutti gli interventi ricadenti negli "Areali di connessione" e nei "Varchi" della rete Campo dei Fiori - Ticino che:

- a. generano occupazione di suolo;
- b. interrompono la continuità spaziale della rete (infrastrutture viarie, recinzioni, ecc.);
- c. pur non generando occupazione di suolo e/o non interrompendo la continuità spaziale della rete, in virtù dell'imponente cantierizzazione che necessitano per loro realizzazione (in termini di tempo, occupazione e alterazione del suolo, ecc.) risultano potenzialmente in grado di produrre impatti negativi su habitat e specie di interesse comunitario (ad esempio cantierizzazione di un metanodotto interrato);
- d. implicano la riqualificazione idraulica di corpi idrici con la realizzazione di opere di difesa e consolidamento spondale, regimazione, ecc.;
- e. comportano la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipologia esse siano (reti metalliche, staccionate, ecc.) ad eccezione di quanto previsto all'art. 5, punto d).

Art. 5 - Interventi ricadenti negli "Areali di connessione" esclusi dalla procedura di valutazione di incidenza (semplificata e ordinaria)

112

All'interno degli "Areali di connessione" sono escluse dalla valutazione di incidenza le seguenti tipologie d'interventi:

- a. nuove costruzioni negli insediamenti isolati/agglomerati, all'interno di lotti interclusi tra edifici esistenti e comunque non comportanti l'allargamento del perimetro continuo che racchiude l'insediamento;
- b. interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti nelle misure e modalità previste dai PGT;
- c. opere che generano un esiguo consumo di suolo senza comportare una diminuzione apprezzabile della continuità spaziale del corridoio in termini di riduzione della facoltà della libera circolazione della fauna, quali ad esempio realizzazione di piccoli serbatoi di combustibile, cartellonistica, arredo urbano, cabine di derivazione luce/gas, opere di allacciamento alle reti elettrica, gas, telefonia, fibre ottiche, acquedotto, fognatura, ecc.;
- d. realizzazione di recinzioni degli edifici esistenti e di nuova costruzione all'interno degli insediamenti isolati/agglomerati.

Art. 6 - Esempi

1) Tipologie esemplificative di interventi che, ovunque ubicati nella rete ("Areali di connessione" o "Varchi"), fermo restando quanto previsto all'art. 3, non devono essere sottoposti a valutazione di incidenza (semplificata e ordinaria).



(Gli elenchi di seguito riportati non sono da considerarsi esaustivi bensì di carattere puramente indicativo.)

Interventi edilizi

- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione;
- realizzazione di brevi tratti di condotte interrate per l'allacciamento elettrico, idrico, fognario, ecc. di fabbricati, ivi compresa la realizzazione di fosse biologiche;
- scavi e riporti di entità limitata in aderenza o prossimità dei fabbricati volti al risanamento, ristrutturazione o sistemazione esterna;
- realizzazione di opere di drenaggio per la regimazione idrica superficiale nell'area di pertinenza degli edifici, finalizzata al consolidamento o alla manutenzione.

Interventi agronomico-forestali

- realizzazione di siepi e/o filari;
- realizzazione di orti e/o seminativi, ecc.;
- interventi di gestione forestale conformi alle norme di settore;
- interventi urgenti finalizzati alla difesa fitosanitaria e alla conservazione del bosco;
- pulizia di canali e rogge;
- piccole opere di attingimento e distribuzione idrica, per uso agricolo.

Interventi sulla viabilità e sentieristica

- interventi di creazione di nuova sentieristica;
- sistemazione di piste (strade bianche) ed altre infrastrutture forestali conformi ai piani di assestamento o di indirizzo forestale;
- manutenzione ordinaria e straordinaria di strade, piste agro-silvo-pastorali, sentieri compresa la realizzazione di piccole opere quali cunette laterali, canalette trasversali, caditoie, selciati di attraversamento ecc, realizzazione di brevi tratti di protezione laterale non costituenti ostacolo al transito della fauna, realizzazione di piazzole di sosta, posa di segnaletica, ripulitura della sede viaria e delle scarpate dalla vegetazione ostacolante il transito;
- allargamenti della sede viaria (solo per le strade bianche).

2) Tipologie esemplificative di interventi che, ovunque ubicati nella rete ("Areali di connessione" o "Varchi") e fermo restando quanto previsto all'art. 3, devono essere sottoposti a valutazione di incidenza semplificata:

- la realizzazione/ampliamento di impianti florovivaistici unitamente agli altri interventi proposti dagli imprenditori agricoli di cui al Titolo III – "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura" della L.R. 12/2005 quali stalle, serre, magazzini fatti salvi gli interventi di cui all'art. 5 lett c);
- interventi di consolidamento che implicano la costruzione di muri di contenimento; - la realizzazione di grandi infrastrutture quali ad esempio metanodotti, oleodotti, linee elettriche, che implicano una prolungata occupazione di suolo in fase di cantiere, disboscamenti, generale alterazione del suolo dovuta ad esempio ad imponenti movimentazioni di terra, ecc.;
- realizzazione di nuove strade asfaltate e asfaltatura di strade esistenti.





Allegato 4 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Indice Ipr <small>(Rig)</small>
a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.1: Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	15%
	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAS: art. 1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.2: Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	10%
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II,	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe	10%

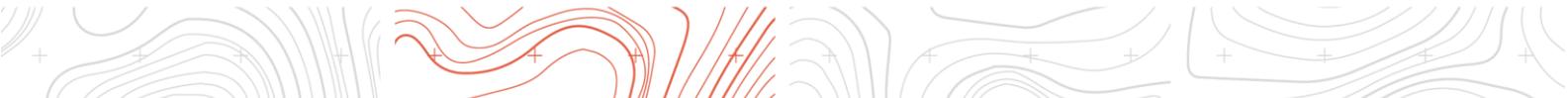


rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	III, IV	rischio sismico*	d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\alpha \geq 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\alpha \geq 0,70$	
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di α non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\alpha > 0,80$	15%
	<p>Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p> <p>Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.</p>	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	<p>Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti. 	5%
Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	10%			



	Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	15%
c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	Aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA)	c.1: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	15%
	Aree in dissesto idrogeologico soggette alle norme del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) - art. 9 (commi 2, 3, 10, 11) e 51.	c.IE.2: Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico	15%
d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	Interventi per i quali è prevista l'attribuzione di incentivi ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017 e s.m.i.	d.1 Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e gestione acque meteoriche*	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi "verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	15%
			Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	10%
	Interventi di edilizia residenziale con aree verdi	d.2 Risparmio idrico*	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a	15%

	<p>pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc</p>		<p>usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p>	
			<p>Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)</p>	10%
<p>e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;</p>	<p>Interventi volti a migliorare la qualità complessiva degli insediamenti attraverso la promozione di un sistema del verde con funzioni essenziali di natura ecologica e ambientale, estetica e paesistica e di ausilio alla conservazione di un microclima più favorevole.</p>	<p>e.1.1 Riqualificazione ambientale</p>	<p>incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree perimetrali lungo almeno due lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i.</p>	15%
		<p>e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi</p>	<p>Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.</p>	10%



<p>g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)</p>	<p>Interventi volti alla demolizione delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico, ai sensi dell'art. 4, comma 9, della L.R. 31/2014 (DGR n. 5832 del 18/11/2016 "Criteri per l'identificazione nei piani di governo del territorio delle opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico") e s.m.i..</p>	<p>g.1 Demolizione opere incongrue</p>	<p>demolizione delle opere edilizie incongrue (comma 9 art.4 della l.r. 31/14)</p>	<p>15%</p>
<p>h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità</p>	<p>Edifici residenziali con almeno dieci unità abitative o non residenziali con SL > 500mq.</p>	<p>h.1.1 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): auto elettriche</p>	<p>flotta condominiale elettrica condivisa: min. 1 auto elettrica ogni 10 unità abitative o, per edifici non residenziali, ogni 500 mq di SL</p>	<p>5%</p>
		<p>h.1.2 Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica</p>	<p>dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine ≥ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL</p>	<p>5%</p>
	<p>Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di</p>	<p>h.2.1 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico</p>	<p>Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/pubblico, con superficie minima di 1.000 mq</p>	<p>15%</p>



	settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	15%
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m) con o senza realizzazione di vani chiusi per il deposito di biciclette in edifici residenziali ≥ 6 u. abitative o per altre funzioni urbane.	10%
		h.4 Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 €	15%
i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Promuovere gli interventi di demolizione selettiva in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i	i.1 Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	10%
	Promuovere l'utilizzo di inerti provenienti da attività di recupero (Parte IV del D.Lgs. 152/06)	i.2 Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%	10%



	Promuovere i prodotti derivanti da riciclo, recupero o riuso in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM	i.3 Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterrati e i rilevati	10%
j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21 bis, comma 2, della l.r. 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;	Edifici con presenza di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV)	j.1 Bonifica degli edifici – rimozione di MCA e FAV	Edifici - smaltimento di manufatti contenenti amianto (MCA) e Fibre Artificiali Vetrose (FAV) con le seguenti indicazioni minime: - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti amianto in matrice compatta ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 75 kg di manufatti contenenti amianto in matrice friabile ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT - smaltimento di almeno 150 kg di manufatti contenenti FAV aventi diametro geometrico medio ponderato rispetto alla lunghezza inferiore a 6 µm ogni mq di incremento di SL rispetto Indice max PGT	10%
	Interventi di bonifica dei suoli contaminati che consentano la complessiva riprogettazione dell'edificio preesistente e degli spazi di pertinenza, coniugando obiettivi di bonifica che attengano ad una maggiore qualità ambientale rispetto a quella strettamente richiesta dalle norme di settore (rif. D.lgs 152/2006 e s.m.i).	j.2 Bonifica di suoli contaminati*	Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo contaminato come da art. 240 lett. e D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino al raggiungimento alle concentrazioni soglia di rischio (CSR di cui all'art. 240 lett. c) D.Lgs. 152/06), in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o) e n) D.Lgs. 152/06)	15%
			Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06) ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle	15%

			<p>concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente contaminato (come da art. 240 lett. d D.Lgs. 152/06), ove vengano eseguiti interventi di bonifica con riduzione delle concentrazioni inquinanti fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06) e ove tali interventi non prevedano la movimentazione di suolo contaminato o la riducano in maniera significativa</p>	15%
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su terreni di riporto non contaminati come da art. 240 lett. f D.Lgs. 152/06 ma le cui concentrazioni misurate con test di cessione eseguito secondo le metodiche di cui all'Allegato 3 del D.M. 5.2.1998 superano i limiti fissati dalla Tabella 2 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06 ove vengano eseguiti interventi di bonifica che portino al rispetto di tali limiti in luogo di interventi di messa in sicurezza permanente o operativa di cui all'art. 240 lett. o e n D.Lgs. 152/06</p>	15%
<p>k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio;</p>	<p>Edifici con presenza di: logge, porticati, pilotis, vani scala aperti verso l'ambiente esterno.</p>	<p>k.1 Chiusura di vani aperti</p>	<p>Chiusura di vani aperti (logge, porticati, pilotis e vani scala) con strutture edilizie trasparenti o opache; le strutture opache utilizzate per la chiusura verso l'ambiente esterno dovranno avere trasmittanza termica inferiore o uguale a 0,8 W/m²K.</p>	5%



<p>l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;</p>	<p>Obiettivo delle Finalità l) è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>I.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere <p>Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p style="text-align: center;">5%</p>
<p>m) eliminazione</p>	<p>L'intervento dovrà garantire</p>	<p>m.IE.1 Eliminazione</p>	<p>Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica</p>	<p style="text-align: center;">10%</p>



<p>delle barriere architettoniche;</p>	<p>non solo il raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme (Capo III del D.P.R. 380/2001, Legge Regionale 20 febbraio 1989 e s.m.i.) ma introdurre anche elementi migliorativi che consentano l'ottenimento di un miglior livello prestazionale in un'ottica di "accessibilità per tutti"</p>	<p>barriere architettoniche, Design for all/Universal design</p>	<p>del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia</p>	
	<p>L'intervento dovrà essere finalizzato alla fruizione indipendente e sicura dell'ambiente da parte delle persone disabili attraverso il supporto offerto dalle funzioni domotiche, che dovranno essere progettate in maniera tale da favorire il libero spostamento in sicurezza e l'indipendenza nel controllo dell'ambiente domestico da parte delle persone a seconda della specifica disabilità.</p>	<p>m.IE.2 Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico</p>	<p>Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiaggimento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando); - Controllo del sistema citofonico/videocitofono 	<p>10%</p>



Allegato 5 – Norme geologiche di Piano

Dott. Geol. Roberto Carimati



Dott. Geol. Giovanni Zaro



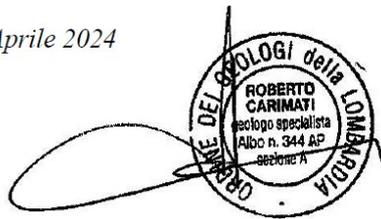
COMUNE DI RANCIO VALCUVIA

*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica
del Piano di Governo del Territorio
L.R. 11 marzo 2005, n. 12*



125

Aggiornamento Aprile 2024



9. NORME GEOLOGICHE DI PIANO

9.1 Norme di fattibilità geologica delle azioni di piano

In questo paragrafo vengono elencate le prescrizioni e le limitazioni d'uso relative alle classi di fattibilità geologica individuate sottolineando comunque che si tratta di una soglia “minima” di tutela geologica; sarà quindi facoltà del Professionista incaricato o dell'Amministrazione Comunale prescrivere ulteriori e più dettagliate indagini di approfondimento rispetto a quelle minime elencate in relazione alla casistica e alla tipologia delle problematiche individuate.

9.1.1 Classe 2 di fattibilità geologica

Fermo restando che sia in fase preliminare che di progettazione dovranno essere ottemperate le prescrizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018 Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le costruzioni” per strutture di mole non rilevante (es. edilizia uni- o bifamiliare) in fase preliminare ed in assenza di dati puntuali significativi rappresentativi della situazione locale, potrà ritenersi sufficiente una caratterizzazione litostratigrafica e geotecnica speditiva (es. mediante apertura di trincee o pozzetti esplorativi con escavatore meccanico da spingersi a profondità significativa al di sotto della quota di imposta del piano delle fondazioni), per accertare la non sussistenza di caratteristiche puntuali sfavorevoli, non avvertibili alla scala della documentazione prodotta e tuttavia incidenti ai fini dell'intervento in progetto.

Nel caso in cui l'esame preliminare fornisca esiti sfavorevoli o ritenuti insufficienti, saranno necessarie integrazioni mediante esecuzione di indagini geognostiche di maggior dettaglio al fine di giungere ad una modellazione geologico-tecnica adeguata in relazione alla tipologia dell'intervento previsto e alla valutazione dei parametri geomeccanici caratteristici da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali e per le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto.

Per strutture di maggior impatto sarà comunque da prevedere l'esecuzione di apposite indagini geognostiche di approfondimento la cui tipologia, numero e ubicazione dovrà essere valutata in relazione alla tipologia e alle dimensioni dell'opera.

Sottoclasse 2a - Aree a ridotta acclività

Aree sub-pianeggianti o a ridotta acclività (inclinazione media inferiore a 20°), ad attività geomorfologica molto bassa o praticamente nulla su terreni eterogenei di origine glaciale e fluvioglaciale con discrete caratteristiche geotecniche o su substrato roccioso, favorevoli allo sviluppo urbanistico per le quali, fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 17 gennaio 2018, non è richiesto approfondimento di indagine.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze per altezza dei fronti di scavo > 1,5 m;
- evitare accumulo di acqua sul fondo di scavi aperti;
- asportazione del suolo e più in generale dei livelli a caratteristiche meccaniche più scadenti o visibilmente non addensati;
- verifica, in fase esecutiva, dello spessore dei livelli suddetti ed eventuale miglioramento delle caratteristiche del piano di posa delle fondazioni;
- predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione o la regimazione e l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione soprattutto in prossimità di aree acclivi avendo cura di evitare l'insorgenza sulle stesse di episodi di erosione in forma concentrata o diffusa.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017 sarà vincolato alla produzione della seguente documentazione necessaria per definire la condizione geologico-idrogeologica e idraulica nel sito specifico di intervento.

- Approfondimento redatto da tecnico abilitato circa la verifica della presenza di eventuali falde sospese e delle reali condizioni locali di soggiacenza e possibile massima oscillazione della falda.
- Avvenuta verifica delle condizioni di salubrità del comparto seminterrato oggetto di cambio d'uso, con specifico riferimento alla presenza di gas Radon.
- Dichiarazione del Tecnico progettista dell'esistenza o della avvenuta realizzazione di idonei presidi contro la possibilità di innesco di situazioni di allagamento per fenomeni diversi da quelli di cui al punto precedente, quali per esempio: ritorno da fognatura, scorrimento acque su strada,

corrivazione da aree di pertinenza, corrivazione da scivoli e scale di accesso, dispersione da pozzi perdenti, ecc.”.

- Dichiarazione in forma di atto notorio o equipollente, a cura della proprietà, che attesti che le porzioni seminterrate oggetto di recupero non sono state interessate in passato da situazioni note di avvenuto allagamento per fenomeni di risalita di falda o per esondazione da corsi d’acqua naturali o per qualsivoglia fenomeno idraulico connesso con acque scorrenti sul suolo o nel sottosuolo.

9.1.2 Classe 3 di fattibilità geologica

Preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti gli studi in ottemperanza al D.M. 17 gennaio 2018; per le varie tipologie di opere obbligatoria l’esecuzione di indagini geognostiche di approfondimento mediante prove in sito e/o laboratorio per la definizione dei principali indici geomeccanici da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture fondazionali e per le verifiche dei cedimenti attesi in relazione ai carichi di progetto.

Sottoclasse 3a - Aree di versante stabile a moderata acclività

Parere geologico tecnico sull’edificazione favorevole, subordinato all’esecuzione di indagini geognostiche di approfondimento e ad un incremento non consistente di nuove edificazioni con scelta di tipologie a carattere residenziale di basso impatto areale; da prediligere preferibilmente i soli interventi di completamento/ampliamento di opere già esistenti.

Nello specifico, in via di minima, fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 17 gennaio 2018, si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico con ricostruzione delle direttrici di deflusso delle acque superficiali e sotterranee;
- rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione della stabilità dei fronti di scavo e del versante sia in corso d’opera e a fine intervento in funzione dei sovraccarichi e delle modalità per la dispersione delle acque meteoriche al fine di non determinare l’innescò di dissesti lungo le scarpate adiacenti.

- nelle aree ubicate alla base di versanti in classe 4e ogni intervento edificatorio dovrà essere preceduta dalla verifica della presenza a monte di massi instabili in corrispondenza di eventuali rotture di pendio e dal loro disgaggio.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- adozione di adeguati presidi di contenimento per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della verifica della stabilità dei fronti di scavo e del versante a monte;
- riconformazione morfologica finale atta a garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di corrivazione evitando l'insorgenza di episodi di ruscellamento concentrato nelle aree adiacenti o lungo i versanti;
- attenta gestione dell'uso del suolo e delle coperture vegetali sui versanti al fine di evitare l'innescio di fenomeni erosivi e destabilizzanti;
- vietata la dispersione nel sottosuolo delle acque chiare e di prima pioggia che dovranno essere smaltite nella rete fognaria esistente.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 3b - Aree di conoide a pericolosità bassa o molto bassa (Cn)

La sottoclasse individua le aree di conoide non recentemente riattivatosi o completamente protetto (Cn) a pericolosità molto bassa (H1) o bassa (H2) soggette alle norme dell'Art. 9 comma 9 N.d.A. PAI “*competete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225*”.

Sono consentiti interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005 ss.mm.ii., Art. 27, commi a, b, c, d, e. Tutti gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In particolare la realizzazione di qualsiasi costruzione all'interno delle aree Cn è subordinata all'effettuazione di uno studio geologico, idrogeologico ed idraulico a firma di professionista abilitato con conseguente assunzione di responsabilità, finalizzato ad evidenziare l'assenza di situazioni di criticità ed alla messa in atto dei necessari presidi per l'attenuazione delle problematiche.

Non sono ammesse modifiche della geomorfologia dei suoli tali da provocare alterazioni dell'idrologia superficiale, a meno dei casi in cui siano messe in atto specifiche opere di regimazione debitamente progettate in base ad adeguato studio idraulico redatto da professionista con specifica esperienza, con conseguente assunzione di responsabilità e tali da determinare un miglioramento della situazione pregressa.

La realizzazione di nuove costruzioni è altresì assoggettata alle seguenti raccomandazioni:

- minimizzare l'occupazione di suolo;
- in caso di intervento edificatorio su area libera si raccomanda di collocare le nuove costruzioni in corrispondenza delle porzioni di suolo edificabile che presentano minori problematiche di natura geologica ed idrogeologica.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 3c - Aree di frana stabilizzata

Aree in dissesto sulle quali sono già stati effettuati interventi di consolidamento o stabilizzazione (Fs) “nelle quali compete alle Regioni ed Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225”.

Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In tali aree andrà evitato un aumento significativo della pressione antropica; da privilegiare interventi di ristrutturazione conservativa dell'esistente e limitati interventi di completamento previa

verifica delle possibili interferenze sulle costruzioni adiacenti e/o sulle caratteristiche di stabilità generale dell'area, sul drenaggio e su possibili emergenze carsiche.

Nello specifico, in via di minima fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 17 gennaio 2018 si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico con ricostruzione delle direttrici di deflusso delle acque superficiali e sotterranee;
- rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione della stabilità dei fronti di scavo e del versante sia in corso d'opera e a fine intervento in funzione dei sovraccarichi e delle modalità per la dispersione delle acque meteoriche al fine di non determinare l'innescò di dissesti lungo le scarpate adiacenti.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- adozione di adeguati presidi di contenimento per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della verifica della stabilità dei fronti di scavo e del versante a monte;
- riconformazione morfologica finale atta a garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di corrivazione evitando l'insorgenza di episodi di ruscellamento concentrato nelle aree adiacenti o lungo i versanti;
- attenta gestione dell'uso del suolo e delle coperture vegetali sui versanti al fine di evitare l'innescò di fenomeni erosivi e destabilizzanti;
- vietata la dispersione nel sottosuolo delle acque chiare e di prima pioggia che dovranno essere smaltite nella rete fognaria esistente.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017

Sottoclasse 3d - Aree di interesse idrogeologico

Aree che presentano un grado vulnerabilità della falda da elevato a estremamente elevato, quindi maggiormente suscettibili alle azioni antropiche.

In queste aree lo sviluppo urbanistico è subordinato all'esecuzione di indagini geognostiche ed idrogeologiche di approfondimento.

Nello specifico si ritiene ammissibile qualunque tipo di azione edificatoria, escluse le opere di edilizia produttiva e commerciale di significativa estensione areale (> 500 mq) per via delle consistenti limitazioni di carattere idrogeologico indotte dall'alto grado di vulnerabilità della falda.

In via di minima fermo restando il rispetto di quanto imposto dal D.M. 17 gennaio 2018 si ritengono necessari:

- rilevamento geologico-geomorfologico con ricostruzione delle direttrici di deflusso delle acque superficiali;
- rilievo planoaltimetrico di dettaglio;
- valutazione delle caratteristiche litologiche delle unità presenti in loco fino a profondità significativa;
- valutazione della capacità portante e i cedimenti indotti;
- eventuale occorrenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- valutazione della capacità di drenaggio dei terreni in relazione alla morfologia che favorisce possibili ristagni idrici (temporanei), drenaggio difficoltoso e/o ritardato;
- nel caso di scavi, sbancamenti o riporti, valutazione della stabilità dei fronti e dei versanti sia in corso d'opera che a fine intervento con particolare attenzione verso strutture già esistenti;
- ricostruzione dettagliata della circolazione idrica sotterranea e verifica della presenza, anche temporanea, di filtrazioni dalle pareti di scavo o di acque nel primo sottosuolo.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- predisposizione di presidi per la sicurezza delle maestranze in relazione agli esiti della valutazione della stabilità dei fronti di scavo;
- asportazione del suolo e più in generale dei livelli a caratteristiche meccaniche più scadenti o visibilmente non addensati;
- riconformazione morfologica finale atta a garantire l'allontanamento delle acque meteoriche e di corrivazione evitando ristagni idrici;

- predisposizione di opere per la regimazione delle acque meteoriche e di quelle eventualmente provenienti dalle aree limitrofe.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 3e - Aree di attenzione a contorno dei torrenti

Aree individuate graficamente (20 m) a contorno dei torrenti del reticolo idrico principale e minore e delle aree di esondazione, al fine di segnalare le necessarie attenzioni da porre in prossimità di questi ultimi.

In queste aree lo sviluppo urbanistico è subordinato all'esecuzione di indagini idrauliche e idrogeologiche di approfondimento.

Si ritiene ammissibile qualunque tipo di azione edificatoria, previo esito favorevole delle indagini e delle verifiche locali.

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo, commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 17/01/2018; è inoltre necessaria la valutazione della compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio secondo la normativa P.A.I.

Sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee, regimazione delle acque meteoriche e opere per la difesa del suolo.

Sottoclasse 3f - Aree di piana alluvionale a potenziale pericolosità idraulica media o moderata, con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche

Aree comprendenti le piane alluvionali dei corsi d'acqua, potenzialmente interessate da fenomeni di esondazione a pericolosità media o moderata, incluse le aree *Em* soggette all'Art. 9 comma 6bis N.d.A. del PAI (*nelle aree Em compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti, tenuto anche conto delle indicazioni dei programmi di previsione e prevenzione ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 2259*), con terreni di mediocre qualità geotecnica.

Sono consentiti interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005 ss.mm.ii., Art. 27, commi a, b, c, d, e. Tutti gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto validato dall'Autorità competente.

In particolare la realizzazione di qualsiasi costruzione è subordinata:

- alla verifica delle caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione e alla potenziale interferenza con acque sotterranee;

- all'effettuazione di uno studio idraulico a firma di professionista abilitato con conseguente assunzione di responsabilità, finalizzato ad evidenziare l'assenza di situazioni di criticità ed alla messa in atto dei necessari presidi per l'attenuazione delle problematiche di natura geologica e idraulica.

Non sono ammesse modifiche della geomorfologia dei suoli tali da provocare alterazioni dell'idrologia superficiale, a meno dei casi in cui siano messe in atto specifiche opere di regimazione debitamente progettate in base ad adeguato studio idraulico redatto da professionista con specifica esperienza, con conseguente assunzione di responsabilità e tali da determinare un miglioramento della situazione pregressa.

La realizzazione di nuove costruzioni è altresì assoggettata alle seguenti raccomandazioni:

- minimizzare l'occupazione di suolo;
- in caso di intervento edificatorio su area libera si raccomanda di collocare le nuove costruzioni in corrispondenza delle porzioni di suolo edificabile che presentano minori problematiche di natura geologica ed idrogeologica.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 3g – Aree di conoide a pericolosità intermedia (Cp)

La sottoclasse individua le aree di conoide attiva o potenzialmente attiva parzialmente protetta (Cp) a pericolosità intermedia (H3), soggette all'Art. 9 commi 7-8 N.d.A. PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree 3g sono esclusivamente consentiti:

a - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

c - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

d - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

e - i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

f - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

h - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

i - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

m - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale;

n - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 3h - Aree di attenzione a contorno delle aree a pericolosità elevata (Eb) in ambito collinare-montano

Aree individuate graficamente (20 m) con funzione di fasce di salvaguardia rispetto alle aree a pericolosità elevata (Eb) per dissesti a carattere torrentizio in ambito collinare-montano.

Poiché le aree a pericolosità elevata sono caratterizzate da potenziali fenomeni di dissesto che possono interessare i versanti degli impluvi, le azioni che si possono intraprendere in questa fascia sono subordinate all'esecuzione di indagini di approfondimento sulla stabilità dei versanti sottostanti e della fascia stessa, con particolare attenzione alla possibilità di innesco di fenomeni di erosione superficiale e ruscellamento concentrato.

9.1.3 Classe 4 di fattibilità geologica

Trattasi di aree per le quali deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione.

Le eccezioni al divieto assoluto di edificazione o modifica sono limitate ai seguenti casi:

- ✓ opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti;
- ✓ edifici già esistenti, per cui sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo;
- ✓ infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili le quali dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea;
- ✓ innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

La realizzazione di opere che comportino l'alterazione delle condizioni morfologiche o di drenaggio dei terreni o l'alterazione delle condizioni di carico unitario e complessivo indotto è

subordinata alla effettuazione di specifiche indagini e verifiche ai sensi del D.M. 17.01.2018 Aggiornamento delle “Norme Tecniche per le costruzioni”.

Alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

Sottoclasse 4a – Aree a rischio geologico per frane e dissesti gravitativi

La sottoclasse comprende le aree a pericolosità molto elevata per frane attive (Fa – pericolosità H5) e frana quiescente (Fq – pericolosità H3/H4), che vengono assoggettate all'Art. 9 comma 2 N.d.A. PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree 4a sono esclusivamente consentiti:

- a - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- b - gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- c - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- d - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- e - le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- f - le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- g - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 4b – Aree di conoide con pericolosità geologica molto elevata (Ca)

La sottoclasse individua le aree di conoidi attivi o potenzialmente attivi non protette da opere di difesa e di sistemazione a monte con pericolosità molto elevata (H5), soggette all'Art. 9 comma 7 N.d.A. PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Ca sono esclusivamente consentiti:

a - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

c - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

d - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

e - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

f - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

h - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

i - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree interessate da conoidi attive non protette è vietata anche la costruzione di recinzioni, strade private, edifici accessori e tettoie e qualsiasi altra opera soggetta ai disposti di legge in materia di Edilizia, di Urbanistica, al Regolamento Edilizio, alle Norme Tecniche di Attuazione del PGT, con l'ovvia eccezione di quanto consentito dalle lettere b), c), f), g), h), i) precedentemente elencate.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 4c – Aree di pertinenza dei corsi d'acqua

Aree di pertinenza morfologica dei corsi d'acqua a regime torrentizio soggette a fenomeni erosivi durante gli eventi di piena.

In queste aree è vietata la realizzazione di nuove costruzioni anche in funzione della salvaguardia delle sorgenti di versante; ammessi solo interventi di sistemazione idraulico-forestale tesi al consolidamento dei versanti o alla regimazione dei corsi d'acqua, preferibilmente impiegando tecniche di ingegneria naturalistica.

Si richiede attenta gestione forestale delle aree dei versanti in fregio ai corsi d'acqua: qualsiasi intervento dovrà tenere in conto la possibilità di innesco di fenomeni di erosione superficiale; si raccomanda la realizzazione degli interventi di sistemazione idrogeologica al fine di ottenere maggiore sicurezza per gli abitati esistenti; sistemi di monitoraggio ambientale per la tutela delle aree di ricarica della falda.

Per l'esistente consentiti esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume; consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Sono sempre consentiti interventi di realizzazione di opere pubbliche, ove non diversamente localizzabili, fatta salva l'esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica e idrogeologica comprendente specifica valutazione delle condizioni di stabilità in corso d'opera e a fine intervento.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

Sottoclasse 4d – Aree di piana alluvionale a pericolosità elevata (Eb)

Aree comprendenti le piane alluvionali dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità elevata (Eb), soggette all'Art. 9 commi 5-6 N.d.A. PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Eb sono esclusivamente consentiti:

a - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

c - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

d - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

e - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

f - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

h - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

i - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

n - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

o - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

p - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

Sottoclasse 4e – Aree potenzialmente franose

Aree potenzialmente franose per le quali è stata valutata con studio specifico una pericolosità media (H3/H4) o alta (H4/H5).

La classe comprende sia aree caratterizzate dalla presenza di terreni eterogenei di origine glaciale soggette a scivolamenti, sia aree con pareti rocciose soggette a crolli in roccia e le relative aree di espansione, sia aree a pendenza moderata con accumulo di massi instabili.

In queste aree non sono ammissibili nuove edificazioni e sono auspicabili interventi di consolidamento dei versanti, prevenzione del dissesto idrogeologico e regimazioni idrauliche; sono

altresì ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili.

Le opere infrastrutturali dovranno comunque prevedere interventi rivolti allo smaltimento delle acque meteoriche che non potrà avvenire sul versante senza opportune opere che annullino il rischio di innescare erosione accelerata o dissesto, nonché opere e accorgimenti per la difesa del suolo.

Per tutte le azioni edificatorie e opere ammissibili sono sempre necessarie un'indagine geognostica e la valutazione di stabilità dei versanti e dei fronti di scavo, commisurate alla tipologia e all'entità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 14/01/2008.

4f – Alvei dei corsi d'acqua e aree adiacenti

La sottoclasse individua aree ricadenti entro la fascia ad alta pericolosità PGRA (pericolosità H/P3), coincidente con le aree coinvolgibili da fenomeni con pericolosità molto elevata (Ee) soggette all'Art. 9 comma 5 N.d.A. PAI.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, in queste aree sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

È vietato il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi dell'art.4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017.

4g - Aree di piana alluvionale a potenziale pericolosità idraulica elevata

Aree di piana alluvionale a pericolosità idraulica elevata non incluse tra le aree Eb del PAI, per le quali si applicano comunque le norme dell'art. 9 commi 5-6 N.d.A PAI ad esse relative.

In tali aree, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, sono esclusivamente consentiti:

- a - gli interventi di demolizione senza ricostruzione;

b - gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;

c - gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

d - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;

e - i cambiamenti delle destinazioni culturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;

f - gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;

g - le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;

h - la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;

i - l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

l - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

m - gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;

n - gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;

o - la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

p - il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi di completamento sono subordinati a uno studio di compatibilità con il presente Piano validato dall'Autorità di bacino, anche sulla base di quanto previsto all'art. 19 bis.

9.2 Aree soggette ad amplificazione sismica

Sulla base dell'analisi di pericolosità sismica (I° livello) condotta sul territorio comunale di Rancio Valcuvia (inserito nella classe di sismicità 4 rif. Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003) sono stati individuati i seguenti scenari di pericolosità sismica locale:

ZONA PSL Z1

Scenario Z1a - Zona caratterizzata da movimenti franosi attivi

Trattasi di aree di inedificabilità assoluta per le quali sono consentiti unicamente interventi tesi al consolidamento e/o messa in sicurezza delle aree in dissesto previo studio di fattibilità.

Scenario Z1c - zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17 gennaio 2018 in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di III° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e smi, qualora non sussistano già prescrizioni di inedificabilità relativi alla Classe IV di fattibilità geologica.

ZONA PSL Z2a

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17 gennaio 2018 in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di III° livello per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03.

ZONA PSL Z3

Scenario Z3a - zona di ciglio con altezza $H > 10$ m

Scenario Z3b - zona di cresta rocciosa e/o cocuzzolo (appuntite-arrotondate)

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 14/9/2005 e succ. mod. in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello qualora il fattore di amplificazione F_a calcolato risultasse superiore al valore soglia comunale, qualora non sussistano già prescrizioni di inedificabilità relativi alla Classe IV di fattibilità geologica.

ZONA PSL Z4

- Scenario Z4a - zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari

- Scenario Z4b - zona di piede scarpata con presenza di falde eluvio-colluviali e conoidi detritico torrentizie

- Scenario Z4c - Zona morenica con presenza di depositi granulari e/o coesivi (compresi le coltri loessiche)

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17 gennaio 2018 in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti) e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello

qualora il fattore di amplificazione F_a calcolato risultasse superiore al valore soglia comunale, qualora non sussistano già prescrizioni di inedificabilità relativi alla Classe IV di fattibilità geologica.

ZONA PSL Z5

Scenario Z5 - Zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse

Fermo restando l'applicazione di quanto previsto al D.M. 17 gennaio 2018 in fase progettuale è richiesto l'approfondimento di III° livello per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03, qualora non sussistano già prescrizioni di inedificabilità relativi alla Classe IV di fattibilità geologica.

9.3 Norme di polizia idraulica

Sono vigenti le norme di polizia idraulica sul Reticolo Idrico Minore di competenza comunale in ottemperanza alla D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002 e contenute nello studio per la Determinazione del Reticolo Idrico Minore (dott. ing. Antonino Bai, dr. Geol. Roberto Carimati, dr. Geol. Giovanni Zaro) approvato con D.C.C. n 30 del 30/07/2010 a seguito del parere favorevole espresso dalla competente Sede Territoriale Regionale di Varese, trasmesso in data 11/06/09 ed agli atti comunali al protocollo 6115/09.

9.4 Aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile

Relativamente alle aree di tutela delle captazioni ad uso idropotabile vige il rispetto di quanto fissato all'Art. 94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) commi 3-4 e 5 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".

Comma 3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali,

deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Comma 4. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 5. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 4, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del presente decreto le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

Per quanto riguarda la **realizzazione di fognature** in ottemperanza ai contenuti della D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto dovranno:

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento
....(omissis)
nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto
- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;

– le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

– la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;

– l’insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;

– l’utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all’interno di parchi e giardini, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è consentito l’insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

– le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda,

...(omissis);

– lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;

– lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la zona di rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l’acquifero captato, ...(omissis).

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l’utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale.

Qualsiasi intervento o attività di cui all’Art. 94 comma 4 del D.Lgs. 152/06 e di cui al punto 3–All. 1 della d.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è comunque subordinato all’esecuzione di studio idrogeologico di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri

temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o tale da accertare la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Si rammenta che fino al rilascio del relativo Atto Autorizzativo da parte dell'Autorità competente la zona di rispetto ai sensi del comma 1, è quella definita secondo il criterio geometrico con estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

9.5 Gestione delle acque superficiali, sotterranee e scarichi

Sino a diversa determinazione per la tutela dei corpi idrici superficiali, delle acque sotterranee e/o a specifica destinazione e la disciplina degli scarichi sono vincolanti le disposizioni dettate dalla normativa vigente in materia di risorse idriche:

- Direttiva quadro sulle acque 2000/60/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 ottobre 2000 (*GUE n. 327/L del 22/12/2000*);
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" (G. U. n. 88 del 14 aprile 2006 – suppl. ord. n. 96);
- l. R. 12 dicembre 2003, n. 26 "*Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche*" (BURL n. 51, 1° suppl. ord. del 16 Dicembre 2003) e succ. mod.;
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2 "*Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 3 "*Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*";
- Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 4 "*Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26*";

- Allegato B alla deliberazione 13 marzo 2002, n. 7 del Comitato Istituzionale dell’Autorità di bacino del Fiume Po;

- Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) (L. R. 12 dicembre 2003, n. 26, art. 45, comma 3);

- PTCP provinciale.

Fermo restando il rispetto della normativa vigente, e compatibilmente con il locale assetto idrogeologico per tutelare il quale è facoltà del Comune imporre limitazioni più restrittive; in ogni caso comunque la pianificazione per la gestione delle risorse idriche dovrà essere orientata a:

a - Ridurre l’apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenate privilegiando lo smaltimento in loco:

- delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate nelle aree di ampliamento e di espansione residenziale, in cui non è configurabile un’apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche;

- delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate e delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici delle aree esterne, qualora non recapitate nella rete fognaria, nelle aree di ampliamento e di espansione riguardanti attività commerciali o di produzione di beni fermo restando l’assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

Nel caso di recapito obbligato in rete fognaria delle acque indicate è da considerare un contributo di portata meteorica non superiore a 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

b - Prevedere misure per evitare la compromissione qualitativa delle risorse per effetto di potenziali scarichi diretti e dilavamenti che, per ruscellamento o sversamento nei corpi idrici, possano infiltrarsi nelle aree di ricarica e nelle aree con cavità ipogee in sicura e diretta connessione con i circuiti di sorgenti captate per il consumo umano per le quali vanno applicate le misure di tutela delle zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

c - Definire le aree di ricarica corrispondenti alle aree di alimentazione delle captazioni utilizzate per il consumo umano, entro le quali gli strumenti urbanistici comunali dovranno

prevedere misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica disponendo in merito alle attività consentite e alle modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (perfetta tenuta delle reti delle acque nere, divieto di serbatoi interrati per idrocarburi) e viarie.

d – Procedere al censimento degli scarichi, all'individuazione dei titolari e all'accertamento delle relative autorizzazioni mediante verifiche tecniche ed ispezioni presso gli insediamenti disponendo nei casi necessari misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio.

e - Individuare i prelievi soggetti alla misura delle portate e dei volumi derivati e restituiti o scaricati e definire, con la gradualità necessaria, i relativi obblighi di installazione e manutenzione, al fine di disporre dei dati misurati sufficienti ad effettuare una stima attendibile dell'incidenza dei prelievi e delle restituzioni sul bilancio idrico.

f - Adeguare, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale, gli strumenti urbanistici locali mediante specifiche disposizioni finalizzate a promuovere misure per il risparmio idrico quali ad esempio:

- f1) l'approvvigionamento e la distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
- f2) la raccolta e l'utilizzo di acque meteoriche;
- f3) l'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico in ambito civile;
- f4) l'installazione di contatori per ogni singola utenza o divisionali;
- f5) le campagne di misura e gli interventi per il contenimento delle perdite delle reti idriche;
- f6) le campagne di informazione e sensibilizzazione degli utenti.

9.6 Tutela della qualità dei suoli

Ai fini di garantire la tutela della qualità del sottosuolo e delle risorse idriche è facoltà del Comune in sede progettazione e gestione di nuovi insediamenti produttivi con scarichi industriali, stoccaggio anche temporaneo di materie prime e/o prodotti di lavorazione potenzialmente inquinanti imporre la realizzazione di sistemi di monitoraggio ambientale indipendentemente dalla classe di fattibilità geologica entro la quale gli stessi sono collocati e nel caso di subentro di nuove attività in aree già precedentemente interessate da insediamenti con attività potenzialmente inquinanti.

9.7 Verifica della salubrità dei suoli

9.7.1 Bonifica dei siti contaminati

I) Gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati, le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti sono disciplinati dal Titolo V del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e Decreto Legislativo 16 gennaio 2008, n. 4 "*Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale*" Art. 186.

II) Al verificarsi di un evento che sia potenzialmente in grado di contaminare il sito, il responsabile dell'inquinamento mette in opera entro ventiquattro ore le misure necessarie di prevenzione e ne dà immediata comunicazione ai sensi e con le modalità di cui all'articolo 304, comma 2; la medesima procedura si applica all'atto di individuazione di contaminazioni storiche che possano ancora comportare rischi di aggravamento della situazione di contaminazione.

III) Il responsabile dell'inquinamento, attuate le necessarie misure di prevenzione, svolge, nelle zone interessate dalla contaminazione, un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento e, ove accerti che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione non sia stato superato, provvede al ripristino della zona contaminata, dandone notizia, con apposita autocertificazione, al Comune ed alla Provincia competenti per territorio entro quarantotto ore dalla comunicazione. L'autocertificazione conclude il procedimento di notifica di cui al presente articolo, ferme restando le attività di verifica e di controllo da parte dell'autorità competente da effettuarsi nei successivi quindici giorni. Nel caso in cui l'inquinamento non sia riconducibile ad un singolo evento, i parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

IV) Qualora l'indagine preliminare accerti l'avvenuto superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione anche per un solo parametro, il responsabile dell'inquinamento ne dà immediata notizia al Comune ed alle Province competenti per territorio con la descrizione delle misure di prevenzione e di messa in sicurezza di emergenza adottate; nei successivi trenta giorni, presenta alle

predette amministrazioni, nonché alla Regione territorialmente competente il piano di caratterizzazione.

V) Qualora i soggetti responsabili della contaminazione non provvedano direttamente agli adempimenti disposti dal presente titolo ovvero non siano individuabili e non provvedano né il proprietario del sito né altri soggetti interessati, le procedure e gli interventi di cui all'articolo 242 sono realizzati d'ufficio dal Comune territorialmente competente e, ove questo non provveda, dalla Regione, secondo l'ordine di priorità fissati dal piano regionale per la bonifica delle aree inquinate, avvalendosi anche di altri soggetti pubblici o privati, individuati ad esito di apposite procedure ad evidenza pubblica.

VI) Gli oneri connessi alla messa in sicurezza e alla bonifica nonché quelli conseguenti all'accertamento di ulteriori danni ambientali sono a carico del soggetto responsabile della contaminazione, qualora sia individuato, esistente e solvibile. Il proprietario del sito contaminato è obbligato in via sussidiaria previa escussione del soggetto responsabile dell'inquinamento.

9.7.2 Gestione delle terre e rocce da scavo

I) La gestione delle terre e rocce da scavo è normata dall'Art. 184 bis del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 "*Norme in materia ambientale*" e dal D.P.R. n. 120 del 13 giugno 2017 "regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge, n. 164" 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014.

II) Le terre e rocce da scavo destinate all'effettivo riutilizzo nell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo non sono soggette ad alcuna prescrizione.

III) Qualora terre e rocce da scavo siano destinate al riutilizzo per rinterri, riempimenti e rilevati al di fuori dell'area di cantiere ove si è effettuato lo scavo sono escluse dall'ambito di applicazione della normativa sui rifiuti solo nel caso in cui siano riutilizzate, senza trasformazioni preliminari, secondo le modalità previste nel progetto approvato dall'autorità amministrativa competente.

IV) Le terre e rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui all'Art. 186 del Dlgs 152/06 come modificato dal Dlgs 4/08, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti.

V) La competenza per le verifiche è del Comune al quale spetta comunque la facoltà di richiedere parere ad ARPA per i casi complessi o ritenuti tali.

VI) Per ogni richiesta di Permesso di Costruire e/o Denuncia di Attività consegnata all'Ufficio Tecnico Comunale per lavori che prevedono scavi e/o riporti di qualsiasi natura il Progettista dovrà produrre idoneo progetto di gestione delle terre e rocce da scavo comprensivo di:

- relazione tecnica che ne documenti il loro utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico ed il rispetto dei requisiti previsti al comma 1 D.lgs 4/08 nonché il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato;

- indagine ambientale preventiva, da associare all'indagine geotecnica, nei casi di variazione di destinazione d'uso (progetti non sottoposti a VIA);

VII) Per ogni opera o attività sottoposta a valutazione di impatto ambientale (VIA) o ad autorizzazione ambientale integrata (AIA) che presupponga la produzione di terre e rocce da scavo dovrà essere presentato idoneo progetto approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento che ne preveda l'utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico e comunque il rispetto dei requisiti di cui al comma 1 D.lgs 4/08 entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo utilizzo in loco con tempi paragonabili alla durata dell'intervento, purché in ogni caso non superino i tre anni.

VIII) Per lavori pubblici non soggetti né a valutazione di impatto ambientale (VIA) né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2 D.lgs 4/08, dovrà essere presentato idoneo progetto dell'opera, sottoscritto dal Progettista, che dimostri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 D.lgs 4/08 ed il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.

IX) L'Ufficio Tecnico Comunale, qualora lo ritenesse necessario sulla base di criticità eventualmente rilevabili dal progetto di gestione in questione, si riserva di chiedere parere all'ARPA con oneri del richiedente.

X) I campionamenti e le determinazioni analitiche relative alle terre e rocce da scavo, qualora ritenuto opportuno o necessario effettuarle ai sensi della normativa vigente, dovranno seguire le indicazioni proposte da ARPA Lombardia “*Modalità di effettuazione di campionamento e analisi delle terre e rocce da scavo (art. 186 d. lgs. 152/06)*”.

9.7.3 Riconversione di siti industriali

I) Ogni progetto di riconversione di siti industriali dovrà essere accompagnato da piano della caratterizzazione comprensivo di resoconto storico delle attività svolte in sito e planimetria dello stesso, descrizione del locale assetto geologico-idrogeologico, piano degli accertamenti indagini ambientali nonché verifica conclusiva della qualità dei terreni in loco mediante prelievo di campioni rappresentativi ubicati sia in corrispondenza dei punti sensibili sia in corrispondenza di maglia omogeneamente distribuita su tutta l'area di pertinenza delle attività produttive.

II) La documentazione prodotta, inviata all'ARPA, sarà sottoposta ad un parere di idoneità sia nella fase propositiva che in quella consuntiva.

III) ARPA potrà presenziare alle operazioni di campionamento e di analisi al fine di validare l'operato del proponente.

9.8 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai art. 4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017 – DCC n. 53 del 21.07.2017.

Con la Deliberazione CC n. 16 del 17/07/2017 avente come oggetto “Applicazione legge Regionale 10 Marzo 2017, Recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti (BURL 13 Marzo 2017, n. 11) – Esclusione di alcune parti del territorio” il comune di Rancio Valcuvia ha decretato l'esclusione dall'applicazione della speciale disciplina di cui alla sopracitata legge delle seguenti aree:

- tutte le zone del PGT individuate nella "carta di fattibilità geologica" – tav. n. 12 – e normate all'art. 12.2 delle norme geologiche di piano come:

classe di fattibilità 3b, 3c, 3d, 3e, 3f, 3g¹

classe di fattibilità 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g

- tutte le zone del PGT individuate nella "carta dei sistemi vincoli ambientali" – tav. n. PR-1 – e normate all'art. 31 del Piano delle Regole come:

¹ le classi di fattibilità della deliberazione originale sono state rinominate in base a quelle definite nel presente aggiornamento

Zone a vincolo Idrogeologico;

- le zone di rischio individuate nel Piano di Emergenza Intercomunale nella cartografia di dettaglio alla scala comunale “scenari di rischio idraulico ed idrogeologico” – tav. n. 2.1 RV come:

aree a rischio esondazione fluviale

aree a rischio allagamenti da falda o per ristagni

aree a rischio dissesti – allagamenti torrentizi

- le zone indicate come centri storici all’interno del PGT, in quanto in questa parte di territorio è auspicabile privilegiare il recupero del patrimonio edilizio esistente costruito fuori terra piuttosto che il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti e pertanto il recupero dei vani scantinati potrà essere ammesso se l’intervento coinvolge l’intero fabbricato (se il medesimo necessita di interventi di recupero/restauro).

- la parte alta di Via Mazzini, a partire dall’incrocio con Via Brera, in quanto dalla Strada Consorziale dei Brogitti, durante i periodi di forti precipitazioni, posso verificarsi fenomeni di allagamento.

Nel caso di edifici ricadenti parzialmente nelle aree di esclusione, l’intero fabbricato sarà escluso dalla applicazione delle Legge.

Le istanze e le comunicazioni per il recupero dei vani e locali seminterrati secondo la disciplina dettata dall’art. 2 della L.R. n. 7 del 10.03.2017 dovranno essere accompagnate dalla seguente specifica documentazione:

- approfondimento redatto da tecnico abilitato circa la verifica della presenza di eventuali falde sospese e delle reali condizioni di soggiacenza e possibile massima oscillazione della falda.

- dichiarazione con cui il tecnico progettista si impegna a far realizzare, nei vani e nei locali seminterrati oggetto di recupero, idonei presidi contro la possibilità di innesco di situazioni di allagamento per fenomeni diversi da quelli di falde sospese ed oscillazioni della falda citati al punto precedente, quali ad esempio: ritorno da fognatura, scorrimento delle acque su strada, corrivazione da aree di pertinenza, corrivazione da scivoli e scale di accesso, dispersione da pozzi perdenti, ecc.

- dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà, a cura della proprietà, che attesti che i vani e i locali seminterrati oggetto di recupero non sono stati interessati in passato da situazioni di avvenuto

allagamento per fenomeni di risalita di falda o per esondazione da corsi d'acqua naturali o per qualsivoglia fenomeno idraulico connesso con acque scorrenti sul suolo o nel sottosuolo.

- dichiarazione con cui la proprietà si assume ogni possibile responsabilità in merito al recupero dei vani e locali seminterrati o al cambio di destinazione d'uso.

Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 7 del 10.03.2017, gli ambiti di esclusione dovranno essere puntualmente valutati, se necessario, aggiornati nell'ambito di future revisioni del Piano di Governo del Territorio, nonché a seguito di nuovi eventi alluvionali e di ulteriori analisi di dettaglio di rischio geologico e idrogeologico locale.

9.9 Invarianza idraulica e recupero delle acque R.R. n. 7 del 23.11.2017 e DGR n. XI/128 del 21/05.2018

Ai fini della attuazione del risparmio idrico, si richiama la necessità di procedere ove possibile al riciclo e il riutilizzo delle acque meteoriche, alla regimazione idraulica ed alla predisposizione di accorgimenti/sistemi per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto delle condizioni idrogeologiche di sito.

Tali attività dovranno essere condotte in conformità alle indicazioni disposte dal R.R. n. 7 del 23.11.2017 e successiva DGR n. XI/128 del 21/05.2018.

In quanto inserito in area C (bassa criticità idraulica) nell'Allegato C del R.R. n. 7/2017, il comune di Rancio Valcuvia è tenuto a dotarsi del *Documento semplificato del rischio idraulico comunale* con gli elaborati grafici comprendenti: la carta delle criticità idrauliche (Allegato 1) e dell'organizzazione del sistema insediativo (Allegato 2), la delimitazione delle aree soggette a pericolosità idraulica (Allegato 3), la mappatura delle aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (Allegato 4), e la carta con l'individuazione delle misure strutturali di invarianza idraulica e idrologica e delle aree da riservare per le stesse (Allegato 5).

Gli esiti del documento semplificato del rischio idraulico devono essere recepiti nel PGT approvato ai sensi dell'articolo 5 comma 3 della L.R. 31/2014.