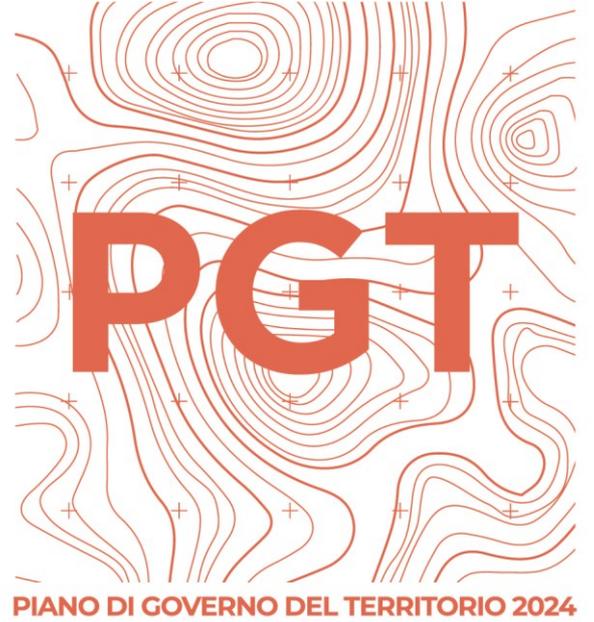




**Comune di Cadrezzate
con Osmate**
PROVINCIA DI VARESE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR – Piano delle regole

/ Versione 1.1 / Luglio 2024 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 19.02.2024

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n.5 del 22.04.2024 e n.22 del 29.07.2024



PIANO DELLE REGOLE



Comune di Cadrezzate
con Osmate

Piano di Governo del Territorio 2024

Norme di Attuazione del Piano delle Regole

Sindaco

Dott. Cristian Robustellini

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: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it

SOMMARIO

TITOLO I.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art.0.	Norma generale	7
Art. 1.	Il Piano Delle Regole.....	7
Art. 2.	Struttura e contenuto del piano delle regole.....	9
Art. 3.	Grandezze, definizioni, indici	9
Art. 4.	Categorie degli interventi edilizi e urbanistici	23
Art. 5.	Recinzioni, accessi, allineamenti	26
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	37
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 ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509.....	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	53
Art. 27.	Regole per l’applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	54
Art. 28.	Compensazione.....	57
Art. 29.	Contestazioni	58



Art. 30. Circolazione di diritti e crediti	58
TITOLO III. DISCIPLINA TERRITORIALE	60
Art. 31. Suddivisioni del territorio.....	60
Art. 32. L’assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.....	60
Art. 33. Nuclei di antica formazione -Tessuti storici	62
Art. 34. Nuclei di antica formazione: norme generali	63
Art. 35. Nuclei di antica formazione: norme differenziate.....	67
Art. 36. Ari – Aree della rigenerazione urbana.....	68
Art. 37. Tde – Tessuto della Densificazione	68
Art. 37.1 Norme generali per il tessuto della densificazione	68
Art. 38. Tdi - Tessuto della diffusione	70
Art. 38.1 Norme generali per il Tessuto della diffusione	70
Art. 39. Norme generali per le aree di ricucitura del tessuto urbanizzato.....	72
Art. 39.1 AR: Lotti di ricucitura dell’urbanizzato	73
Art. 39.2 ARC: AMBITO DI RICUCITURA DELL’URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI	74
Art. 39.3 ACC: LOTTI DI COMPLETAMENTO DELL’URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI.....	75
Art. 39.4 Vu: Verde Urbano	76
Art. 40. Tra - Tessuto rado	76
Art. 40.1 Norme generali per il Tessuto rado	76
Art. 41. Tessuto polarizzato	78
Art. 42. Tessuto della dispersione.....	78
Art. 42.1 Tessuti della residenza sparsa (R).....	79
Art. 42.2 Tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale ad elevata valenza paesistico – ambientale (RI):	80
Art. 42.3 Tessuti della residenza sparsa in ambito boschivo ad elevata valenza paesistico – ambientale (Rp):	81
Art. 43. Tpr - Tessuto dell’attività produttiva – Tco –Tessuto dell’attività commerciale	82
Art. 43.1 Norme speciali	83
Art. 43.2 Trp - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo	85
Art. 44. CCR - Ambito extraterritoriale del centro comune di ricerca	86
Art. 45. Tcp - Tessuto della città pubblica	86
Art. 45.1 Ambito natura e sport	86
Art. 45.2 Ambito ristorante “Il Mulino”	86
TITOLO IV. TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA	88
Art. 46. L’assetto paesaggistico ambientale	88



Art. 47.	Rapporti del piano delle regole con il PTR.....	88
Art. 48.	Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale di coordinamento Provinciale (PTCP)...	89
Art. 49.	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	89
Art. 50.	Beni paesaggistici ed altri beni pubblici	90
Art. 51.	Cartellonistica	91
Art. 52.	Criteri di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici.....	91
Art. 53.	Areale agricolo	92
Art. 54.	Areale agricolo a valenza paesaggistico ambientale	94
Art. 55.	Areale boschivo.....	95
Art. 56.	Areale boschivo a valenza paesaggistico ambientale.....	95
Art. 57.	Areale del paesaggio lacuale	96
Art. 58.	Areale paesaggistico del lago e delle spiagge	96
Art. 59.	Piano di indirizzo forestale provinciale.....	98
TITOLO V.	- AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE	99
Art. 60.	Immobili sottoposti a tutela speciale	99
Art. 61.	Beni storico-artistico-monumentali	99
Art. 62.	Piano Paesaggistico Regionale	100
Art. 62.1	Siti UNESCO (recepimento art. 23 PPR).....	100
Art. 62.2	Art. 19 del PPR.....	100
Art. 63.	Reticolo idrografico.....	101
Art. 64.	Rete ecologica.....	101
TITOLO VI.	NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE	103
Art. 65.	Ambito di applicazione e definizioni	103
Art. 66.	Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi. 104	
Art. 67.	Insediamiento attività commerciali.....	104
Art. 68.	Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali.	105
Art. 69.	Dotazione di servizi	105
TITOLO VII.	FASCE DI RISPETTO.....	106
Art. 70.	Zona di rispetto stradale	106
Art. 71.	Fasce di pertinenza stradali.....	107
Art. 72.	Zona di rispetto cimiteriale	107
Art. 73.	Zona di rispetto degli impianti di depurazione.....	108
Art. 74.	Zona di rispetto delle linee elettriche	108
Art. 75.	Zona di rispetto delle linee di metanodotto.....	108



Art. 76. Zona di rispetto dei corsi d'acqua	109
Art. 77. Emissioni elettromagnetiche	110
Art. 78. Vincolo aeroportuale Malpensa (Enac)	111
TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	112
Art. 79. Norme geologiche di piano	112
TITOLO IX. NORME FINALI E TRANISTORIE	113
Art. 80. Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga	113
Art. 81. Ufficio di piano e Commissione paesaggio	113
Art. 82. Regolamenti attuativi - Norma di chiusura	113
ALLEGATI	114



TITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI

Art.0. Norma generale

1. In recepimento del parere di Compatibilità Provinciale (Decreto Dirigenziale n. 113/2024 del 20/06/2024) si prescrive la cristallizzazione delle possibilità di trasformazione del territorio non servito dall'impianto di Cadrezzate, che dovranno essere rimandate al momento in cui sarà stata recuperata capacità depurativa con interventi sugli impianti esistenti e/o con interventi di interconnessione tra impianti o con impianti di altri territori limitrofi

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 con valenza produttive: 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 prive di rilevanza paesaggistica da un punto di vista della collocazione ma anche della qualità e dell'unitarietà dell'ambito;
- Le aree boschive con valore paesaggistico (ai sensi della l.r. 31/2008): individuando sotto tale categoria le aree boschive che concorrono alle dinamiche percettive per collocazione (ad es. Boschi lungo il versante del monte Pelada) ovvero per tipologia forestale e unitarietà dell'ambito;
- Areale paesaggistico del lago e delle spiagge: Individuato nelle aree perilacuali e spondali dove sono oggi presenti numerose spiagge e attività turistiche, area in cui la necessità di fruizione turistica dovrà trovare conciliazione con le necessarie azioni di conservazione e tutela paesaggistica;
- Areale paesaggistico del lago: individuato nelle aree naturali non boscate della porzione di Osmate ricompresa tra la Sp33 e il lago. Tali aree rivestono rilevante valore paesaggistico e di conservazione del quadro di paesaggio percepito dal lago e dalla sponda di Travedona.

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. 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 - 1:2000 (01.a, b, c, d, e)
- Schede degli ambiti di ricucitura e completamento con compensazione (02.a, b)
- Carta dei Vincoli -1:2000 (03.a, b, c, d, e)
- Carta delle previsioni - Carta della fattibilità geologica
- Carta dei centri storici – indicazioni di intervento
- Schedario degli edifici storici

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.
(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 catastalmente determinata.
(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</i>	L'indice è distinto in:

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.</i>	<p><u>IT min</u>: Indice di edificabilità territoriale minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie territoriale;</p> <p><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.</p>
(I)	<u>IF</u>	<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	<i>Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.</i>	<p>L'indice è distinto in:</p> <p><u>IF min</u>: Indice di edificabilità fondiaria minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie fondiaria;</p> <p><u>IF max</u>: Indice di edificabilità fondiaria massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie fondiaria e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.</p>
(I)	<u>IPrE</u>	<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)	<u>IPrP</u>	<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)	<u>IPrC</u>	<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)	<u>CU</u>	<u>Carico urbanistico</u>	<i>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</i>	
(GR)	<u>DT</u>	<u>Dotazioni Territoriali</u>	<i>Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale,</i>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.</i>	
(GR)		<u>Sedime</u>	<i>Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.</i>	
(GR)	<u>SCOP</u>	<u>Superficie coperta</u>	<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. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</i>	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.
(GE)	<u>SP</u>	<u>Superficie permeabile</u>	<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>	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.
(I)	<u>IPT</u> <u>/IPE</u>	<u>Indice di permeabilità</u>	<i>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</i>	
(I)	<u>IC</u>	<u>Indice di copertura</u>	<i>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</i>	
(GR)	<u>STOT</u>	<u>Superficie totale</u>	<i>Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</i>	
(GE)	<u>SL</u>	<u>Superficie lorda (di pavimento)</u>	<i>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie</i>	



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(GE)	SU	<u>Superficie utile</u>	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</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 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>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p>Rientrano 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

	ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<p><i>persone, e i relativi corridoi di servizio;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</i> - <i>ii vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</i> - <i>spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</i> - <i>i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</i> - <i>i volumi tecnici;</i> - <i>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.</i> <p><i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</i></p>	<p>massimo di 8mq. La superficie eccedente è da considerarsi quale SU.</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,</p>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>	
<i>(GE)</i>	<i>SVe</i>	<i>Superficie di vendita</i>		La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili 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.
<i>(DT)</i>		<i>Sagoma</i>	<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>	
<i>(GE)</i>	<i>VT</i>	<i>Volume totale</i>	<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.
<i>(GE)</i>		<i>Piano fuori terra</i>	<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>	
<i>(DT)</i>		<i>Piano seminterrato</i>	<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</i>	



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>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>	
(DT)		<u>Piano interrato</u>	<i>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella 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

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				<p>tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto);</p> <ul style="list-style-type: none"> - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate nel caso in cui l'altezza media del sottotetto risulta minore a m 2,40; - 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;
(GE)	<u>H</u>	<u>Altezza dell'edificio</u>	Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
(GE)		<u>Altezza utile</u>	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.	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
(GE)		<u>Distanze</u>	<p>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.</p> <p>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.</p>	
(DT)		<u>Volume tecnico</u>	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.).	
(DT)		<u>Edificio</u>	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	



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
(DT)		<u>Edificio unifamiliare</u>	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.	
(DT)		<u>Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)</u>	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.	<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</p>

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
				<p>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 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 e nell'Areale Paesaggistico del Lago nel limite massimo del 40% della Slp dell'unità cui asserve 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 pertinenti 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</i>	



	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			<i>parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</i>	
(DT)		<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>	
(DT)		<u>Loggia / Loggiato</u>	<i>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.</i>	
(DT)		<u>Pensilina</u>	<i>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno</i>	
(DT)		<u>Portico/Porticato</u>	<i>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.</i>	
(DT)		<u>Terrazza</u>	<i>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.</i>	
(DT)		<u>Tettoia</u>	<i>Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</i>	
(DT)		<u>Veranda</u>	<i>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>	
(I)		<u>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</u>	<i>Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.</i>	
(GE)	AU	<u>Altezza urbanistica</u>	<i>Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico</i>	

	ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
(GE)	<u>VU</u>	<u>Volume urbanistico</u>	<i>Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.</i>	
(GR)	<u>Qz</u>	<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 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.
(GE)	<u>Np</u>	<u>Numero dei piani</u>		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. 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;
(GR)	<u>Sv</u>	<u>Superficie verde</u>		Misura in m ² la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta Sc; - Superfici pavimentate non permeabili; - Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.
(I)	<u>Da</u>	<u>Densità arborea/ arbustiva</u>		Esprime il numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni 200 m ² 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 m ² , almeno

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	SPECIFICHE DEL PGT
			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 densificazione; - Tessuto della diffusione; - Tessuto rado; - Tessuto polarizzato; - Tessuto della città pubblica; - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo; - Lotti di completamento dell'urbanizzato ACC; - Aree di ricucitura dell'urbanizzato con e senza compensazione (AR e ARC); - Aree di trasformazione con destinazione residenziale in area periurbana semiconsolidata (P-ARC) - Ambiti di trasformazione (PA e PA*); - Programmi Integrati di Intervento; - 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 LR 31/2014 art. 4 ai fini della determinazione della Dc tengono a valere le regole definite nello stesso articolo.</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>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
		<p>In caso di detrazione del volume occupato dall’involucro edilizio esterno ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata in conformità alla LR 31/2014 art. 4.</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>
<i>Ds</i>	<i>Distanza dalle strade</i>	<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 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 4,00 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 ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata in conformità alla LR 31/2014 art. 4.</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 incentivanti 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. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del 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, sempre intesa come imposta del tetto nel caso di copertura a falde in deroga a quanto stabilito dall'art.2 lettera e), e le distanze previste dal piano delle regole e dalla legge. 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 può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde. In questi tessuti per il recupero abitativo dei sottotetti è permessa la formazione di abbaini in coerenza con la facciata e le aperture esistenti, purchè non vengano modificati i precostituiti allineamenti di gronda e di colmo rispetto ai fabbricati adiacenti

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 fideiussione 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 50 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 attrezzi") 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 la delimitazione dei fondi a protezione dei prati, colture o qualora se ne ravvisi una dimostrata necessità, mediante staccionate in legno a disegno tradizionale o rete metallica di altezza non superiore a m.1,50 posata fra pali direttamente infissi nel suolo, ad esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo e incassate nello stesso; sono ammesse altresì diverse tipologie costruttive previo parere della Commissione Paesaggio. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione. Qualora il fondo agricolo risulti pertinenza diretta di edificio residenziale la recinzione potrà essere realizzate con le caratteristiche di cui al comma 3.



5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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).
9. 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.
10. 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.
11. 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 (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).
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;
 - nei tessuti della dispersione l'area di pertinenza sarà sempre e in ogni caso 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
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 azionamento 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, ag giornata – 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.

2. 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.

31

Art. 12. Piani attuativi

1. Quando previsti dal PGT secondo le schede allegato 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 rappresentati 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;
 - 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 prestazionalità 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 in 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 Provinciale, 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 Provinciale, 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 750 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 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 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.
 11. Per interventi su aree di particolare complessità i termini indicati nei precedenti commi sono incrementati del 100%.



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 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 diversa da quella preposta al rilascio del titolo edilizio 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 specificamente



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 ad eccezione di quelli cui alle lettere g) ed h) del comma IV. 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 l'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)



		<p>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.)</p>
TURISTICO- RICETTIVA	<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>Cvic: Esercizi di vicinato 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>
PRODUTTIVO- DIREZIONALE	<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>
TERZIARIA	<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>
COMMERCIALE	<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 Plog3: Logistica commerciale</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>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Vpa: Vendita diretta prodotti agricoli</p>	
RURALE	<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</p> <p>Agr: Strutture agrituristiche definite dalla normativa</p>
USI DI INTERESSE COMUNE	<p>S c: Servizi culturali</p> <p>S s: Servizi sociali</p> <p>S a: Servizi assistenziali</p> <p>S san: Servizi sanitari</p> <p>S am: Servizi amministrativi</p> <p>S is: Servizi per l'istruzione e la formazione</p> <p>S ab: Servizi abitativi (edilizia sociale)</p> <p>S p: Servizi pubblici</p> <p>S tl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>S rel: Servizi religiosi</p> <p>S sic: Servizi per la sicurezza</p> <p>S fp: Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica</p> <p>S rsa: Residenze sanitarie assistenziali</p>	<p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI	<p>L arerf: Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue</p> <p>L tae: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia</p> <p>L tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare</p> <p>L mv: Impianti per la manutenzione della viabilità</p> <p>L cicl: Infrastrutture viarie e ciclopodali</p>	//

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

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



RESIDENZIALE	Res: Residenza	CuB
	Rserv: Residenza di servizio	CuB
	Res: Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015.	CuM
TURISTICO-RICETTIVA	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	CuA
	Acur: Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio	CuM
	Tas: Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali.	CuA
PRODUTTIVO-DIREZIONALE	Pro: Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere	CuM
	Pma: Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione	CuM
	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	<u>nullo</u>
	I taer: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia	<u>nullo</u>
	I tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare	<u>nullo</u>
	I mv: Impianti per la manutenzione della viabilità	<u>nullo</u>
	I cicl: Infrastrutture viarie e ciclopedonali	<u>nullo</u>

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 mq della SIp per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- b. per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 1,5mq/10mc (di volume per gli usi residenziali, o mq di SIp per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- c. per le funzioni a carico alto si applica il rapporto 1,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di SIp per le altre funzioni).

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.

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.

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.

In caso di realizzazione di un parcheggio a raso l'area dovrà essere opportunamente piantumata seguendo il parametro di due alberi ogni posto auto realizzato al fine di garantire servizi eco sistemici.

È data facoltà di monetizzare gli interventi di dotazione arborea di cui sopra.



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.

2. 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.
3. 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.
4. 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.

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 m 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.

Salvo dove diversamente indicato la Superficie verde (SV) deve essere quantificata in misura minima del 50% della superficie permeabile.

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, scolli, 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 ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509

1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509 trovano applicazione negli gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutto il tessuto urbano consolidato comunale con esclusione degli 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 da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) o al Volume esistente nella massima del 20% come stabilito dall'art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorso 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. 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. 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. 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.
7. 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.
8. 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. Nelle aree della rigenerazione (Ari) si applica l'indice di premialità per la rigenerazione Ipr(Rig).
2. Nelle aree della rigenerazione (Ari), 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.
3. 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.
4. 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.
5. Il coefficiente di premialità paesaggistica Ipr(Rig) viene determinato congiuntamente dalla Commissione Paesaggio Comunale, alla quale verrà sottoposto il progetto in una prima seduta, e dal Responsabile dell'Area Tecnica ed in base alla proposta formulata dal progettista. Il coefficiente di premialità paesaggistica Ipr(Rig) viene determinato 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 architetture 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- Qualità delle aree pertinenziali	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

7- Miglioramento della viabilità e della sicurezza stradale	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

8- Utilizzo di tecniche e sistemi innovativi di drenaggio urbano sostenibile che prediligano l'infiltrazione per l'invarianza idraulica (RR 7/2017)	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

9- Utilizzo di sistemi per il recupero e il riutilizzo delle acque meteoriche	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

10- Realizzazione di piste ciclabili e marciapiedi	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

11- Riutilizzo dei materiali derivanti dalle demolizioni	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti



12- Realizzazione coperture verdi – tetto giardino	
Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

CALCOLO DELL'INCINTIVO Ipr(Rig)	
Da 2 a 5 punti	Ipr(Rig) 5%
Da 6 a 10 punti	Ipr(Rig) 10 %
Da 11 a 15 punti	Ipr(Rig) 15%
Oltre i 20 punti	Ipr(Rig) 20%

Art. 26. Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzioni 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 quali 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

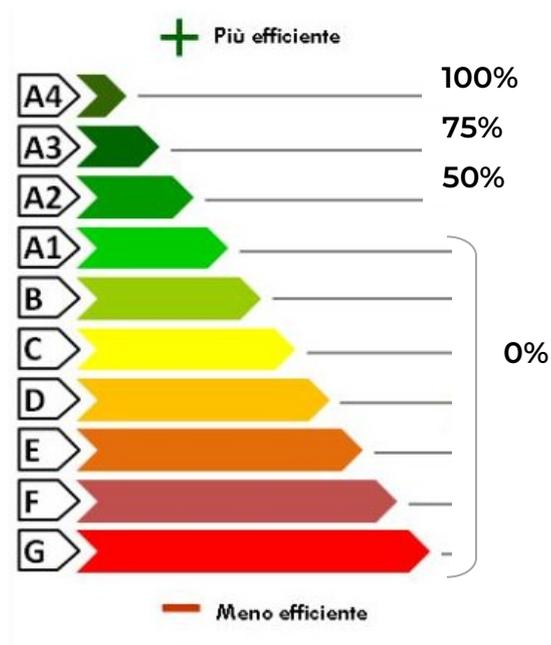
1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale perseguendo l'obiettivo 20/20/20;
 - ridurre del 20% i gas serra prodotti rispetto ai livelli del 1990 (superando largamente quanto 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 I_{prE} 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 (EPgl, nren) rapportata all'edificio di riferimento



	Classe A4	$\leq 0,40 EP_{gl,nren,rif}$
$0,40 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A3	$\leq 0,60 EP_{gl,nren,rif}$
$0,60 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A2	$\leq 0,80 EP_{gl,nren,rif}$
$0,80 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe A1	$\leq 1,00 EP_{gl,nren,rif}$
$1,00 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe B	$\leq 1,20 EP_{gl,nren,rif}$
$1,20 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe C	$\leq 1,50 EP_{gl,nren,rif}$
$1,50 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe D	$\leq 2,00 EP_{gl,nren,rif}$
$2,00 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe E	$\leq 2,60 EP_{gl,nren,rif}$
$2,60 EP_{gl,nren,rif} <$	Classe F	$\leq 3,50 EP_{gl,nren,rif}$
	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):

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

Esempio 2 (ampliamento una tantum):

$I_{prE(\text{massimo})} = 10\%$
 $U = 0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
 $I^e = 50\%$
 $I_{prP(\text{progetto})} = 10\% * 50\% = \mathbf{5\%}$

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 Ip viene determinato dalla Commissione Paesaggio Comunale alla quale verrà sottoposto il progetto in una prima seduta. Il coefficiente di premialità paesaggistica (Ip) 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 architetture 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, fotoinserti 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.

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 ACc ed ARc, 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.
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. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT attribuisca per la prima volta statuto di edificabilità e che non siano direttamente gravati da oneri infrastrutturali, l'amministrazione applica un contributo integrativo finalizzato ad assicurare – anche in una logica di parità di trattamento – la contribuzione indiretta di tali iniziative alle politiche infrastrutturali pubbliche. Tale contributo è fissato nella misura del 50% degli oneri di urbanizzazione ordinariamente dovuti e potrà essere rimodulato con specifico regolamento Comunale.
6. 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 di diritti incentivali e dei crediti compensativi.



2. E' ammesso il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, anche a titolo compensativo od incentivale, anche tra fondi non attigui, purché appartenenti a tessuti aventi medesima destinazioni d'uso o compresi in ambiti unitari anche discontinui. Per quanto riguarda le aree inedificabili, o con grave pregiudizio all'edificazione per effetto della presenza di vincoli o per costituzione morfologica delle aree, è ammesso il trasferimento volumetrico perequativo con facoltà dell'amministrazione di richiedere la cessione/asservimento dell'area o di porzione di essa da utilizzarsi ai fini pubblicitici. Il documento di piano e il piano delle regole possono prevedere in apposite schede, relativamente ad ambiti specifici, l'applicazione di dispositivi perequativi da attuarsi mediante atti negoziali funzionali alla riallocazione delle aree coinvolte nel rispetto dell'art. 26.43 bis del codice civile. Ai negozi perequativi si applicano i principi deducibili dagli articoli precedenti.
3. La cessione bonaria di aree private per l'utilizzo ad uso pubblico potrà essere indennizzata mediante crediti compensativi volumetrici a titolo risarcitorio.
4. Al fine dare effettività alle azioni incentivali e compensative, i piani attuativi e i PII possono incrementare del 15% la SLP assegnata mediante acquisizione di titoli volumetrici incentivali 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:
 - Tessuti storici (di primo impianto settecentesco, ante 1900 e ante 1942);
 - Tessuto della densificazione,
 - Tessuto della diffusione,
 - Tessuto rado,
 - Tessuto polarizzato,
 - Tessuto della città pubblica
 - Tessuti della dispersione
 - Tessuti dell'attività produttiva,
 - Tessuti dell'attività commerciale,
 - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo
 - Ambito extraterritoriale del Centro Comune di Ricerca C.C.R.
2. IL TESSUTO STORICO è costituito dalla trama dal nucleo generatore, dai territori della modesta espansione registratasi sino alla metà del secolo XX, con triplice soglia di datazione (di primo impianto settecentesco, ante 1900 e ante 1942), 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. Inoltre in questi tessuti si riscontra la presenza di un riconoscibile 'centro storico', bene culturale diffuso che a Cadrezzate assume valore paesaggistico in chiave eminentemente testimoniale, quale traccia sensibile del processo insediativostoricizzato. In questo tessuto è presente anche il segmento più importante dell'assetto infrastrutturativo, in ragione della concentrazione delle principali centrali erogative. A questo tessuto sono assimilati gli edifici dispersi con valenza storica. I tessuti comprende anche aree libere sottratte alla trasformazione in quanto elementi di equilibrio e fondamentali per la preservazione dei valori identitari dei luoghi.
3. IL TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE è costituito dal segmento di territorio quasi completamente trasformato, definito nei caratteri morfologici e funzionali e connotato da una non significativa compattezza e, solo in alcuni casi da uniformità formale, formatosi a partire dal secondo dopoguerra, nella



fase che ha preceduto il 1967 od in attuazione dei precedenti strumenti urbanistici. Comprende inoltre le porzioni del tessuto consolidato a maggiore densità edilizia risultato di episodi lottizzatori successivi.

4. 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, secondo un modello che privilegia la ricucitura, in coerenza con le indicazioni della VAS ed, in alcuni casi, in coincidenza con il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.
5. IL TESSUTO RADO è riscontrabile in piccole porzioni del territorio consolidato dove le edificazioni rilevano una bassa densità edilizia lasciando spazio ad ampi parchi e giardini spesso di valore paesaggistico.
6. IL TESSUTO POLARIZZATO costituisce il risultato di interventi lottizzatori e costituisce – dal punto di vista insediativo– un autopolo tipologicamente consolidato.
7. 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.
8. 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. In tali tessuti viene eseguita triplice identificazione in funzione della loro collocazione tra tessuti della residenza sparsa propriamente detti, tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale ad elevata valenza paesistico – ambientale e tessuti della residenza sparsa in ambito boschivo a valenza paesaggistica.
9. IL TESSUTO DELL'ATTIVITÀ PRODUTTIVA comprende gli ambiti occupati dalle innumerevoli aziende manifatturiere – artigiani ed industriali – presenti sul territorio. Tali tessuti si concentrano nel “distretto produttivo di Via Fermi” al confine con Ispra.
10. IL TESSUTO DELL'ATTIVITÀ COMMERCIALE comprende gli ambiti occupati da attività di tipo commerciale presenti sul territorio. Tali tessuti si concentrano nel “distretto produttivo di Via Fermi” al confine con Ispra.
11. IL TESSUTO RESIDENZIALE IN AMBITO PREVALENTEMENTE PRODUTTIVO comprende le eccezioni residenziali presenti all'interno di aree produttive.
12. All'interno del tessuto sono inoltre individuate:

Destinazioni speciali

- C – Attività commerciali
- T – Attività ricettive alberghiere;
- CF – Casa funeraria



Emergenze puntuali

- Distribuzione di carburanti in ambito urbano;
- P – Attività produttive incompatibili (di cui si auspica il trasferimento in ambito più propriamente produttivo);
- A – Attività agricola incompatibile (di cui si auspica il trasferimento nelle aree agricole esterne al Tuc);

Art. 33. Nuclei di antica formazione -Tessuti storici

1. Gli elaborati cartografici individuano i nuclei di antica formazione con apposito perimetro. Entro tale perimetro vengono ricompresi:
 - a. *Tsa - di primo impianto 1772*, comprende le parti più antiche dell’assetto insediativo ed il nucleo generatore dell’abitato, anche ove trasformate nel tempo con interventi di epoca contemporanea; in esso sono compresenti tipologie originarie a cortina, a corte ed, in misura minore, ad edificio singolo
 - b. *Tsn - anteriore al 1900*, comprende la parte prevalente del nucleo storico venutosi a formare negli anni antecedenti le guerre. In esso sono compresenti tipologie originarie a cortina, a corte ed, in misura minore, ad edificio singolo.
 - c. *Tsp - anteriore al 1942*, costituito da edifici precedenti al 1942, si estende prevalentemente ai margini del nucleo storicizzato; tipologicamente non presenta caratteri unitari, fatta eccezione per la presenza ricorrente di edifici pluriappartamento, sovente esito di vicende di sostituzione-prima densificazione in seguito alla ricostruzione successiva alla seconda guerra mondiale; non presenta caratteri tipologici uniformi, fatta salva la significativa densità.

2. 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 precodicistiche sulle distanze.

3. 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).



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 e recupero dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra.
2. I nuclei di antica formazione sono individuati quali ambiti della rigenerazione urbana.
3. E' vietata la nuova costruzione salvo quanto ulteriormente disciplinato nel presente articolo.
4. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione salvo quanto disposto nei commi che seguono.
5. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivali - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate, 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.
6. 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.
7. 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:
 - 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 prescrittibili – 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 superfluo.

8. 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.

9. 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,
- 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.

10. Sottostanno a procedura di PII, - le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione, ammesse solo in caso di dimostrata diversa risalenza dei fabbricati rispetto ai tessuti storici e dimostrata l'impossibilità di recupero del manufatto esistente. In ogni caso, l'amministrazione 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. In tali casi può trovare applicazione la disciplina incentivale prevista per le aree della rigenerazione *Art. 24.* .

11. 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 permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione.

12. Tutti gli interventi sono comunque rigidamente informati:

- a. alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- b. al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- c. al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- d. alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie ed ambiente;
- e. al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- f. al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;
- g. all'aumento della sicurezza e resilienza del sistema urbano.

13. 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.

14. 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. esercizi con cucina tipica lombarda: (ristorante, trattoria, osteria in cui é prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale);
 - c. pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui é prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»);
 - d. 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);
 - e. 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);
 - f. bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere);
 - g. 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;
- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni;
- funzione ricettiva bed and breakfast.

15. 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 1,0 mq nel rapporto di 1,0 mq 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.
16. Si osservano le distanze tra i fabbricati (Df) e le distanze tra i confini (Dc) non inferiori a quelle preesistenti e le altezze massime (H) non superiori a quelle esistenti, salvo per quanto previsto relativamente al recupero dei sottotetti. 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 (Df) di 10 mt.



17. 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 sostanziarsi 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.
18. Sono possibili ampliamenti nei fabbricati ricadenti nei tessuti storici solo in conseguenza di dimostrata perdita dei caratteri storici architettonici in conseguenza di demolizione e ricostruzione del fabbricato originario. In tali contesti si applicano le disposizioni degli artt. 24 e 25 in tema di incentivazione volumetrica e de contributiva. L'incentivo volumetrico è da considerarsi incrementale rispetto alla volumetria esistente. Non trova applicazione il successivo comma 21.
19. E' comunque ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti entro il limite di altezza minimo sufficiente per consentire il recupero ai fini abitativi del piano sottotetto.
20. Nella pertinenza dei fabbricati identificati di grado C è consentita la realizzazione di posti auto coperti della dimensione massima di 18 mq di superficie coperta. Per altri parametri si faccia riferimento alla definizione di *Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio (Grandezze, definizioni, indici Art. 3.)*. La realizzazione di tali manufatti dovrà essere armonizzata con il contesto storico e la loro autorizzazione dovrà essere preceduta da procedura di Progetto Urbano. Pertinenza
21. 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).
22. Una quota pari al 5% dei contributi concessori è imputata ad un fondo dedicato alla promozione di politiche attive per la riqualificazione paesaggistico-testimoniale del tessuto storico.
23. L'amministrazione varerà apposita disciplina tesa alla riqualificazione delle facciate in quanto fondamentale elemento compositivo del paesaggio urbano. In un regolamento da approvare a seguito dell'entrata in vigore del nuovo PGT saranno stabiliti gli obblighi di implementazione di un fondo incentivale gravante sui piani attuativi nonché i criteri di distribuzione tramite procedure concorrenziali (bando annuale) sulla scorta di criteri preordinati a valorizzare la posizione, la percepibilità, la rilevanza architettonico-compositiva. Il regolamento prevederà ulteriori forme di incentivazione attraverso



facilitazioni di accesso al mercato edilizio di settore tramite convenzioni con fornitori di servizi di tinteggiature, ponteggi, materiali di consumo.

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 "Schedario edifici storici"
3. Oltre alle norme generali, trovano applicazione differenziata le seguenti previsioni:
 - a. Sugli edifici di grado 1 sono ammessi unicamente gli interventi di recupero, con esclusione della ristrutturazione.
 - b. Sugli edifici di grado 2 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 grado 3 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.
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 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 maggiori 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.
5. All'interno dell'area identificata con il codice S4 è consentito l'intervento edilizio consistente nella copertura con struttura fissa dello spazio di somministrazione esistente di novanta metri quadri ed ampliamento di metri quadrati venti dell'inerente spazio di servizio secondo lo schema sotto riportato.
6. 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.



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.

Art. 37. Tde – Tessuto della Densificazione

1. Per *TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE* si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello diffusivo d'impianto non omogeneo, con manufatti realizzati prevalentemente in attuazione di lottizzazioni dei previgenti strumenti urbanistici. Comprende quindi le porzioni del tessuto consolidato a maggiore densità edilizia.
2. In questo tessuto – connotato da una significativa densità per effetto di una progressiva saturazione – non si interpongono di norma aree interstiziali libere.
3. Nel tessuto della densificazione, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
 - a. la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e moderato ampliamento;
 - b. la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - c. il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
 - d. il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici;
 - e. la formazione di un patrimonio edilizio incrementale di elevata qualità.

Art. 37.1 Norme generali per il tessuto della densificazione

1. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
2. E' inoltre 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 = 0,5 mc/mq**
- b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,75 mc/mq** così ottenuto:

$$IF \text{ max} = IF + IprP + IprE + (IcC)$$

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica
 IprE = indice di premialità energetica
 IcC = indice derivante da crediti compensativi (*ove richiesto dall'amministrazione*)

IprP_(massimo) = 0,1 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
 IprE_(massimo) = 0,1 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 35%**;
- d. Indice di copertura **IC 50%**
- e. Altezza massima dell'edificio **H = 9 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo
- 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 m^2 400, almeno la metà degli esemplari 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 cordonatura in pietra naturale, etc.).

5. E' ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al

$$30\% (20\% + 5\% IprP + 5\% IprE)$$

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. 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.

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



Art. 38. 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. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali.
2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura. 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.
4. la trasformazione delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

Art. 38.1 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
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 = 0,6 mc/mq** così ottenuto:

$$E_f \text{ max} = E_f + I_{prP} + I_{prE} + (I_{cC})$$

Dove I_{prP} = indice di premialità paesaggistica
 I_{prE} = indice di premialità energetica
 I_{cC} = indice derivante da crediti compensativi (ove richiesto dall'amministrazione)



$lprP_{(massimo)} = 0,05 \text{ mc/mq}$	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
$lprE_{(massimo)} = 0,05 \text{ mc/mq}$	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
$lcC = 0,1 \text{ mc/mq}$	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 28.

- c. Indice di permeabilità **IPF 35%**;
- d. Indice di copertura **IC 50%**
- e. Altezza massima dell'edificio **H = 9 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo nell'area individuata con la sigla Tdi* viene a titolo compensativo concessa l'altezza massima di 11 m vincolato all'attuazione dell'intervento di adeguamento dello svincolo stradale tra via Rimembranze e via Brebbia.
- 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 $\text{m}^2 400$, almeno la metà degli esemplari 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.).

71

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. Art. 20. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20.).

7. All'interno del tessuto sono inoltre individuate:

Destinazioni speciali

- C – Attività commerciali
- T – Attività ricettive alberghiere;



Emergenze puntuali

- Distribuzione di carburanti in ambito urbano;
- P – Attività produttive incompatibili (di cui si auspica il trasferimento in ambito più propriamente produttivo);
- A – Attività agricola incompatibile (di cui si auspica il trasferimento nelle aree agricole esterne al Tuc);

8. 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 procedura di PII. 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 10% 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.

9. A – Attività agricola incompatibile

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 procedura di PII. 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. 39. Norme generali per le aree di ricucitura del tessuto urbanizzato

1. All'interno dei tessuti consolidati (Tuc), sui lotti interstiziali edificabili identificati in apposita tavola, 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 cordonatura 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.
4. 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. c. 58
5. Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

Art. 39.1 AR: Lotti di ricucitura dell'urbanizzato

Simbologia associata	 AR
Indice di edificabilità fondiaria IF	0,4 mc/mq
Indice di edificabilità fondiaria massima IF max	0,5 mc/mq
Indice di premialità paesaggistica lprP_(massimo)	0,05 mc/mq
Indice di premialità energetica lprE_(massimo)	0,05 mc/mq
IF max = IF +lprP+lprE	
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 = 0,25/200 m² Sv; alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 0,5/200 m² Sv; alberi di II grandezza: Da = 0,5/200 m² Sv; alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1/200 m² Sv; alberi di III grandezza: Da = 1/200 m² Sv; alberi di IV grandezza: Da = 1,5/200 m² Sv; arbusti: Da = 2/200 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	E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all'. Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A.

In caso di lotti identificanti più mappali appartenenti a diverse proprietà è consentita l'attuazione per singoli lotti.

Nel lotto AR 19 si applicano i seguenti indici: IF=0,9 mc/mq - IF max = 1,0 mc/mq

Nel lotto AR 21 si applicano i seguenti indici: IF=0,6 mc/mq - IF max = 0,7 mc/mq

Art. 39.2 ARC: AMBITO DI RICUCITURA DELL'URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI

Simbologia associata	 ARC
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 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 lotti identificanti più mappali appartenenti a diverse proprietà è consentita l'attuazione per singoli lotti.



Art. 39.3 ACC: LOTTI DI COMPLETAMENTO DELL'URBANIZZATO CON CREDITI COMPENSATIVI

Simbologia associata	 ACC
Indice di edificabilità fondiaria IF	0,6 mc/mq
Indice di edificabilità fondiaria massima IF max	0,8 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	40%;
Indice di copertura IC	35%
Altezza massima dell'edificio H	9 m
Indice di densità arborea Da	<p>alberi di I grandezza: Da = 1/200 m² Sv; alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 2/200 m² Sv; alberi di II grandezza: Da = 2/200 m² Sv; alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 3/200 m² Sv; alberi di III grandezza: Da = 3/200 m² Sv; alberi di IV grandezza: Da = 4/200 m² Sv; arbusti: Da = 5/200 m² Sv.</p> <p>Qualora il lotto superi la superficie a verde (Sv) di m² 400, almeno la metà degli esemplari 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>

Su tali aree, di significativa estensione, le schede identificano le unità minime di intervento, sulle quali si impone una progettazione unitaria, approvata da tutti i proprietari, alla quale può far seguito una attuazione per lotti, con rimando alle norme sui piani attuativi.



Art. 39.4 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 10 mq e non più alte di m. 2,50 poste anche a confine, soggetti comunque ad autorizzazione paesaggistica.
2. Nell'area VU* è consentita la formazione di area a parcheggio pertinenziale dell'attività commerciale/turistica ai mapp. 194, 1843, 389.
3. Gli ambiti identificati nel Piano delle Regole come "Verde urbano" Vu vengono individuati quali aree per la futura creazione di "polmoni verdi - parchi urbani" o servizi di utilità collettiva.

Art. 40. Tra - Tessuto rado

1. Il Tessuto rado 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 rado, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità molto bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. Questo tessuto si caratterizza dalla presenza di ampi parchi e giardini di pertinenza. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali spesso caratterizzati da presenze arboree di pregio. Nel tessuto rado non sono presenti aree interstiziali
2. Nel tessuto rado, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
 - a. la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
 - b. la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - c. il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
 - d. il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Art. 40.1 Norme generali per il Tessuto rado

1. Nel Tessuto rado, 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. è inoltre ammesso un incremento un tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al

**30 % del Volume esistente
(20% + 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. 27. 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. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a procedura di Progetto urbano e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.

E' inoltre consentita la nuova costruzione (in ampliamento o in corpo di fabbrica autonomo).

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

- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,2 mc/mq**
- b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,4 mc/mq** così ottenuto:

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

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica
 IprE = indice di premialità energetica
 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.
IprE _(massimo) = 0,05 mc/mq	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.
IcC = 0,1 mc/mq	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 28.

- c. Indice di permeabilità **IPF 40%**;
- d. Indice di copertura **IC 30%**
- e. Altezza massima dell'edificio **H = 9 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo
- 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 $\text{m}^2 400$, almeno la metà degli esemplari impiantati dovrà essere costituita da alberi.

3. 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.).

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



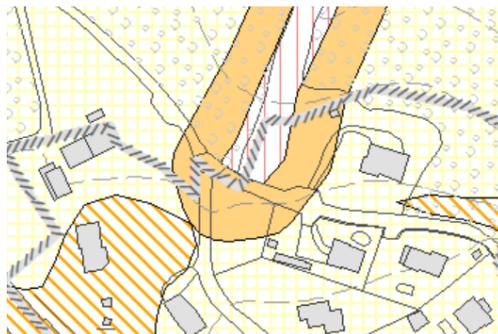
Art. 41. Tessuto polarizzato

1. In questo tessuto, completamente costruito, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
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.
2. E' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al

**30% del Volume esistente
(20% + 5% lprP + 5% lprE)**

anche su corpo indipendente, 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. . 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.

3. 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
4. Nel tessuto polarizzato, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Art. 20. Sono escluse funzioni con Cu A.
5. Si specifica che nell'area in classe IV di fattibilità geologica interna al tessuto urbano consolidato è esclusa qualsiasi tipo di trasformazione o edificazione.



Art. 42. 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. In tali tessuti viene eseguita triplice identificazione in funzione della loro collocazione tra:
 - a) tessuti della residenza sparsa propriamente detti (R);
 - b) tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale ad elevata valenza paesistico – ambientale (RI);
 - c) tessuti della residenza sparsa in ambito boschivo a valenza paesaggistica (Rp).

2. Nell'area di pertinenza, come disciplinata all'art.6, nel rispetto del PIF, del vincolo idrogeologico, e della normativa forestale, delle aree agricole condotte e degli areali agricoli a valenza paesaggistico ambientale (art.54) 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. La realizzazione di strutture e impianti sportivi di carattere privato, attuabile unicamente nell'area di pertinenza come in precedenza definita, è soggetta alla procedura di progetto urbano, piano attuativo e alla definizione di un contributo straordinario e/o prestazionalità da definirsi pattizamente in sede convenzionale.
4. 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
5. 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.

Art. 42.1 Tessuti della residenza sparsa (R)

1. 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.
2. E' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente a

100 m²
90 m² + 5 m² (lprP) + 5 m² (lprE)

 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. 26. .
3. 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
4. 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.



5. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori.
6. Tali tessuti vengono indicati in cartografia con segno circolare verde e l'area bianca attorno ad essi risulta in prima approssimazione identificare la pertinenza agli edifici identificati. Qualora le aree bianche identificassero superfici catastali non pertinenti agli edifici individuati, ad esse si applicano le disposizioni normative dell'Art. 53. (areale agricolo).
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai manufatti regolari ante '67 non cartograficamente identificati presenti in aree agronaturali.

Art. 42.2 Tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale ad elevata valenza paesistico – ambientale (RI):

1. In tali tessuti, riscontrabili lungo la costa del lago di Monate, 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.

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

$$70 \text{ m}^2 \\ 60 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 (\text{lprP}) + 5 \text{ m}^2 (\text{lprE})$$

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. 26.

80

8. 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
9. 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.
10. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori.
11. Il posizionamento di corpi indipendenti o nuove sagome, derivanti da demolizione e ricostruzione, non sarà consentito in avvicinamento al lago.
12. Per il manufatto individuato con il simbolo (*) nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.
13. Per i manufatti individuati come (S3) nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole sono consentiti interventi come di seguito:



- per l'edificio ad uso residenziale ivi localizzato si richiamano le norme di cui al presente articolo: l'incremento un tantum del volume esistente di cui al precedente comma 1 è ulteriormente incrementabile del quantitativo volumetrico pari all'edificio prospiciente la via Adele Brusa, previa demolizione di quest'ultimo. Per l'edificio prospiciente la via Adele Brusa, fino alla demolizione, sono consentiti interventi di della categoria recupero edilizio come definito dal presente.

A seguito della citata demolizione il lotto verrà ricompreso entro il tessuto Vu - Verde urbano.

Tale intervento è soggetto a procedura di Progetto urbano e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter

14. Nelle aree identificate con segno grafico (S1), collocate nell'areale paesaggistico lacuale, caratterizzate dalla presenza di ville con ampie superfici a parco pertinenziale, qualsiasi intervento eccedente la manutenzione straordinaria è soggetto alla procedura di progetto urbano, piano attuativo e alla definizione di un contributo straordinario e/o prestazionalità da definirsi pattiziamente in sede convenzionale. Tali aree sono prive di capacità volumetrica incrementale anche ai sensi dei commi precedenti. In sede di Piano attuativo potranno essere definiti incrementi degli indici edilizi definiti ai commi precedenti.
15. Ai sensi dell'art 19 comma 1 del PPR non è consentita in tali aree la realizzazione di campeggi e/o strutture ricettive anche stagionali. Tale indicazione dovrà essere tenuta in considerazione anche in fase di rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche delle trasformazioni edilizie.

Art. 42.3 Tessuti della residenza sparsa in ambito boschivo ad elevata valenza paesistico – ambientale (Rp):

1. In tali tessuti, riscontrabili lungo il versante sud del monte Pelada, 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.

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

$$50 \text{ m}^2 \\ 40 \text{ m}^2 + 5 \text{ m}^2 (\text{lprP}) + 5 \text{ m}^2 (\text{lprE})$$

anche su corpo indipendente, 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. .

2. E' consentita la sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento di più manufatti. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione con gli ampliamenti un 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 e alla corresponsione del c.d contributo straordinario ex art 16 Dpr 380/01 comma 4 lett. d ter.
3. 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.
4. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori.



5. Tutti gli interventi previsti nei precedenti commi dovranno essere rispettosi dell'identità e delle peculiarità del costruito preesistente.
6. In tali ambiti sono comunque prevalenti le norme del PIF, del vincolo idrogeologico e della normativa forestale.

Art. 43. Tpr - Tessuto dell'attività produttiva – Tco –Tessuto dell'attività commerciale

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alla produzione artigianale ed industriale nonché delle attività commerciali esistenti ed incrementali.
2. Sui lotti inedificati ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano di lottizzazione o da sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria). 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, Msv, Gsv, Gsvu**

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

Ulteriori utilizzi ammessi: **S_a:** Servizi assistenziali

S_san: Servizi sanitari

S_am: Servizi amministrativi

Il cambio di destinazione d'uso verticale ed orizzontale dovrà avvenire tramite permesso di costruire convenzionato o con SCIA accompagnata da convenzione.

5. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,8 mq/mq**
 - b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 1,0 mq/mq** così ottenuto:

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

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica

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



$lprP_{(massimo)} = 0,1 \text{ mq/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 27.

$lcc = 0,1 \text{ mq/mq}$ ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'Art. 28.

Df., Ds., Dc.= di piano e comunque non inferiori a:

Df = 10 m

Ds = 5 m

Dc = 5 m

Derogabili su allineamenti preesistenti.

- c. Indice di permeabilità **IPF 15%** salvo diversa previsione nei titoli abilitativi già rilasciati alla data di entrata in vigore del PGT;
- 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 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;
- 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 impiantati dovrà essere costituita da alberi.

Art. 43.1 Norme speciali

1. Per quanto riguarda la destinazione residenziale strettamente connessa all'attività produttiva sono ammessi unicamente interventi che rispettino le caratteristiche dei fabbricati pertinenziali, secondo le definizioni del presente Piano delle Regole, con dimensioni raddoppiate; per quanto riguarda invece la funzione principale (produttiva, artigianale e di servizio) sono ammesse, oltre il limite del rapporto di copertura Rc. di zona, solo costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.
I piani attuativi previsti dal DdP dettano una specifica disciplina volta a mitigare l'impatto percettivo delle nuove costruzioni e si corredano di un piano del verde. La destinazione residenziale a servizio dell'attività è ammessa nel limite massimo di 200 m^2 di SIp.
2. In tale tessuto, senza necessità di piano attuativo, è consentita una tantum la realizzazione di fabbricati pertinenziali fino ad un limite massimo di 100 mq. per unità produttiva.

3. 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.
4. Nell’area identificata con la sigla *Tpr** sono consentiti gli interventi con i criteri, le destinazioni, gli indici e parametri di edificazione del Tessuto dell’Attività Produttiva *Tpr* con esclusione della nuova costruzione. E’ altresì consentita la demolizione – ricostruzione con ricomposizione dei volumi esistenti. Il progetto dovrà essere accompagnato da uno studio di mitigazione che preveda una fascia di mitigazione lungo la strada provinciale e lungo il restante perimetro del lotto della profondità di 10m. Tali fasce dovranno essere mantenute a verde naturale con la piantumazione di essenze arboree ed arbustive capaci di mitigare l’impatto dei fabbricati. Tali fasce dovranno essere opportunamente progettate e rappresentate con fotosimulazioni e fotoinserimenti. Gli interventi in tale area sono proceduti da procedura di progetto urbano.
5. Nell’area identificata con la sigla *Tpr(d)* è confermata l’attività esistente di deposito e frantumazione di inerti. In tale area è consentita la realizzazione di nuovi volumi oltre all’esistente con rapporto di copertura massimo del 35% (comprensivo di piazzali pavimentati per raccolta acque di prima pioggia e dei fabbricati). L’edificazione dovrà essere sottoposta a piano attuativo e sarà preceduta da una convenzione entro cui verrà data la possibilità di accesso alla struttura da parte dei cittadini cadrezzatesi (a condizioni privilegiate) e lo scomputo degli oneri di urbanizzazione (e del c.d. onere ecologico) in ragione della necessità per l’operatore di garantire l’urbanizzazione del comparto. In tale convenzione verranno altresì identificate soluzioni di risposta alle esigenze pubbliche di raccolta differenziata rifiuti e di parcheggio mezzi. E’ altresì consentita la demolizione - ricostruzione con ricomposizione dei volumi esistenti. E’ comunque consentito quanto previsto dal presente articolo al comma 4.
6. Nell’area identificata con la sigla *Mo* (Area Motocross) è confermata l’attività esistente di impianto sportivo motocross e attività accessorie all’impianto (come già previsto dal PRG vigente alla data di adozione del primo PGT).

Si tratta di un'area posta al confine nord del comune che accoglie un impianto per il motocross. L'area non potrà essere oggetto di ulteriori ampliamenti delle piste, sono consentiti unicamente interventi di adeguamento igienico-sanitario dell'impianto nel suo complesso mediante la realizzazione di parcheggi, modesti manufatti per spogliatoi, per l'ufficio del gestore, servizi igienici per gli atleti e per il pubblico. La trasformazione dell’area è soggetta a pianificazione attuativa

Indici urbanistici

- SL. MAX edificabile = mq. 150,00
- H. MAX = m 3,50 misurati all'estradosso della soletta
- SL. per tribune per il pubblico, per i giudici di gara, etc.: 1/20 della SF
- aree pavimentabili (compreso ogni edificio e manufatto) MAX: 1/10 della SF
- aree a parcheggio 50% max della SF

Funzioni ammesse

- Parcheggi a raso con pavimentazione di tipo naturale drenante (graniglia calcarea, stabilizzato ecc)
- spogliatoi
- servizi igienici



- uffici per la gestione dell'impianto
- modeste attrezzature per somministrazione di cibi e bevande, limitatamente agli utenti dell'impianto. Entro la S.I.P. max. é ammessa la realizzazione di spazi destinati alla assistenza medica.

Sono tassativamente escluse:

- destinazioni commerciali anche se per articoli attinenti ai motoveicoli ed ai loro accessori, - officine, autolavaggi, etc
- distribuzione di carburante.

Nel rispetto delle norme di sicurezza per gli impianti sportivi, le aree dovranno essere convenientemente piantumate con essenze della tradizione locale, specie lungo il perimetro di proprietà al fine di determinare quinte visive di notevole consistenza.

Le aree pavimentabili non coperte da edifici o manufatti in elevazione dovranno avere manto superficiale di tipo drenante naturale non continuo. Gli accessi alle aree a parcheggio dovranno essere opportunamente canalizzati; è fatto divieto realizzare accessi diretti e/o multipli alla sede stradale. In ogni caso la progettazione della zona di transito e sosta veicolare provvederà al reperimento di ambiti non alberati e indicherà le modalità tese alla tutela dell'alberature esistenti. In sede convenzionale saranno fissate le norme per la tutela ambientale dell'area relativamente ai periodi ed agli orari d'uso al fine di limitare l'inquinamento fonico. Sono comunque fatte salve le disposizioni derivanti dal Piano di Indirizzo Forestale Provinciale (P.I.F.)

7. La richiesta di edificazione di fabbricati che prevedono l'insediamento di funzioni produttive è corredata da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.

Art. 43.2 Trp - Tessuto residenziale in ambito prevalentemente produttivo

1. Comprende le eccezioni residenziali non direttamente collegate alle attività produttive esistenti presenti all'interno del "distretto produttivo di Via Fermi" al confine con Ispra.
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% lprP + 5% lprE)**

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. 26/27. 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 gli indici e parametri previsti per il Tessuto dell'attività produttiva con l'aggiunta di un indice premiale IprU (*indice di premialità derivante dalla ricomposizione dell'unitarietà funzionale dell'ambito*).

IprU (massimo) = 0,1 mq/mq ottenuto tramite della sostituzione della destinazione residenziale con la funzione prevista per i tessuti dell'attività produttiva e commerciale

Art. 44. CCR - Ambito extraterritoriale del centro comune di ricerca

1. Comprende le aree racchiuse all'interno dell'area dell'ambito del Centro Comune di Ricerca. All'interno di tali aree valgono le norme comunitarie vigenti.

Art. 45. 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.

Art. 45.1 Ambito natura e sport

1. Trattasi di aree collocate all'intorno del campo sportivo Comunale strategiche per lo sviluppo futuro di strutture al servizio e complementari agli impianti esistenti.
2. In tali aree dovrà essere tenuto conto del corridoio ecologico interessante l'area andando ad attivare su di essa progetti per la tutela e il potenziamento dello stesso (siepi, quinte vegetali ecc.)
3. In tali aree si applicano le norme e i disposti contenuti nel Piano dei Servizi in particolare all'art 21 c.7.

Art. 45.2 Ambito ristorante "Il Mulino"

1. Trattasi attualmente di ambito ricompreso nel tessuto della città pubblica, individuato negli elaborati del piano delle regole entro i mappali individuati negli elaborati cartografici.
2. Ove intervenga deliberazione di inserimento nel Piano delle alienazioni, si prevedrà la possibilità di interventi fino al grado di nuova costruzione, da individuarsi mediante presentazione di permesso di costruire convenzionato, secondo i seguenti parametri ed indici:



RC (%): fino a +50 dell'esistente.

H max: fino a 1 piano f.t. ulteriore rispetto allo stato di fatto.

Destinazioni ammesse: commerciali, residenziali, terziarie (ristorante ecc..)

Dotazioni: in coerenza con le destinazioni d'uso dovranno essere verificati i parametri di PGT in relazione al carico urbanistico complessivo.



TITOLO IV. TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Art. 46. 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. 47. 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;
3. Il PGT:
 - recepisce le disposizioni dell'art. 23 del PPR "Siti Unesco";
 - recepisce lo schema di rete ecologica regionale RER e adeguamento ad esso dello schema di rete ecologica Comunale;
 - recepisce il tracciato del sentiero Europeo E1;
 - recepisce le direttive paesaggistiche in materia di installazione di impianti a energia rinnovabile;
 - recepisce le disposizioni della parte IV del PPR "esame paesistico dei progetti".



Art. 48. 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. 49. 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. 50. 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. L'intero territorio dell'ex comune di Cadrezzate è soggetto a vincolo ambientale paesaggistico ex art 136 d.lgs 42/2004 a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale 16.02.1972. Si riportano e vengono fatte proprie dal PGT le motivazioni del vincolo:

"riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché' costituisce parte inscindibile del paesaggio del lago di Monate, tranquillo e pregevole specchio d'acqua di formazione glaciale, pur rappresentando nel quadro generale un aspetto diverso dovuto alla parte più pianeggiante verso lago che predomina lievemente sulle pendici boschive con assenze di robinie e pini silvestri; il quadro panoramico e' godibile dalle strade e luoghi pubblici del territorio di Cadrezzate ed in taluni punti si vede anche lo specchio del lago Maggiore fra Ispra e Arona; ma particolarmente dalla riva opposta del lago, dalla strada Sesto-Laveno, in territorio di Travedona da dove la veduta verso Osmate si arricchisce, in piani successivamente piu' lontani, del profilo dei monti di Angera, di Arona e fino al massiccio del monte rosa"
5. L'intero territorio dell'ex comune di Osmate è soggetto a vincolo ambientale paesaggistico ex art 136 d.lgs 42/2004 a seguito di dichiarazione di notevole interesse pubblico con decreto ministeriale 6.06.1972. Si riportano e vengono fatte proprie dal PGT le motivazioni del vincolo:

"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché' il territorio così delimitato occupa buona parte della riva sud-ovest del lago di Monate, tranquillo e suggestivo specchio d'acqua di escavazione glaciale: il terreno e' abbastanza acclive e scende verso il lago con pendici ammantate di boschi di essenze varie: robinie accompagnate a castagni ed essenze varie, con importanti episodi di conifere, intervallati da pochi campi e vigneti: dalle strade si godono belle visuali verso nord- est e Travedona-Monate al di la' del lago, in primo piano sui suggestivi sfondi dei monti del campo dei fiori;
6. 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. 51. 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. 52. 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.

Criteri 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.
2. Si richiamano inoltre le *“Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico - Indirizzi per la progettazione e l'installazione di sistemi fotovoltaici integrati nei contesti tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004) in Lombardia”* documento che dovrà essere tenuto in considerazione nelle progettazioni di tutti gli interventi ove prevista l'installazione di impianti fotovoltaici.

Art. 53. 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.
8. 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. Nelle aree identificate con apposito segno grafico (@) è consentita l'edificazione diretta anche da parte di attività economiche non qualificabili come imprenditore agricolo professionale ma comunque correlate ad attività agricola quali ad es. attività equestre condotta da impresa agricola certificata (iscrizione Camera di Commercio).
9. 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 ovicapri.

Distanza minima da fabbricati residenziali esistenti:

100 m relativamente a stalle per suini;

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

15 m per le altre attrezzature e attività;

10 m per la residenza.

10. 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. Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di più volumi in un solo sedime.
11. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.
12. Per gli edifici residenziali esistenti presenti nell'areale agricolo si applicano le norme previste per i "Tessuti della residenza sparsa".
13. L'utilizzo dei reflui zootecnici in agricoltura può avvenire con i limiti previsti in tali zone dalla normativa regionale e nel rispetto dalla D.g.r. 2 marzo 2020, n. XI/2893.
14. 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. 54. Aree agricole a valenza paesaggistico ambientale

1. In questo areale ogni modificazione, 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 innovazione 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. 55. 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 azionamento 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.
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. Nell'area indicata perimetrata e definita come "area dell'impresa agroforestale" trovano integrale conferma le norme espresse dalla variante del PRG 2008 (pag 17 dele NTA), qui da intendersi come integralmente riportate. Per l'attuazione delle previsioni è prevista la procedura di piano attuativo preceduta da progetto urbano. Le norme del PIF prevalgono comunque su tali disposizioni.

Art. 56. Areale boschivo a valenza paesaggistico ambientale

1. In questo areale è vietato ogni intervento antropico, anche di matrice agro-forestale, che produca l'effetto di incidere negativamente – anche per effetto dei ritmi dei cicli di taglio – sulla attitudine della massa boscata a concorrere alle dinamiche paesaggistiche.



2. Oltre alle limitazioni previste dal precedente articolo, in questo areale ogni modificazione, anche non costruttiva, dell'assetto territoriale deve essere preceduta da una verifica dell'impatto paesaggistico finalizzata alla più rigorosa tutela dei valori espressi dal paesaggio boschivo.
3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.

Art. 57. Areale del paesaggio lacuale

1. Rientrano in tali ambiti le aree che dall'abitato di Osmate degradano verso il lago con esclusione delle superficie boscate riconosciute nell'areale boschivo a valenza paesaggistica. In tali aree si rileva la presenza diffusa di ville residenziali con ampi parchi.
2. In questo areale ogni modificazione, 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.
3. Per gli edifici residenziali esistenti presenti nell'areale agricolo si applicano le norme previste per i "Tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale Art. 42.2 e Art. 42.3".
4. Per quanto riguarda i piccoli fabbricati non agricoli, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio lacuale. Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di più volumi in un solo sedime.
5. Sono vietate attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare a terra ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola.
6. Le modifiche alle aree di pertinenza dei fabbricati devono essere precedute da progetto urbano.
7. Sono salvaguardate le essenze arboree presenti e il loro abbattimento deve essere autorizzato dal comune ed è comunque soggetto a valutazione di impatto paesistico.
8. Le pratiche edilizie relative ad interventi edilizi da realizzarsi in tale areale dovranno essere corredate di opportune foto inserimenti che ritraggano l'intervento dal lago e dalla sponda opposta.
9. Ogni intervento dovrà essere volto alla sua massima integrazione nel paesaggio in termini morfologici, compositivi e cromatici.

Art. 58. Areale paesaggistico del lago e delle spiagge

1. Entro l'areale del paesaggio lacuale non sono ammesse attività costruttive incrementali (salvo quanto stabilito dall'Art. 42.) e sono vietate tutte le attività anche non costruttive anche solo potenzialmente idonee ad incidere negativamente sul consolidato statuto dei luoghi e ad alterare l'idoneità di tali luoghi ad esprimere valori estetico-formali ed identitari. Sono conseguentemente vietate tutte le attività



antropiche suscettibili di alterare – od anche soltanto disturbare – l'equilibrio ecosistemico ed alterare il pregio del paesaggio lacuale, specie nella percezione da lago. E' ammessa l'installazione di piccoli manufatti porta attrezzi/chiosco/wc limitatamente ad un manufatto per proprietà immobiliare avente superficie coperta non superiore a 8mq e non più alte di m 2,50 poste anche a confine purché non abbiano caratteri di permanenza al suolo (manufatti leggeri) soggetti comunque ad autorizzazione paesaggistica.

2. Ogni intervento, anche in funzione della conduzione del fondo, deve essere sottoposto ad esame dell'impatto paesaggistico.
3. Sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione agricola o forestale in atto all'adozione del PGT.
4. Per le attività turistiche/imprenditoriali di tipo professionale legate al lago e alla sua fruizione balneare è consentita la realizzazione di fabbricati una tantum previa procedura di progetto urbano, premesso di costruire convenzionato e comunque soggetta a contribuzione straordinaria / prestazionalità pubbliche. La progettazione dovrà prevedere la riqualificazione paesaggistica dell'intero comparto (mitigazioni arboree, coerenza materica, cromatica ecc..). L'amministrazione Comunale, riconoscendo l'interesse pubblico determinato dall'indotto del sistema turistico ed economico, prevede che tale dotazione dovrà essere oggetto di negoziazione tra privato e Amministrazione.
5. Sono comunque consentiti gli interventi previsti per i *"RI - Tessuti della residenza sparsa in ambito lacuale ad elevata valenza paesistico – ambientale"*.
6. La realizzazione di nuovi pontili, attracchi o strutture galleggianti ovvero gli ampliamenti degli esistenti, dovrà limitare l'impatto visivo e salvaguardare i caratteri paesaggistici e naturalistici del territorio. A tal fine la progettazione dovrà essere corredata di idonei studi di inserimento paesaggistico che ricomprenda numerosi fotoinserti con particolare riferimento alle viste dal lago e dalle coste che circondano il bacino lacuale.
7. Entro l'areale, con azioni mirate di riqualifica e sistemazione, sviluppando obiettivi di miglioria atti alla salvaguardia e alla valorizzazione del verde, è ammessa la creazione di orti botanici, ripopolamento della fauna e della flora locale e l'eliminazione e/o mascheramento con essenze arboree di superfetazioni.
8. Le pratiche edilizie relative ad interventi edilizi da realizzarsi in tale areale dovranno essere corredate di opportuni foto inserti che ritraggano l'intervento dal lago e dalla sponda opposta.
9. Ogni intervento dovrà essere volto alla sua massima integrazione nel paesaggio in termini morfologici, compositivi e cromatici.



Art. 59. Piano di indirizzo forestale provinciale

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 Provincia di Varese sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT e specificatamente di quanto disposto dai precedenti artt. 49 e 50.
2. Vengono richiamate integralmente le norme di cui al titolo IV delle NTA del PIF Provinciale e la normativa paesaggistica (D.lgs. 42/2004), forestale nazionale (D.lgs. 34/2018) e regionale (L.r. 31/2008 e R.r. 5/2007) che disciplinano le attività entro le aree boscate.
3. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica, la trasformazione del bosco può avvenire solo se ammessa dal PIF le cui prescrizioni, in ordine a quanto stabilito dalla l.r. 31/2008 all'art. 48, comma 3, sono immediatamente esecutive e costituiscono variante agli strumenti urbanistici.



TITOLO V. - AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

Art. 60. 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. 61. 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. 62. Piano Paesaggistico Regionale

Art. 62.1 Siti UNESCO (recepimento art. 23 PPR)

1. *La Regione promuove politiche paesaggistiche locali integrate con le finalità di salvaguardia e valorizzazione dei siti lombardi già posti sotto la tutela dell'UNESCO, in coerenza con quanto indicato al comma 4 lettera d) dell'articolo 135 del D.Lgs. 42/2004, e supporta le azioni volte a proporre l'integrazione di ulteriori beni culturali e naturali di rilevanza regionale nelle liste dei siti riconosciuti e protetti come patrimonio mondiale.*

2. *Con riferimento alla Convenzione per la protezione del patrimonio mondiale, culturale e naturale, sottoscritta a Parigi nel 1972, e alla l. 77 del 20 febbraio 2006 "Misure speciali di tutela e gestione dei siti di interesse culturale, paesaggistico e ambientale, inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale posti sotto la tutela dell'UNESCO", gli enti locali definiscono ed attuano, anche in accordo con la Giunta regionale, le azioni di salvaguardia e valorizzazione del contesto paesaggistico di riferimento dei suddetti siti e delle relative aree tampone ("buffer zones") anche attraverso appositi "Piani di gestione, al fine di promuoverne la tutela, la conoscenza e le possibilità di fruizione culturale e didattica.*

3. Il Comune assume detti principi alla base delle scelte strategiche di Piano promuovendo nel prossimo futuro attività di:
 - a. Tutela e valorizzazione del sito;
 - b. Promozione della fruizione culturale e didattica
4. La carta dei Vincoli (Pdr 02) individua con apposito segno grafico i perimetri del sito UNESCO così come identificato dal Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo nel Repertorio Nazionale dei Dati Territoriali (RNDT). Tale area, e relativa buffer zone, è da ritenersi area ad elevato rischio archeologico.

Art. 62.2 Art. 19 del PPR

1. Si richiama quanto disposto dall'art.19 comma 1 delle NTA del PPR:



Laghi prealpini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali.

2. Tale norma viene meglio declinata alla scala locale nel presente PGT nel dettaglio:
 - a) Negli articoli dei tessuti storici;
 - b) Negli articoli riguardanti gli areali agronaturali;

Art. 63. 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. 64. Rete ecologica

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 l'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. Sono aree essenziali alla funzionalità della rete ecologica quelle che ricadono negli areali paesaggistico-ambientale ed lacuale.
 5. Sono corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.
 6. Sono aree di connessione ecologica a livello locale, a completamento di quelle identificate dal PTCP vigente, quelle ricadenti nell'areale paesaggistico-ambientale e lacuale.
 7. 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.
 8. 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.
 9. All'interno dei varchi è vietata ogni nuova edificazione che possa ridurre la funzionalità degli stessi.
 10. 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. In particolare si prescrive sin da ora l'assoggettamento a procedura di valutazione di incidenza per il progetto PII-4, Ambito natura e sport. In ogni caso tutti gli interventi all'interno della rete CMF-T sono sottoposti a Valutazione di Incidenza. Per quanto riguarda i criteri per l'applicazione della Valutazione di incidenza il PGT richiama integralmente quanto individuato all'allegato 2 della DGP PV n.56 del 5/03/2013.



TITOLO VI. NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

Art. 65. 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.
- 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, altre forme di esercizio del commercio quali Grandi strutture di vendita.
 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. 66. 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. 67. 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. 68. 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. 69. 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. 70. 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. 71. 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 $Da = 4$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 6$ 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 $Da = 2$ alberi/100 m² St e di Densità arbustiva $Dr = 3$ 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 $Dr = 6$ 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. 72. 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, secondo il parere di idoneità espresso in data 23 marzo 1959, dal Prefetto di Varese.
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. 73. 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. 74. 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. In prima istanza il PGT nella tavola dei vincoli individua la Distanza di Prima approssimazione (**Dpa**) rimandando alla fase applicativa - esecutiva la determinazione di più precise fasce di rispetto determinate ai fini delle eventuali trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008.

Art. 75. Zona di rispetto delle linee di metanodotto

1. La zona di rispetto delle linee di metanodotto riguarda quella parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di gasdotto di alta pressione.
2. 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;



Art. 76. Zona di rispetto dei corsi d'acqua

3. 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.
4. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.
5. 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.
6. 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;
7. 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.
8. 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.
9. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
10. 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 muraure 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.
11. 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.
12. 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.



13. Sono comunque fatte salve le diverse disposizioni in attuazione della Delibera di Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n. 7/7868.

Art. 77. Emissioni elettromagnetiche

1. 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.

2. 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.

3. 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.

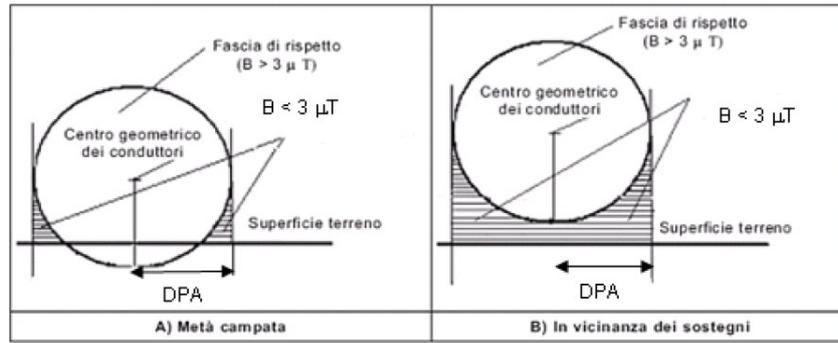
4. Il PGT individua con apposito segno grafico nelle tavole Pdr 02b/c la distanza di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti individuata da TERNA (*comunicazione prot P2010000047 del 14/01/2010*) e così definita:

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 μ T). 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.





Art. 78. Vincolo aeroportuale Malpensa (Enac)

1. Con il presente articolo si recepisce quanto prescritto in relazione al vincolo aeroporto Malpensa individuato dall'ENAC, rimandando ai relativi elaborati cartografici e normativi la corretta individuazione delle aree di limitazione d'uso.

TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 79. Norme geologiche di piano

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



TITOLO IX. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 80. 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. 81. 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. 82. 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 grandezza	di 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	caducifoglia
Frangola	Frangula alnus	IV	caducifoglia
Ligustro	Ligustrum lucidum	IV	sempreverde
Maggiociondolo alpino	Laburnum alpinum	IV	caducifoglia
Maggiociondolo di colle	Laburnum anagyroides	IV	caducifoglia
Nespolo	Mespilus germanica	IV	caducifoglia
Nocciolo	Corylus avellana	IV	caducifoglia
Salicone	Salix caprea	IV	caducifoglia

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

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

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



Allegato 2 - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato

COMUNE DI CADREZZATE CON OSMATE
(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CADREZZATE – VIA _____

RICHIEDENTE _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a permesso di costruire n. ____ del ____

Determinazione esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

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

121

da una parte:

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

COMUNE DI CADREZZATE

(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 Cadrezzate

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 Cadrezzate 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 attuatrice, 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 _____,
- 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 Cadrezzate 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 Cadrezzate, 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 Cadrezzate - 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 artt. 32 e 122, IIV comma, del D. lgs. 12 aprile 2006, n. 163, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste da tale norma;

l'amministrazione indirà la gara secondo la procedura nel concreto maggiormente rispettosa del principio di pubblicità e concorrenzialità e delegherà all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice;

il soggetto attuatore dovrà curare la corretta esecuzione delle opere e sopportarne integralmente i correlativi costi, tenendo esente il comune da esborsi di sorta, ivi compresi quelli di gestione della gara e tutti quelli che emergano nella fase esecutiva; l'attuatore sottoporrà all'amministrazione comunale, per la previa approvazione, lo schema di bando, lo schema di capitolato (che riprenderà le indicazioni del progetto preliminare e definitivo e le eventuali prescrizioni impartite dagli organi tecnici del comune e delle altre amministrazioni competenti), lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale



comunicazione al comune degli esiti di gara (aperta, con ordinari requisiti di qualificazione ed ordinarie formalità pubblicitarie) e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario;

al seggio di gara e ad ogni ulteriore organo collegiale da istituirsi secondo la disciplina di legge (ad es. in caso di necessità di esaminare riserve in vista di un accordo bonario) potrà partecipare un rappresentante del comune designato con funzione di controllo di legittimità, il cui gettone di presenza, se dovuto, resterà a carico della parte privata;

in caso di risoluzione del rapporto con l'aggiudicatario, l'esecuzione delle opere di urbanizzazione verrà assegnata – con procedura negoziata nel rispetto della legislazione vigente – ad altra impresa anche tra quelle già attive nel piano attuativo, onde beneficiare di possibili sinergie operative;

per effetto del mandato ricevuto, l'attuatore assume su di sé la responsabilità esclusiva ed integrale degli atti della procedura di gara e della successiva vicenda di esecuzione delle opere, rispondendo direttamente di tali atti e sollevando l'amministrazione comunale mandante da qualsivoglia responsabilità civile, penale e contabile che dovesse derivare dalle procedure in argomento ed impegnandosi a tenere esente il comune da ogni maggior costo, anche in seguito all'apposizione di riserve o richieste di revisione prezzi;

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 congruagli, 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. _____ mq., a cui è attribuito un valore stipulativo di _____ euro, passeranno definitivamente in proprietà del Comune di Cadrezzate, con oneri di frazionamento a carico della società attuatrice;

124

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 di 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 Cadrezzate 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 Cadrezzate, 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 Cadrezzate 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.

127

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)

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 interrato 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 _(Rig)
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	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con	10%

relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	(NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	relativamente al rischio sismico*	incremento di γ_e non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di γ_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\gamma_e > 0,80$	15%
	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. 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.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - 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. 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	5%

	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	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%

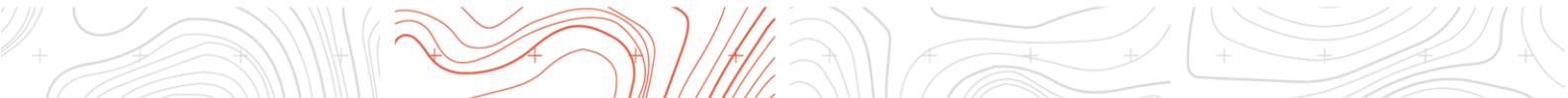
urbano sostenibile;	pertinenti > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenti > 1.000 mq e e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc		usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	
			Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	10%
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;	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.	e.1.1 Riqualificazione ambientale	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.	15%
		e.2 Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.	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>Gli interventi devono essere realizzati in attuazione di previsioni già contenute nella pianificazione urbanistica comunale o da altri piani di</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>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 Riqualficazione 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	15%

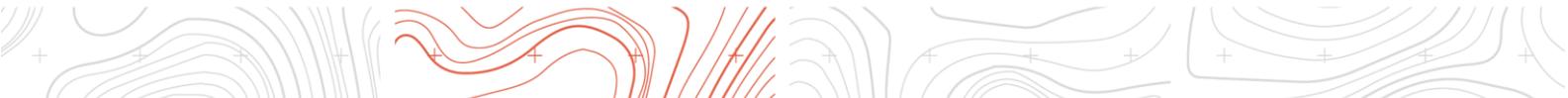
			<p>fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente 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>l.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - 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 Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p>5%</p>
---	---	---	---	-----------



<p>m) eliminazione delle barriere architettoniche;</p>	<p>L'intervento dovrà garantire 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>m.IE.1 Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design</p>	<p>Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica 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>10%</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 antiallagamento; - 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

COMUNE DI CADREZZATE
CON OSMATE

Provincia di Varese

DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE GEOLOGICA,
IDROGEOLOGICA E SISMICA
A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 s.m.i.



ALLEGATO 10 - NORME GEOLOGICHE DI PIANO

Febbraio 2024



Studio Tecnico Associato di Geologia

Via Dante Alighieri, 27 - 21045 Gazzada Schianno (VA)

Tel: 0332 464105 - fax: 0332 870234

E_mail: tecnico@gedageo.it

Dott. geol. Roberto Carimati

Dott. geol. Giovanni Zaro

INDICE

CAPO 1 - DEFINIZIONI	3
CAPO 2 - INDAGINI ED APPROFONDIMENTI GEOLOGICI, NORME COSTRUZIONI E NORME SISMICHE	7
ART. 1 - INDICAZIONI GENERALI	7
ART. 2 - PROGETTAZIONE GEOTECNICA	7
ART. 3 - STABILITÀ DEI PENDII NATURALI.....	8
ART. 4 - NORME PER LE COSTRUZIONI E NORME SISMICHE.....	10
CAPO 3 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO	11
ART. 5 – CRITERI DI SUDDIVISIONE DELLE CLASSI DI FATTIBILITÀ	11
ART. 6 – INDIRIZZI GENERALI	13
ART. 7 – SOTTOCLASSE 2A	14
ART. 8 – SOTTOCLASSE 3A	16
ART. 9 - SOTTOCLASSE 3B.....	18
ART. 10 - SOTTOCLASSE 3C.....	20
ART. 11 – SOTTOCLASSE 3D.....	21
ART. 12 – SOTTOCLASSE 3D.....	22
ART. 13 – SOTTOCLASSE 3F.....	23
ART. 14 - SOTTOCLASSE 3G.....	25
ART. 15 – SOTTOCLASSE 4A.....	27
ART. 16 – SOTTOCLASSE 4B	29
ART. 17 – SOTTOCLASSE 4C	31
CAPO 4 - AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA	34
ART. 18 – LIVELLI DI APPROFONDIMENTO	34
ART. 19 –DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DI SOTTOSUOLO	35
ART. 20 - OPERE ED EDIFICI STRATEGICI E RILEVANTI	35
CAPO 5 - NORME DI POLIZIA IDRAULICA	37
ART. 21 – PREMessa	37
ART. 22 - FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE.....	37
ART. 23 – VERIFICA PRELIMINARE DELLA PRESENZA DI CORSI D’ACQUA.....	38
ART. 24 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA DEL COMUNE DI CADREZZATE.....	40
ART. 24.1 FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA	40
ART. 24.1.1 NORME TECNICHE	41
ART. 24.2 FASCIA DI PROTEZIONE	42
ART. 24.2.1 NORME TECNICHE	42
ART. 25 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA PER IL COMUNE DI OSMATE	43
ART. 25.1 ATTIVITÀ VIETATE	43
ART. 25.2 ATTIVITÀ CONSENTITE PREVIA AUTORIZZAZIONE	44
ART. 25.3 TOMBINATURE E ATTRAVERSAMENTI	45
ART. 25.4 SCARICHI IN CORSI D’ACQUA	47
ART. 25.5 NORME PER LA MANUTENZIONE.....	48
ART. 25.5.1 INTERVENTI SUGLI ALVEI	51
ART. 25.5.2 INTERVENTI SUI VERSANTI	52
ART. 25.5.3 INTERVENTI SULLE OPERE DI DIFESA IDRAULICA.....	52
ART. 25.5.4 INTERVENTI SULLE OPERE DI DIFESA IDROGEOLOGICA	52
CAPO 6 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE	53

ART. 26 – NORME GENERALI	53
CAPO 7 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA PAI E PGRA	56
ART. 27 - NORME PER LE AREE A RISCHIO IDROGEOLOGICO MOLTO ELEVATO	56
CAPO 8 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI	56
ART. 28 – NORME GENERALI	56
CAPO 9 -TUTELA DELLA QUALITA' DEI SUOLI	59
ART. 29 – NORME GENERALI	59
CAPO 10 -VERIFICA DELLA SALUBRITA' DEI SUOLI	59
ART. 30 – BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI.....	59
ART. 31 – GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO	61
ART. 32 – RICONVERSIONE DI SITI INDUSTRIALI	62
CAPO 11 - INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA R.R. N. 7 DEL 23.11.2017 E RR N. 8 DEL 15.04.2019	63
ART. 33 – INVARIANZA IDRAULICA.....	63
CAPO 12 – RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI SENSI ART. 4 DELLA L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017	64
ART. 34 – RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI	64
ART. 35 – AREE ESCLUSE.....	64
ART. 36 – MODALITÀ DI APPLICAZIONE.....	64
CAPO 13 – RISCHIO RADON	65
ART. 37 – INTERVENTI DI PREVENZIONE RISCHIO RADON	65

CAPO 1 - DEFINIZIONI

Rischio

Entità del danno atteso in una data area e in un certo intervallo di tempo in seguito al verificarsi di un particolare evento.

Elemento a rischio:

Popolazione, proprietà, attività economica, ecc. esposta a rischio in una determinata area.

Vulnerabilità

Attitudine dell'elemento a rischio a subire danni per effetto dell'evento.

Pericolosità

Probabilità di occorrenza di un certo fenomeno di una certa intensità in un determinato intervallo di tempo ed in una certa area.

Dissesto

Processo evolutivo di natura geologica o idraulica che determina condizioni di pericolosità a diversi livelli di intensità.

Pericolosità sismica locale

Previsione delle variazioni dei parametri della pericolosità di base e dell'accadimento di fenomeni di instabilità dovute alle condizioni geologiche e geomorfologiche del sito; è valutata a scala di dettaglio partendo dai risultati degli studi di pericolosità sismica di base (terremoto di riferimento) e analizzando i caratteri geologici, geomorfologici e geologico-tecnici del sito.

La metodologia per la valutazione dell'amplificazione sismica locale, armonizzata a quanto previsto dal d.m. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", come successivamente aggiornato dal d.m. 17 gennaio 2018, con l'entrata in vigore della DGR 2129/2014, è riportata in Allegato 5 alla DGR. 30 novembre 2011 - n. IX/2616 "Aggiornamento dei 'Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio, in attuazione dell'art. 57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n. 12".

La metodologia utilizzata, che si fonda sull'analisi di indagini dirette e prove sperimentali effettuate su alcune aree campione della Regione Lombardia predisposta in collaborazione con il Politecnico di Milano–Dipartimento di Ingegneria Strutturale, prevede tre livelli di approfondimento,

in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica locale definiti in tabella 1 dell'Allegato 5.

Polizia idraulica

Per polizia idraulica si intendono tutte le attività e funzioni di controllo poste in capo all'Autorità amministrativa da effettuare, nel rispetto e nell'applicazione delle vigenti normative, sugli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, ai fini della tutela e della preservazione del corso d'acqua stesso e delle sue pertinenze. La polizia idraulica si esplica mediante

1. la vigilanza;
2. l'accertamento e la contestazione delle violazioni previste in materia;
3. il rilascio di concessioni relative all'utilizzo e all'occupazione dei beni demaniali;
4. il rilascio di nulla-osta idraulici relativi ad opere nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Autorità Idraulica

L'Autorità Idraulica rappresenta il soggetto giuridico deputato allo svolgimento delle attività di Polizia Idraulica richiamate nella precedente definizione; tali attività sono svolte sul territorio regionale da AIPO, Regione, Consorzi di Bonifica e Comuni.

È da evidenziare che in alcuni casi, sul medesimo corso d'acqua, le funzioni di Autorità Idraulica sono suddivise tra soggetti differenti. Regione, Consorzi di bonifica e Comuni assumono il ruolo di Autorità Idraulica ed esplicano tutte le funzioni di polizia idraulica sui propri reticoli idrici (rispettivamente allegato A - Reticolo Idrico Principale, Allegato C – Reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica e Reticoli Idrici Minori comunali definiti ai sensi dell'art. 3 c. 114, l.r. 1/2000 con le modalità indicate nell'allegato D alla DGR 18 dicembre 2023 - n. XII/1615) fatta eccezione per i corsi d'acqua individuati nell'Allegato B - Individuazione del reticolo di competenza dell'Agenzia Interregionale del fiume Po - per i quali le funzioni di Autorità idraulica sono attribuite ad AIPO. Regione Lombardia (per il Reticolo Idrico Principale, ai sensi art. 1, l.r. 30/2006 e ai sensi dell'art. 80, c. 6 bis della l.r. 31/2008) e i Comuni (per il Reticolo Idrico Minore, ai sensi art. 80, c. 5, l.r. 31/2008) possono affidare la gestione di corsi d'acqua di loro competenza a Consorzi di Bonifica, mediante sottoscrizione di specifica Convenzione. È consentita, inoltre, ai Comuni la gestione associata delle attività di Polizia Idraulica, nonché la stipula di convenzioni con Comunità Montane

per la gestione delle medesime attività. Sui corsi d'acqua oggetto di convenzione la gestione, il rilascio dei provvedimenti concessori/autorizzativi e la riscossione dei canoni di polizia idraulica rimangono comunque in carico all'Autorità idraulica competente per reticolo. I Consorzi di Bonifica, infine, possono supportare i Comuni nell'attività di espressione di pareri idraulici sul reticolo idrico minore sempre previa sottoscrizione di apposita convenzione ai sensi dell'art. 80, comma 5, l.r. n. 31/2008.

Si ricorda che, ai sensi della deliberazione n. 10/2006 assunta dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po nella seduta del 5 aprile del 2006, sono da sottoporre a specifico parere dell'Autorità di Bacino gli interventi relativi a infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico da realizzare sui fiumi Po, Ticino, Adda e Oglio appartenenti alle seguenti categorie di opere:

- ponti e viadotti di attraversamento e relativi manufatti di accesso costituenti parti di qualsiasi infrastruttura a rete;
- linee ferroviarie e strade a carattere nazionale, regionale e locale;
- porti e opere per la navigazione fluviale.

Su tutti i rimanenti corsi d'acqua e sui tratti di quelli elencati in precedenza non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali, il parere sulla compatibilità delle opere con la pianificazione di bacino è formulato dall'Autorità idraulica competente all'espressione del nullaosta idraulico ai sensi del r.d. 523/1904 ss.mm.ii., la quale invia all'Autorità di Bacino notizia della progettazione della nuova opera. Sono comunque da sottoporre a parere dell'Autorità di Bacino le categorie di opere di carattere infrastrutturale soggette a VIA individuate nel D.P.C.M. 10 agosto 1988 n. 377 e nel D.P.R. 12 aprile 1996, allegati A e B ss.mm.ii.

Reticolo Idrico Principale

Il Reticolo Idrico Principale (RIP) è individuato dai corsi d'acqua che compaiono nell'elenco di cui all'Allegato A alla DGR 18 dicembre 2023 - n. XII/1615; il ruolo di Autorità Idraulica sui corsi d'acqua inclusi nel suddetto elenco è svolto da Regione Lombardia che esplica tutte le funzioni di polizia idraulica indicate al paragrafo 2 dell'allegato E della citata, fatta eccezione per i corsi d'acqua individuati nell'Allegato B (Individuazione del reticolo di competenza dell'Agenzia Interregionale del fiume Po) per i quali le funzioni di Autorità Idraulica per le attività di vigilanza, accertamento e contestazione delle violazioni previste in materia, rilascio di nulla-osta idraulici relativi ad opere nella

fascia di rispetto e pareri di compatibilità idraulica per interventi in aree demaniali sono attribuite ad AIPO.

Reticolo Idrico Minore

Rientrano nel Reticolo Idrico Minore (RIM) tutti i corsi d'acqua demaniali che non appartengono al Reticolo Idrico Principale (Allegato A alla DGR 18 dicembre 2023 - n. XII/1615), al reticolo di bonifica (Allegato C alla DGR 18 dicembre 2023 - n. XII/1615) e che non si qualificano come canali privati. La l.r. n. 1/2000, in attuazione del D.Lgs. n. 112/98, prevede che Regione Lombardia eserciti le funzioni di polizia idraulica sul Reticolo Idrico Principale (art. 3, comma 108), mentre delega ai comuni le funzioni di polizia idraulica, nonché la riscossione e introito dei canoni per occupazione e uso delle aree sul Reticolo Idrico Minore (art. 3, comma 114); per l'identificazione del Reticolo Idrico Minore si considerano i criteri dettati dalla DGR n. X/7581 – Allegato D, i quali stabiliscono che dovranno essere inseriti i corsi d'acqua rispondenti ad almeno uno dei seguenti criteri:

1. siano indicati come demaniali nelle carte catastali o in base a normative vigenti;
2. siano stati oggetto di interventi di sistemazione idraulica con finanziamenti pubblici;
3. siano rappresentati come corsi d'acqua delle cartografie ufficiali (IGM, CTR).

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta (ZTA) è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; 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 adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio secondo quanto stabilito al comma 3 Art. 94 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

Zona di rispetto

La zona di rispetto (ZR) 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 (commi 4-5 Art. 94 del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152).

CAPO 2 - INDAGINI ED APPROFONDIMENTI GEOLOGICI, NORME COSTRUZIONI E NORME SISMICHE

Art. 1 - Indicazioni generali

Tutte le informazioni o i dati deducibili dagli elaborati descrittivi o dalla cartografia allegata allo studio “*Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del piano di governo del territorio*”, contenuto integralmente nel Documento di Piano, hanno puramente una funzione di supporto alla pianificazione urbanistica e territoriale pertanto non possono essere considerati sostitutivi delle indagini specifiche prescritte dal D.M. 17 gennaio 2018 e della Circolare C.S.LL.PP. del 21 gennaio 2019, n. 7 “*Istruzioni per l’applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018*”.

Art. 2 - Progettazione geotecnica

I) Il progetto di ogni opera o intervento dovrà prevedere sia la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito (ovvero la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio) sia il modello geotecnico (ovvero uno schema rappresentativo delle condizioni stratigrafiche, del regime delle pressioni interstiziali e della caratterizzazione fisico-meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo) da definirsi attraverso specifiche indagini e prove che il progettista deve definire in base alle scelte tipologiche dell’opera o dell’intervento e alle previste modalità esecutive e la cui tipologia e numero dovranno essere programmati in funzione del tipo di opera o di intervento e della complessità del contesto geologico.

II) I risultati dello studio rivolto alla caratterizzazione e modellazione geologica, devono essere esposti in una specifica relazione geologica; le scelte progettuali, il programma e i risultati delle indagini, la caratterizzazione e la modellazione geotecnica, unitamente ai calcoli per il dimensionamento geotecnico delle opere e alla descrizione delle fasi e modalità costruttive, devono essere illustrati in una specifica relazione geotecnica.

III) Lo studio geologico-idrogeologico dovrà definire in modo particolare:

- i lineamenti e processi geomorfologici e i dissesti in atto o potenziali;
- la successione litostratigrafica locale (natura e descrizione spaziale dei litotipi, stato di alterazione, fratturazione e degradabilità);
- i caratteri geostrutturali generali (geometria e caratteristiche delle superfici delle discontinuità);
- lo schema della circolazione idrica sotterranea;
- valutazione della possibilità di smaltimento in loco delle acque derivanti dalla impermeabilizzazione dei suoli e presenza di un idoneo recapito finale per le acque non smaltibili in loco.

IV) La caratterizzazione geotecnica dei terreni deve interessare il volume significativo ovvero la parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il manufatto stesso.

V) Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere realizzati prima della progettazione degli interventi ed i risultati esposti in specifici documenti (di cui al precedente punto III), per infrastrutture e/o edificazioni di nuova realizzazione e per ogni intervento che preveda modifiche delle caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o dei carichi su di esse applicati; copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del Permesso di Costruire (l.r. 12/05, art. 38).

VI) Esclusivamente ai casi di costruzioni o di interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista su ipotesi e scelte progettuali.

Art. 3 - Stabilità dei pendii naturali

I) Lo studio delle condizioni di stabilità dovrà essere basato su osservazioni e rilievi di superficie, raccolta di notizie storiche sull'evoluzione dello stato del pendio e su eventuali danni subiti dalle strutture o infrastrutture esistenti, constatazione di movimenti eventualmente in atto e dei loro

caratteri geometrici e cinematici, raccolta di dati sulle precipitazioni meteoriche, sui caratteri idrogeologici della zona e sui precedenti eventuali interventi di consolidamento.

II) Lo studio geologico deve precisare l'origine e la natura dei terreni e delle rocce, il loro assetto stratigrafico e tettonico-strutturale, i caratteri ed i fenomeni geomorfologici e la loro prevedibile evoluzione nel tempo, lo schema della circolazione idrica nel sottosuolo attraverso un piano di rilievi ed indagini la cui entità dovrà essere commisurata all'estensione dell'area, alle finalità progettuali e alle peculiarità dello scenario territoriale ed ambientale in cui si opera.

III) In base agli esiti della modellazione geologica di cui al precedente punto II devono essere programmate specifiche indagini finalizzate alla definizione del modello geotecnico; tipologia e posizione delle indagini andranno determinate in funzione dell'estensione dell'area, della disponibilità di informazioni provenienti da precedenti indagini e della complessità delle condizioni idrogeologiche e stratigrafiche del sito in esame; il numero di verticali da esplorare deve essere tale da permettere una descrizione accurata della successione stratigrafica dei terreni interessati da cinematismi di collasso effettivi e potenziali e, in caso di pendii in frana, deve consentire di accertare forma e posizione della superficie o delle superfici di scorrimento esistenti e definire i caratteri cinematici della frana; la profondità e l'estensione delle indagini devono essere fissate in relazione alle caratteristiche geometriche del pendio, ai risultati dei rilievi di superficie nonché alla più probabile posizione della eventuale superficie di scorrimento.

IV) Le verifiche di sicurezza devono essere effettuate con metodi che tengano conto della forma e posizione della superficie di scorrimento, dell'assetto strutturale, dei parametri geotecnici e del regime delle pressioni interstiziali; nel caso di pendii in frana le verifiche di sicurezza devono essere eseguite lungo superfici di scorrimento cinematicamente possibili, in numero sufficiente per ricercare la superficie critica alla quale corrisponde il grado di sicurezza più basso.

Gli approfondimenti d'indagine non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018 e della Circolare C.S.LL.PP n. 7, del 21 gennaio 2019, "Istruzioni per l'applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di D.M. 17 gennaio 2018".

Art. 4 - Norme per le costruzioni e norme sismiche

I) La progettazione degli interventi edilizi di nuova realizzazione o di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e di manutenzione straordinaria che prevedano modifiche delle caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o dei carichi su di esse applicati dovrà risultare conforme ai criteri del D.M. 17 gennaio 2018 “*Nuove Norme Tecniche per le costruzioni*”.

II) Limitatamente alle sole costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d’uso I e II (essendo il Comune di Cadrezzate con Osmate classificato in Zona 4) è ammesso il metodo di verifica alle tensioni ammissibili, per il quale si deve fare riferimento alle norme tecniche di cui al D.M. LL. PP. 14.02.92, per le strutture in calcestruzzo e in acciaio, al D.M. LL. PP. 20.11.87, per le strutture in muratura e al D.M. LL. PP. 11.03.88 per le opere e i sistemi geotecnici; le azioni sismiche debbono essere valutate assumendo pari a 5 il grado di sismicità S, quale definito al § B. 4 del D.M. LL. PP. 16.01.1996, ed assumendo le modalità costruttive e di calcolo di cui al D.M. LL. PP. citato, nonché alla Circ. LL. PP. 10.04.97, n. 65/AA.GG. e relativi allegati.

III) Fanno eccezione le nuove progettazioni degli interventi relativi agli edifici e alle opere infrastrutturali di cui al decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile 21 ottobre 2003, ovvero per edifici strategici e rilevanti previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle zone PSL Z3-Z4 in cui $F_a >$ valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E e gli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. della Regione Lombardia n.19904 del 21.11.2003 e non rientranti nei tipi indicati nel decreto del Capo della Protezione Civile 21 ottobre 2003 per i quali è obbligatorio il rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018.

IV) In fase pianificatoria è richiesto l’approfondimento di II[^] negli scenari PSL Z3 e Z4 della Tabella 1 dell’Allegato 5 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) ferma restando la facoltà del Comune di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

V) In fase progettuale è richiesto l’approfondimento di III[^] livello:

1. direttamente, senza lo studio di II[^] livello, in presenza di aree caratterizzate da effetti di instabilità, cedimenti e/o liquefazione (zone PSL Z1, Z2a e Z2b della Tabella 1 dell’Allegato 5) nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 19904 del

- 21 novembre 2003 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti), ferma restando la facoltà del Comune di estenderlo anche alle altre categorie di edifici;
2. quando, a seguito dell'applicazione del II^o livello all'interno degli scenari PSL caratterizzati da effetti di amplificazioni morfologiche e litologiche (zone Z3 e Z4 della Tabella 1 dell'Allegato 5), la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (fattore di amplificazione F_a calcolato superiore a F_a di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano).

In alternativa all'approfondimento di III^o livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, come di seguito indicato:

- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo B si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo C si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- ✓ invece dello spettro della categoria di suolo E si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

CAPO 3 - FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Art. 5 – Criteri di suddivisione delle classi di fattibilità

Classe I – fattibilità senza particolari limitazioni: comprende le aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dal D.M. 14 gennaio 2018 “Nuove norme tecniche per le costruzioni”.

Nel territorio comunale di Cadrezzate con Osmate questa classe di fattibilità non è presente.

Classe II – fattibilità con modeste limitazioni: Comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione

d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Per le aree ricadenti in classe 2 di fattibilità geologica sono consentiti gli interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3 comma 1, lettere a, b, c, d, e, fermo restando specifiche limitazioni eventualmente indicate.

Classe III - fattibilità con consistenti limitazioni: La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Il professionista deve in alternativa:

- se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto;

- se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali rimaneggiamenti, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Per le aree ricadenti in classe 3 di fattibilità geologica sono consentiti gli interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3 comma 1, lettere a, b, c, d, e, fermo restando specifiche limitazioni eventualmente indicate.

Classe IV - fattibilità con gravi limitazioni:

La classe comprende aree in cui l'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. In tali zone deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, *ivi comprese quelle interrato*, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture

pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e 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. A tal fine, 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.

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a, b, c del D.P.R. 380/2001, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Art. 6 – Indirizzi generali

I) Le prescrizioni e le limitazioni d'uso relative alle classi di fattibilità geologica elencate nel presente capitolo rappresentano una soglia “minima” di tutela geologica; sarà pertanto facoltà del gruppo di professionisti incaricati o dell'Amministrazione Comunale prescrivere ulteriori e più dettagliate indagini di approfondimento in relazione alla casistica e alla complessità delle problematiche individuate.

II) Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) dovranno essere previsti per infrastrutture e/o edificazioni di nuova realizzazione e per ogni intervento che preveda modifiche delle caratteristiche delle strutture di fondazione già esistenti e/o dei carichi su di esse applicati, fermo restando il rispetto di quanto previsto dal d.m. 17 gennaio 2018 “*Norme tecniche per le costruzioni*”.

III) Indipendentemente dalle prescrizioni e indicazioni relative alle singole classi di fattibilità di seguito illustrate, si ricorda che:

- le indagini e gli approfondimenti prescritti devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa;
- copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05/, art. 38);

- gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal D.M. 17 gennaio 2018 e della Circolare C.S.L.LPP n. 7, del 21 gennaio 2019, “Istruzioni per l’applicazione delle Norme tecniche per le costruzioni di D.M. 17 gennaio 2018”.

IV) Qualsiasi intervento sul territorio è soggetto all’osservanza delle “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni” di cui al D.M. 17 gennaio 2018.

Pertanto, a tale prescrizione restano sottoposte il progetto e la realizzazione di:

- opere di fondazione,
- opere di sostegno,
- opere in sotterraneo,
- opere e manufatti di materiali sciolti naturali,
- fronti di scavo,
- consolidamento dei terreni interessati dalle opere esistenti, nonché la valutazione della sicurezza dei pendii e la fattibilità di opere che hanno riflessi su grandi aree.

VII) Per le aree ricadenti in classe 4 di fattibilità geologica sono consentiti gli interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c..

Art. 7 – Sottoclasse 2A

Aree subpianeggianti o a bassa pendenza (in genere < 10°)

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

a) gli scarichi al servizio di porzioni di edificio poste al di sotto del piano strada dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;

b) la realizzazione di interventi edilizi dovrà essere accompagnata da documento indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, la adeguatezza dei presidi realizzati ed il rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 7/2017 e 8/2019 di “Invarianza Idraulica. La dispersione delle acque meteoriche dovrà comunque avvenire, in via preferenziale, nel sottosuolo;

c) il mantenimento o la attivazione di scarichi entro corso d'acqua è subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione, alla messa in opera di valvola di non ritorno ed alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d'acqua ricettore.

Elementi di attenzione

- presenza di materiali con caratteristiche tecniche scadenti (es. coltivo, rimaneggiamenti);
- prossimità a strutture adiacenti;
- possibile presenza di interventi di scavo e riporto pregressi non conosciuti;
- condizioni di drenaggio variabili, ristagni temporanei;
- possibile ingresso di acque scorrenti su strada.

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "*Nuove norme tecniche per le costruzioni*".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- interferenze con acque sotterranee;
- possibile presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento anche con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- modalità di scarico delle acque nel sottosuolo idonee a evitare interferenze con parti interrato.

CLASSE III (colore arancione) - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

Per le aree ricadenti in classe 3 di fattibilità geologica sono consentiti gli interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e, fermo restando specifiche limitazioni eventualmente indicate.

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Art 8 – Sottoclasse 3A

Aree di versante ad acclività media (in genere <25°)

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

a) gli scarichi al servizio di porzioni di edificio poste al di sotto del piano strada dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;

b) la realizzazione di interventi edilizi dovrà essere accompagnata da documento indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, la adeguatezza dei presidi realizzati ed il rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 7/2017 e 8/2019 di “Invarianza Idraulica. La dispersione delle acque meteoriche dovrà comunque avvenire, in via preferenziale, nel sottosuolo;

c) il mantenimento o la attivazione di scarichi entro corso d'acqua è subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione, alla messa in opera di valvola di non ritorno ed alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d'acqua ricettore.

Elementi di attenzione

- presenza di materiali con caratteristiche tecniche scadenti (es. coltivo, rimaneggiamenti);

- prossimità a strutture adiacenti;
- possibile presenza di interventi di scavo e riporto pregressi non conosciuti;
- condizioni di drenaggio variabili, ristagni temporanei;
- presenza di condizioni morfologiche atte a favorire il ruscellamento e/o ristagno di acque meteoriche contro edifici o parti interrato
- possibile ingresso di acque scorrenti su strada.

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- interferenze con acque sotterranee;
- possibile presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento anche con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- possibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- modalità di scarico delle acque nel sottosuolo idonee a evitare interferenze con parti interrato.
- valutazione di rischio di interazione con aree di bordo terrazzo o variazioni di pendenza;
- verifica di stabilità del pendio allo stato di fatto ed allo stato finale;

L'esecuzione di interventi di modifica dell'uso del suolo, o da creazione di coperture o impermeabilizzazioni anche temporanee, dovranno essere accompagnati da studio idraulico di verifica della compatibilità delle alterazioni indotte sulle condizioni di deflusso superficiale.

Art. 9 - Sottoclasse 3B

Aree con terreni di limitata capacità portante e bassa soggiacenza della falda, potenzialmente soggette a esondazioni lacuali con frequenza rara (P1/L; Em).

Nelle aree Em le N.d.A. PAI (Art. 9 comma 6bis) stabiliscono che le attività consentite, i limiti e i divieti vengano definiti in ambito di pianificazione territoriale e urbanistica. Per la sottoclasse in oggetto valgono le norme di seguito riportate.

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti gli interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni

- è vietata la realizzazione di nuove parti interrato;
- è vietato il cambio d'uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all'insediamento di attività;
- al fine di favorire il deflusso/assorbimento delle acque meteoriche la realizzazione di spazi pavimentati è da limitarsi alle sole aree di bordo costruzione e alla realizzazione di ingressi pedonali e carrabili;
- la realizzazione di nuove costruzioni, la ricostruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da studio relativo allo smaltimento delle acque meteoriche relativamente all'area oggetto di intervento;
- è consentito lo stoccaggio di materiali purché a quota non inferiore a quella di p.c. attuale, salvo serbatoi interrati a tenuta, con ispezione superiore al piano campagna.

Fattori limitanti

- prossimità ad aree vulnerabili per esondazione lacustre in concomitanza con eventi eccezionali;
- eterogeneità litologica latero-verticale con passaggi spesso rapidi fra materiali granulari incoerenti e materiali coesivi;

- occorrenza di depositi limoso-argillosi (con possibili irregolari intercalazioni di livelli/lenti di torbe altamente compressibili) poco consistenti;

- falda poco profonda o localmente subaffiorante;

- condizioni di drenaggio variabili con potenziali episodi di ristagno temporaneo o di anomale concentrazioni di acque meteoriche in corrispondenza delle porzioni debolmente depresse o più prossime alle aree di versante;

- potenziale interazione con l'evoluzione morfologica delle scarpate di monte per fenomeni gravitativi e legati alla circolazione delle acque di corrivazione (erosione concentrata e/o diffusa);

Indagini prescritte

Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018, in via di minima dovranno essere verificati:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;

- soggiacenza della falda e interferenze con acque sotterranee;

- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento

- modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art 10 - Sottoclasse 3C

Aree con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche e con bassa/bassissima soggiacenza della falda

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

- a) è da evitare la realizzazione di edifici dotati di piani interrati;
- b) a salvaguardia della falda idrica sotterranea, per gli interventi ammessi deve essere previsto in fase progettuale il collettamento degli scarichi idrici in fognatura;
- c) la realizzazione di interventi edilizi dovrà essere accompagnata da documento indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, la adeguatezza dei presidi realizzati ed il rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 7/2017 e 8/2019 di “Invarianza Idraulica”. In mancanza di soluzioni alternative, è ammessa la realizzazione di vasche di laminazione al di sotto del livello di falda. purché costruttivamente compatibili con le condizioni di saturazione del terreno.

Elementi di attenzione:

- terreni con scadenti caratteristiche geotecniche
- falda libera a bassa soggiacenza
- possibili aree a drenaggio lento

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;

- compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche locali, finalizzato alla determinazione delle potenziali interferenze negative della falda con le strutture.
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento;
- valutazione delle modalità di circolazione idrica sotterranea e presenza, anche temporanea, di filtrazioni dalle pareti di scavo.

Art. 11 – Sottoclasse 3D

Aree con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche, soggette a ristagni idrici per falda subsuperficiale

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

- a) è da evitare la realizzazione di edifici dotati di piani interrati;
- b) in corrispondenza delle aree di ristagno si dovrà procedere ad una accurata analisi dei deflussi idrici superficiali finalizzata alla tutela dei corsi d'acqua presenti ed alla scelta dei recapiti;
- c) la realizzazione di interventi edilizi dovrà essere accompagnata da documento indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, la adeguatezza dei presidi realizzati ed il rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 7/2017 e 8/2019 di "Invarianza Idraulica";
- d) il mantenimento o la attivazione di scarichi entro corso d'acqua è subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione, e alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d'acqua ricettore.

Elementi di attenzione

- condizioni di drenaggio variabili, ristagni;

- presenza di condizioni morfologiche atte a favorire il ruscellamento e/o ristagno di acque meteoriche contro edifici o parti interrato
- possibile ingresso di acque scorrenti
- possibile presenza di interventi di scavo e riporto pregressi non conosciuti;

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- studi idraulici finalizzati alla definizione del grado di rischio;
- interferenze con acque sotterranee;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- possibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo;

Sono da prevedere opere per la regimazione e opere per il drenaggio delle acque sotterranee al fine di evitare ristagni idrici superficiali nelle aree pianeggianti.

Art. 12 – Sottoclasse 3D

Aree di attenzione a contorno dei torrenti

Aree individuate graficamente a contorno dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo minore (15 m) al fine di segnalare le necessarie attenzioni da porre in prossimità di questi ultimi.

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

- a) è da evitare la realizzazione di edifici dotati di piani interrati;
- b) sono sempre da prevedere opere di drenaggio delle acque sotterranee e regimazione delle acque meteoriche, nonché opere per la difesa del suolo.

Elementi di attenzione

- pericolosità idraulica
- potenziali fenomeni di dissesto sui versanti degli impluvi
- presenza di condizioni morfologiche atte a favorire il ruscellamento e/o ristagno di acque meteoriche contro edifici o parti interrate
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione.

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- verifica idraulica finalizzata alla definizione del grado di rischio.
- indagini di approfondimento sulle scarpate degli impluvi, dove la morfologia lo richiede, con particolare attenzione alla possibilità di innesco di fenomeni di erosione superficiale
- il mantenimento o la attivazione di scarichi entro corso d'acqua è subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione e alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d'acqua ricettore.

Art. 13 – Sottoclasse 3F

Aree a bassa pendenza di raccordo alle piane basali, con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche.

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 s.m.i., Art. 3, comma 1, lettere a, b, c, d, e.

Permangono le seguenti prescrizioni:

a) gli scarichi al servizio di porzioni di edificio poste al di sotto del piano strada dovranno essere dotati di strutture di prevenzione rispetto a fenomeni di ritorno dal sistema fognario;

b) la realizzazione di interventi edilizi dovrà essere accompagnata da documento indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, la adeguatezza dei presidi realizzati ed il rispetto dei requisiti minimi di cui al R.R. 7/2017 e 8/2019 di “Invarianza Idraulica. La dispersione delle acque meteoriche dovrà comunque avvenire, in via preferenziale, nel sottosuolo;

c) il mantenimento o la attivazione di scarichi entro corso d’acqua è subordinata al conseguimento di relativa autorizzazione, alla messa in opera di valvola di non ritorno ed alla presentazione di relazione tecnica attestante la compatibilità rispetto al regime idraulico del corpo d’acqua ricettore.

Elementi di attenzione

- presenza di materiali (sabbiosi e limosi) con caratteristiche tecniche scadenti;
- prossimità a aree caratterizzate da pendenza variabile;
- possibile presenza di interventi di scavo e riporto pregressi non conosciuti;
- condizioni di drenaggio variabili e di condizioni morfologiche atte a favorire il ruscellamento e/o ristagno di acque meteoriche contro edifici o parti interrato
- possibile ingresso di acque scorrenti di strada.

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "*Nuove norme tecniche per le costruzioni*".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;

- possibile presenza di interventi di scavo e ritombamento progressivi;
- possibili direttrici di deflusso da versante;
- grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento anche con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- stabilità dei fronti e dei versanti adiacenti sia in corso d'opera che a fine intervento;
- rischio idrogeologico per interazione con le aree a monte, con definizione delle modalità di messa in sicurezza;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- possibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- presenza di falde acquifere secondarie e/o acque di ristagno nel primo sottosuolo

Art. 14 - Sottoclasse 3G

Aree interessate da bonifica ambientale in corso

Fattibilità e prescrizioni

Parere geologico tecnico all'edificazione favorevole, da subordinare all'esecuzione e alla conclusione dei piani di bonifica ambientale.

In fase progettuale andranno rispettate le seguenti prescrizioni:

- verifica della qualità ambientale dei suoli e/o acque sotterranee;
- interventi di tutela e protezione idrogeologica dell'acquifero in caso di progetto di nuovi insediamenti produttivi;
- predisposizione di accorgimenti per l'intercettazione, la regimazione e l'allontanamento delle acque piovane o di corrivazione soprattutto in prossimità di aree acclivi e delle acque subsuperficiali; impermeabilizzazione dei volumi interrati.

Nel caso di rilevazione di uno stato di contaminazione dei terreni o delle acque sotterranee, dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Accorgimenti in caso di progettazione di insediamenti produttivi particolari, al fine di prevenire il rischio inquinamento delle acque sotterranee.

In caso di mutamento di destinazione d'uso di aree produttive va verificato lo stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento locale d'Igiene e dell'adozione di limiti di accettabilità della contaminazione più restrittivi, ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale".

Indagini prescritte

La realizzazione di nuove opere è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "Nuove norme tecniche per le costruzioni".

In via di minima dovranno essere verificati:

- spessori, caratteristiche litologiche e qualitative dei materiali di conferimento fino al raggiungimento del fondo naturale;
- caratterizzazione ambientale del sito in caso di presenza di riporti;
- caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione e valutazione dei cedimenti indotti;
- capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

CLASSE IV (colore rosso) - FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

Trattasi della classe di fattibilità ove le condizioni di potenziale pericolosità/vulnerabilità comportano gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

In tali zone deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, *ivi comprese quelle interrato*, se non per opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di

demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dall'art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del D.P.R. 380/2001, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tal fine, 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.

Art 15 – Sottoclasse 4A

Aree soggette a condizioni di pericolosità idraulica molto elevata (Ee) corrispondenti agli alvei dei corsi d'acqua, alle aree adiacenti e ad altre aree potenzialmente esondabili.

Comprende le aree degli alvei, le aree adiacenti ai corsi d'acqua (estese per 10 m dagli argini e ridotte a 4 m per i corsi con sezione d'alveo molto ridotta o per i tratti già attualmente intubati) e le aree di piana alluvionale coinvolgibili dai fenomeni di esondazione a pericolosità molto elevata (Ee), soggette all'Art. 9 commi 5 delle N.d.A. PAI.

Le aree adiacenti agli alvei, eventualmente soggette a fenomeni erosivi, sono da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.

Fattibilità e prescrizioni

Sono consentiti esclusivamente:

- gli interventi edilizi di cui all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001.
- 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.

Sono consentiti inoltre:

- gli interventi di manutenzione della rete di drenaggio, della viabilità e del patrimonio boschivo e gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico;

- gli interventi di realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, solo se non altrimenti localizzabili, previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica che tenga conto dell'esigenza di garantire il permanere di una adeguata capacità di invaso di eventuali fenomeni di esondazione innescati dai corsi d'acqua prossimi.

Elementi di attenzione

- rischio di esondazione;
- rischio di fenomeni erosivi.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art 16 – Sottoclasse 4B

Aree soggette a condizioni di pericolosità idraulica elevata (Eb), con terreni di mediocri caratteristiche geotecniche e bassa soggiacenza della falda.

Aree confinate all'interno dell'incisione postglaciale della piana basale del T. Acquanegra.

Fattibilità e prescrizioni

si ritiene opportuno applicare le norme dell'Art. 9 comma 6, relative ad aree a pericolosità maggiore (Eb).

Oltre agli interventi elencati per la sottoclasse precedente sono consentiti:

- 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;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;

- 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.

Le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione dello specifico fenomeno che determina la situazione di rischio.

Elementi di attenzione:

- terreni con scadenti caratteristiche geotecniche (sabbie e limi);
- falda libera a bassa soggiacenza;
- aree periodicamente allagate e aree che per la conformazione morfologica tendono ad essere recapito delle acque di ruscellamento durante gli eventi meteorologici più intensi o prolungati;
- aree a drenaggio lento o difficoltoso con possibilità di ristagno sul fondo di scavi aperti con problematiche connesse allo smaltimento delle acque meteoriche.

Indagini prescritte

La realizzazione di azioni edificatorie e opere ammissibili è subordinata alla effettuazione di specifiche indagini ai sensi del D.M. 17.01.2018 "*Nuove norme tecniche per le costruzioni*".

In via di minima, dovranno comunque essere verificate:

- caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione;
- presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto,
- possibile presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- modalità di drenaggio delle acque di pioggia o di corrivazione;
- possibilità di smaltimento delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- possibili interferenze tra acque di scarico e parti interrate.

A fronte di qualsiasi azione sono da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico-ambientale delle aree interessate, nonché interventi di recupero della funzione idraulica propria del tratto di asta interessato.

Gli interventi di sistemazione dovranno privilegiare l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Art 17 – Sottoclasse 4C

Aree di versante acclive in substrato roccioso o in depositi quaternari potenzialmente soggetti a crolli

Si tratta di aree assimilate a quelle di frana quiescente PAI (Fq) per le quali valgono le norme dell'Art. 9 comma 2 e 3 delle N.d.A. PAI.

Fattibilità e prescrizioni

In tali aree sono consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restasuro e risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lettere a), b), c) del D.P.R. 380/2001;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- 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 di manutenzione della rete di drenaggio, della viabilità e del patrimonio boschivo e gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico;
- 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;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del 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.

Tutti gli interventi consentiti sono subordinati ad una verifica tecnica volta a dimostrare la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto e il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di instabilità presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso. Tale verifica deve essere allegata al progetto dell'intervento, redatta e firmata da un tecnico abilitato.

Elementi di attenzione

- suscettività all'innescio di fenomeni dissestivi.

CAPO 4 - AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA

Art. 18 – Livelli di approfondimento

Con riferimento agli scenari di Pericolosità Sismica Locale (PSL) individuati in I livello, per il territorio comunale di Cadrezzate con Osmate (nel database regionale i comuni risultano ancora inseriti individualmente in Zona Sismica 4 a seguito dell’approvazione il 30 marzo 2016 della DGR n. X/5001 con cui è entrata in vigore la “Nuova classificazione sismica dei comuni della Lombardia” di cui alla DGR 11 luglio 2014 n. X/2129) sono richiesti i seguenti livelli di approfondimento:

II^ livello: in fase pianificatoria per gli scenari PSL Z3 e Z4 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 7237 del 22 maggio 2019 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) ferma restando la facoltà dei Comuni di estenderlo anche alle altre categorie di edifici.

III^ livello: in fase progettuale direttamente, senza lo studio di II^ livello, nelle zone PSL Z1 e Z2 solo nel caso di costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. n. 7237 del 22 maggio 2019 (o per interventi di ampliamento qualora si tratti di edifici già esistenti) qualora non sussistano già prescrizioni maggiormente restrittive di inedificabilità relative alla Classe IV di fattibilità geologica; quando, a seguito dell’applicazione del II^ livello all’interno degli scenari PSL Z3 e Z4 la normativa nazionale risulta insufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale (fattore di amplificazione F_a calcolato superiore a F_a di soglia comunali forniti dal Politecnico di Milano), in alternativa all’approfondimenti di III^ livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

Non è necessaria la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico/meccaniche molto diverse (zone Z5), in quanto tale scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi; in fase progettuale tale limitazione può essere rimossa operando in modo da avere un terreno di fondazione omogeneo.

Art. 19 – Definizione delle categorie di sottosuolo

I) In ottemperanza a quanto stabilito al § 3.2.2 del D.M. 17 gennaio 2018 ai fini della definizione dell'azione sismica di progetto, si rende necessario valutare l'effetto della risposta sismica locale mediante specifiche analisi, come indicato nel § 7.11.3 (D.M. 17 gennaio 2018); in assenza di tali analisi, per la definizione dell'azione sismica si può fare riferimento a un approccio semplificato, che si basa sull'individuazione di categorie di sottosuolo di riferimento (Tab. 3.2.II e 3.2.III D.M. 17 gennaio 2018).

II) Fatta salva la necessità della caratterizzazione geotecnica dei terreni nel volume significativo ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 è obbligatoria la definizione della categoria di sottosuolo mediante indagini geofisiche in foro (*down-hole* o *cross-hole*) o di superficie (*SASW-Spectral Analysis of Surface Waves*; *MASW-Multichannel Analysis of Surface Waves* o *REMI-Refraction Microtremor for Shallow Shear Velocity*) per tutte le costruzioni di classe III e IV di cui al § 2.4.2 del D.M. 17 gennaio 2018 e per quelle in classe II limitatamente a complessi residenziali ed industriali strutturalmente consistenti e opere infrastrutturali di maggiore importanza anche se non ricadenti nel d.d.u.o. 22 maggio 2019 n. 7237 ferma restando la facoltà del Comune di richiederla anche alle altre categorie di edifici.

Art. 20 - Opere ed edifici strategici e rilevanti

Le tipologie di edifici strategici e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale ai fini di protezione civile, nonché degli edifici e delle opere infrastrutturali che possano assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso sono individuate nell'Allegato alla d.d.u.o. n. 7237 del 22 maggio 2019 pubblicato sul BURL Serie Ordinaria n. 22 - Mercoledì 29 maggio 2019.

II) Nella progettazione di interventi relativi agli edifici ed alle opere infrastrutturali di cui all'Allegato al d.d.u.o. n. 7237 del 22 maggio 2019, previsti nelle zone sismiche PSL Z1-Z2 o nelle zone PSL Z3-Z4 con F_a calcolato $> F_a$ valore soglia comunale in funzione del tipo di terreno di fondazione B-C-D-E si devono applicare le Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018.

III) La documentazione di progetto dovrà essere comprensiva di:

- indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione, in termini di caratteristiche granulometriche e di plasticità e di parametri di resistenza e deformabilità, spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;

- determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni ottenibile a mezzo di indagini geofisiche in foro o di superficie o attraverso correlazioni empiriche di comprovata validità con prove di resistenza alla penetrazione dinamica o statica. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere commisurata all'importanza dell'opera e in ogni caso dovrà essere adeguatamente motivata;

- definizione, con indagini o da bibliografia (banca dati regionale), del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio γ ;

- definizione del modello geologico-geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico-geotecniche, atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;

- individuazione di almeno tre diversi input sismici relativi al sito, sotto forma di accelerogrammi attesi al bedrock (es. da banca dati regionale o nazionale);

- valutazione della risposta sismica locale consistente nel calcolo degli accelerogrammi attesi al suolo mediante codici di calcolo bidimensionali o tridimensionali in grado di tenere adeguatamente conto della non linearità del comportamento dinamico del terreno e degli effetti di amplificazione topografica di sito; codici di calcolo monodimensionali possono essere impiegati solo nel caso in cui siano prevedibili unicamente amplificazioni litologiche e si possano escludere amplificazioni di tipo topografico;

- definizione dello spettro di risposta elastico al sito ossia della legge di variazione della accelerazione massima al suolo al variare del periodo naturale.

CAPO 5 - NORME DI POLIZIA IDRAULICA

Art. 21 – Premessa

I comuni di Cadrezzate e Osmate si erano dotati, già prima della unione amministrativa, di uno studio per l'individuazione del reticolo idrico minore in ottemperanza alla D.G.R. del 25 gennaio 2002 n. 7/7868 *“Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il Reticolo Idrico Minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni di polizia idraulica”* e le successive modifiche e integrazioni:

- *“Individuazione del reticolo idrografico minore – Comune di Osmate”* redatto dal Dott. Geol. Marco Parmigiani nel gennaio 2004 e approvato dalla Sede Territoriale di Varese (nota del 18/07/2005, prot. AD15.2005.0000009);

- *“Studio del reticolo idrico comunale (D.G.R. del 25/01/02 n. 7/7868, modificata dalla D.G.R. del 01/08/03 n. 7/13950) – Comune di Cadrezzate”* redatto da Studio Associato di Geologia Applicata nel maggio 2006 e approvato dalla Sede Territoriale di Varese (nota del 04/09/2006, prot. AD15.2006.0006384).

In assenza di un aggiornamento ufficiale del reticolo idrico minore del comune derivato dalla loro fusione, le norme di polizia idraulica contenute nei citati studi devono essere recepite in modo autonomo, applicandosi alle porzioni di territorio corrispondenti a quelle dei comuni ante unione amministrativa.

Pertanto, dopo alcuni articoli introduttivi di carattere generale, vengono riproposte integralmente le norme relative ai reticoli idrici dei comuni di Cadrezzate e di Osmate.

Art. 22 - Finalità ed ambito di applicazione

Le norme di polizia idraulica si applicano nell'ambito dei corpi idrici appartenenti al Reticolo Idrico Minore di competenza comunale e nelle relative fasce di rispetto così come identificate negli allegati cartografici in scala 1:2'000 che formano parte integrante e sostanziale delle presenti norme.

Le norme, per quanto di relativa competenza, si applicano anche per il Reticolo Principale e per i restanti elementi idrografici minori individuati nello studio.

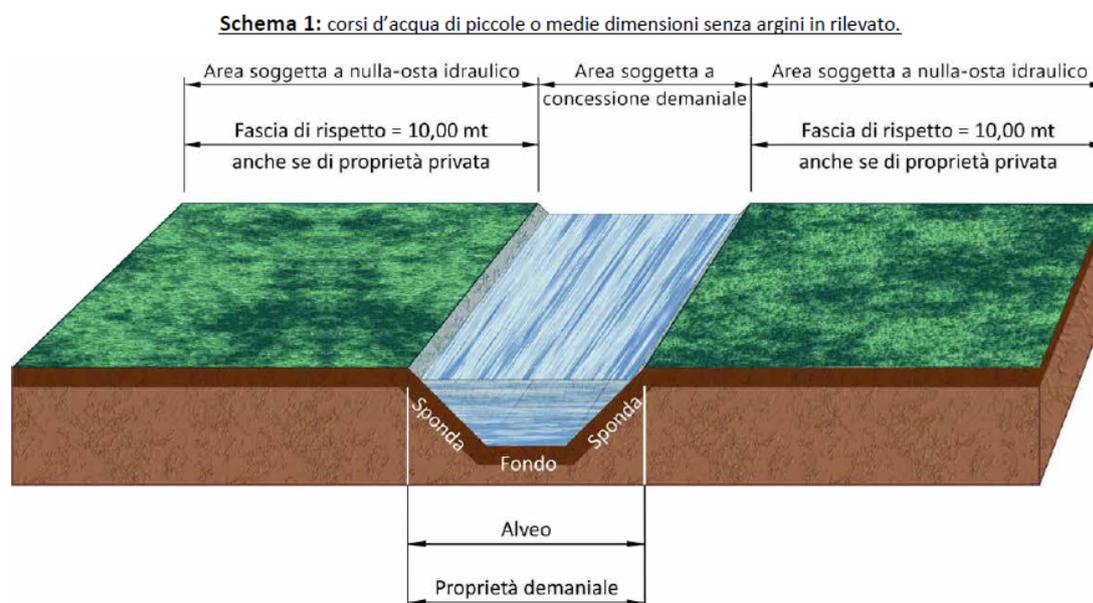
Le presenti norme si riferiscono esclusivamente agli aspetti di Polizia Idraulica pertinenti le predette aree ed a quelle ad esse connesse e rimangono pertanto impregiudicate – anche sotto il profilo autorizzativo – tutte le altre normative di natura diversa.

In particolare, per quanto riguarda le specifiche norme e vincoli connessi con la ridelimitazione delle aree sottoposte ad altri vincoli sovraordinati (es PAI, PGRA, ...), ove comprese entro le predette fasce di rispetto, si dovrà intendere come vincolante l'indicazione maggiormente restrittiva.

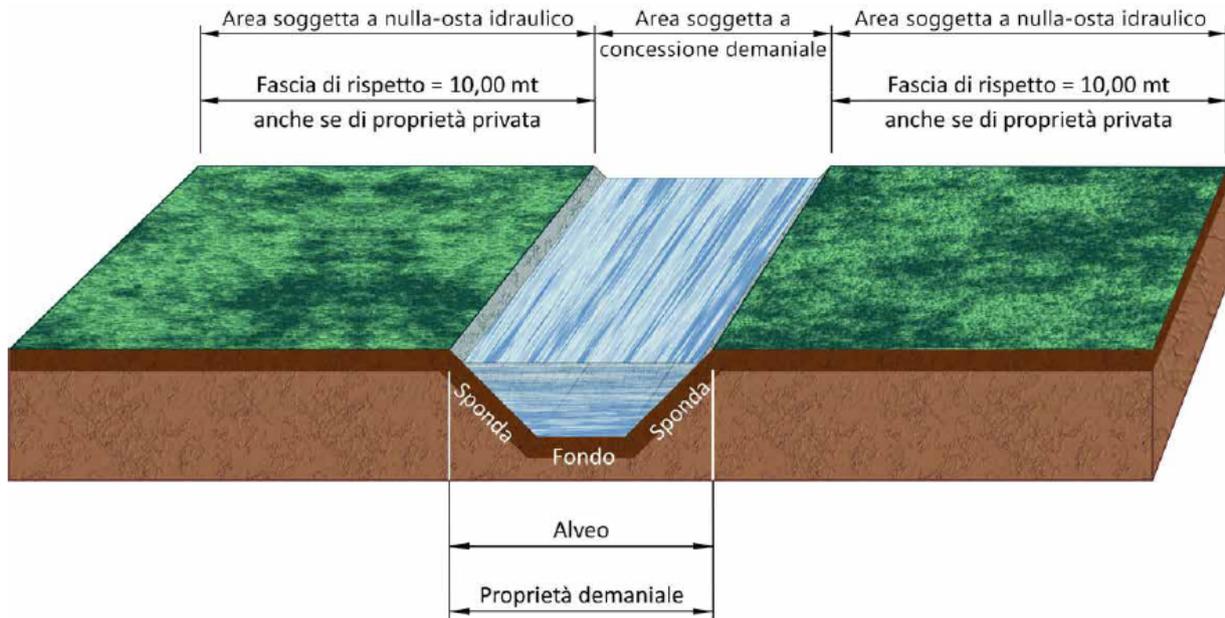
Art. 23 – Verifica preliminare della presenza di corsi d'acqua

Nel caso di esecuzione di interventi edilizi in aree localizzate entro fascia di 20 metri rispetto alle campiture di individuazione cartografica dei corsi d'acqua classificati dal relativo studio di determinazione agli atti della Amministrazione Comunale come appartenenti al Reticolo Idrico Principale o al Reticolo Idrico Minore, è obbligo del progettista verificare e documentare la non interferenza delle opere con le fasce di rispetto prescritte da misurarsi sul terreno.

Per semplificazione delle casistiche riscontrabili, si riportano gli schemi contenuti nell'allegato F alla DGR 18 dicembre 2023 - n. XII/1615.



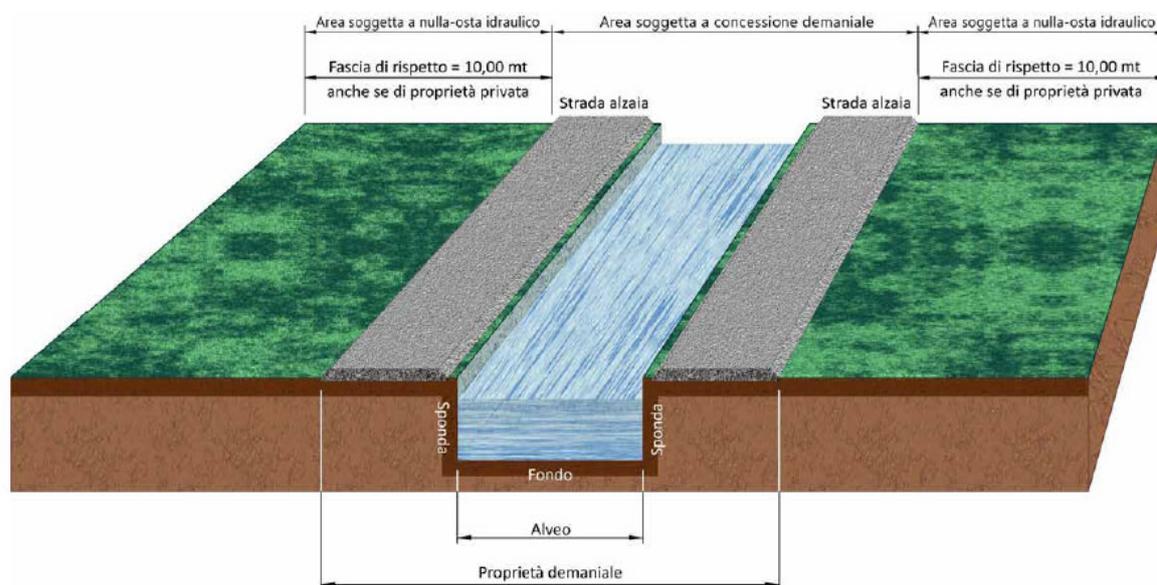
Schema 1: corsi d'acqua di piccole o medie dimensioni senza argini in rilevato.



Schema 2: corsi d'acqua con argini in rilevato.



Schema 4: canali e navigli affiancati da strade alzaie.



Art. 24 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA DEL COMUNE DI CADREZZATE

Lungo i corsi d'acqua identificati sono state delimitate due fasce di rispetto.

Art. 24.1 Fascia di tutela assoluta

Per tutti i corsi d'acqua collinari la perimetrazione della fascia ha seguito un criterio geomorfologico-geometrico, con estensione minima di m 10 dal ciglio spondale o dal piede esterno dell'argine.

Per i corsi d'acqua tombinati e per le tombinature che incanalano acqua proveniente da corsi d'acqua, posti in aree pianeggianti ed antropizzate (aree residenziali o industriali), la perimetrazione ha seguito un criterio geometrico, con estensione di m 5.

Per i corsi d'acqua che scorrono nelle zone pianeggianti del territorio comunale si è adottato un criterio geometrico di perimetrazione con estensione di m 20 dal ciglio spondale, a causa dei rischi d'esondazione in periodi di forti piogge.

Art. 24.1.1 Norme tecniche

Al fine di garantire una corretta accessibilità alle aree, oltre ad evitare ostruzioni alle possibili aree di divagazione dei corsi d'acqua, nonché una gestione razionale del territorio e della risorsa idrica, si definiscono le attività vietate o realizzabili previa verifica ed autorizzazione comunale.

a.1) Sono lavori ed attività vietate

- lo scavo, il riporto, la trasformazione morfologica delle aree
- le piantagioni di alberi, siepi ed arbusti; lo sradicamento di piante e ceppaie oltre a qualsiasi attività agricola.
- la costruzione di muri anche non sporgenti dal piano campagna.
- la realizzazione di pescaie e chiuse.
- la posa di tralicci, pali, teleferiche, a carattere permanente.
- la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti, discariche e cave.
- sono ammesse le recinzioni su paletti e reti da 6 a 10 metri dal piede esterno dell'argine fermo restando il divieto assoluto da 0 a 6 metri.
- qualunque intervento che possa essere di danno alle sponde e/o alle opere di difesa esistenti.

a.2) Interventi ammessi previa valutazione di compatibilità e successiva autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale

Sono lavori ed attività ammessi:

- interventi di regimazione idraulica con o senza occupazione di suolo demaniale, finalizzati ad interventi di protezione, difesa e manutenzione del corso d'acqua.
- ripristino terrazzamenti e strutture di stabilizzazione territoriale esistenti e realizzazione di nuove opere di difesa e consolidamento, realizzate anche da privati, purché supportati da studio e verifica di compatibilità che documenti l'effettiva necessità e l'assenza di interferenze negative sull'assetto idrologico-idraulico e idrogeologico.
- scarichi nei corsi d'acqua, realizzati nel rispetto della vigente normativa ovvero nei limiti di portata previsti dal D.Lgs 11 maggio 1999 n. 152 e DGR n. 7/7868 del 25/01/2002, previa valutazione della capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate.
- infrastrutture di pubblico interesse.

- interventi di attraversamento dei corpi idrici.

a.3) Interventi relativi ad edifici strutture ed infrastrutture esistenti

- la previsione degli interventi edilizi per quanto riguarda gli aspetti geologici dovrà far riferimento alla D.G.R. del 28/05/2008 n.8/7374.
- sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 24.2 Fascia di protezione

Tale fascia, tracciata su base geometrica, si estende per m 10 da quella di tutela assoluta. Per le tombinature che convogliano acqua proveniente da corsi d'acqua verso altri impluvi, non è stata tracciata alcuna fascia di protezione in quanto si prevede che queste situazioni non generino eventi di particolare pericolosità.

Art. 24.2.1 Norme tecniche

Per tali zone sono permessi non solo la realizzazione d'interventi di difesa idrogeologica, come per le zone di tutela assoluta, ma anche interventi edificatori.

In tal caso la progettazione dovrà essere accompagnata da uno studio geologico di dettaglio teso a definire:

- gli aspetti geotecnici e/o geomeccanici dei terreni e/o rocce di sedime.
- gli aspetti concernenti la stabilità del complesso opera-ciglio spondale nel caso di alvei incisi.
- gli aspetti idrologici con particolare riferimento all'erosione operata dalle acque di scorrimento superficiale dirette verso l'alveo torrentizio.

Tali studi dovranno tener conto di fattori quali: l'orografia, il clima, il suolo e sottosuolo, il regime idraulico e la vegetazione. Non ultimo dovranno essere considerati i fattori antropici come il periodo d'intervento, la possibilità di manutenzione e la modalità di esecuzione del lavoro.

In linea generale non dovranno essere previsti interventi che favoriscano il deflusso "selvaggio" delle acque con susseguente erosione lungo il versante e lungo il ciglio torrentizio e che impediscano l'assorbimento naturale nel suolo.

Il comune ha l'obbligo di reprimere la realizzazione di opere abusive o difformi a quanto autorizzato tramite apposita ordinanza sindacale ai sensi dell'art. 14 della L.47/85 e ss.mm.ii., con diffida a provvedere alla riduzione in ripristino

Art. 25 – NORME DI POLIZIA IDRAULICA PER IL COMUNE DI OSMATE

Nella carta sono riportati i limiti delle fasce di rispetto individuate sul reticolo idrico principale e minore, definite come:

- Fascia di rispetto assoluto estesa a 4 o 10 m dagli argini
- Fascia di pertinenza dei corsi d'acqua

Art. 25.1 Attività vietate

Per il reticolo minore, all'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, vale quanto previsto nell'articolo 96 del R.D. n. 523 del 25/07/1904, e sono quindi *attività vietate* in modo assoluto:

- entro una distanza dal piede esterno degli argini inferiore a 4 m: le coltivazioni erbacee ed arboree, gli scavi, i movimenti di terra e le nuove edificazioni;
- in tutta la fascia di rispetto ed in particolare entro una distanza dal piede esterno degli argini inferiore a 10 m (o 4 m): gli scavi e le nuove edificazioni.
- la piantumazione di ogni tipo di alberi e arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, e torrenti canali navigabili e le coltivazioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, tanto da restringere la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- lo sradicamento o la bruciatura degli alberi che sostengono gli argini e le sponde dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale inferiore a 9 m dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piantamenti aderenti alle sponde;
- qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini, loro accessori e manufatti attinenti e le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici sia arginati che non arginati.

È *vietato*, inoltre, il deposito, anche temporaneo, di materiale di qualsiasi genere, compresi i residui vegetali.

Art. 25.2 Attività consentite previa autorizzazione

Secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/13950/03, in linea generale sul reticolo idrografico minore *possono essere consentiti*, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e sotto l'osservanza delle condizioni imposte dalla stessa:

- gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente, né indirettamente sul regime del corso d'acqua;
- le difese “radenti”, cioè senza restringimento della sezione dell'alveo e a quota non superiore al p.c., realizzate in modo da non deviare la corrente verso l'altra sponda, né provocare restringimenti d'alveo;
- i dissodamenti dei terreni boscati e cespugliati laterali ai fiumi e torrenti a distanza inferiore a 100 m dalla linea a cui giungono le acque ordinarie, ferme le disposizioni vigenti sopra elencate per la fascia di rispetto.

Nel corso del presente lavoro, inoltre, è stata stabilita una corrispondenza tra le fascia di rispetto individuata e la classificazione P.A.I, stabilendo così un collegamento con la regolamentazione da applicare in dette fasce secondo l'Art. 9 delle N.T.A. dello stesso PAI.

Pertanto, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 3 ter del D.L. 12/10/2000, n. 279, convertito in L. 11/12/2000, n. 365, nelle aree *Ee*, (aree coinvolgibili dai fenomeni con pericolosità molto elevata), corrispondenti alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua, 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. 3 del D.P.R. 380/01 ad eccezione degli interventi di “modifica delle destinazioni d'uso” e “rinnovazione” in quanto concetti non compatibili con il R.D. 523/1904.
- 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 di 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 e secondo le disposizioni e i limiti indicati nel seguito (paragrafo Tombinature e attraversamenti). 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. 5/02/1997, 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 dall'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.

Art. 25.3 Tombinature e attraversamenti

Su tutto il reticolo idrografico vige il *divieto di tombinatura* dei corsi d'acqua, ai sensi dell'Art. 41 - comma 1 del D.Lgs. 152/99 modificato dal D.Lgs. 258/2000:

[...] *al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea nella fascia immediatamente adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo, [...] le Regioni disciplinano gli interventi di trasformazione e di gestione del suolo e del soprassuolo previsti nella fascia di almeno 10 metri dalla sponda di fiumi, laghi, stagni e lagune comunque vietando la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento dei rifiuti.*

Per quanto riguarda le opere di tombinatura dei corsi d'acqua naturali già esistenti, l'Art. 21 delle N.T.A. del P.A.I. prevede una verifica idraulica delle opere stesse da parte dei soggetti proprietari o concessionari e una conseguente individuazione e progettazione degli eventuali interventi di adeguamento, privilegiando ove possibile il ripristino delle sezioni di deflusso a cielo aperto.

Per *attraversamenti* si intendono manufatti quali ponti stradali e ferroviari, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere. Le norme che regolano la costruzione di nuove opere d'attraversamento e la manutenzione di quelle esistenti sono contenute nelle N.T.A. del P.A.I. e nella D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003.

In ogni caso i manufatti di attraversamento *non dovranno*:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano campagna;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo.

Per le stesse motivazioni *non è ammesso* il posizionamento di infrastrutture longitudinalmente in alveo che ne riducano la sezione; in caso di necessità e/o impossibilità di diversa localizzazione le stesse potranno essere interrate.

In ogni caso gli attraversamenti e i manufatti realizzati al di sotto dell'alveo dovranno essere posti a quote inferiori a quelle raggiungibili in base all'evoluzione morfologica prevista dell'alveo e dovranno comunque essere adeguatamente difesi dalla possibilità di danneggiamento per erosione del corso d'acqua.

L'Art. 19 - comma 1 delle N.T.A. del P.A.I. indica che *le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali [...], devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino, "Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all'interno delle fasce A e B", paragrafi 3 e 4, approvata con delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99.*

Tale direttiva è obbligatoria per gli attraversamenti con luce superiore a 6 m, mentre è facoltà del Comune richiedere l'applicazione in tutto o in parte della stessa anche per i manufatti di dimensioni inferiori.

In ogni caso la progettazione delle nuove opere di attraversamento e delle infrastrutture a rete deve essere accompagnata da apposita *relazione idrologico - idraulica* attestante che le stesse sono state dimensionate per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m. In casi eccezionali, quando si tratti di corsi d'acqua di piccole dimensioni e di infrastrutture di modesta importanza, possono essere assunti tempi di ritorno inferiori, in relazione ad esigenze tecniche specifiche adeguatamente motivate.

È comunque *necessario verificare che le opere non comportino un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico* sul territorio circostante per piene superiori a quella di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di Bacino e Regione.

Per quanto concerne i manufatti di attraversamento già esistenti, l'Art. 19 - comma 2 delle N.T.A. del P.A.I. *obbliga* gli Enti proprietari delle opere viarie di attraversamento del reticolo idrografico a predisporre una *verifica di compatibilità idraulica* delle stesse sulla base di apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino; tale verifica verrà poi inviata all'Autorità di Bacino. In seguito, gli Enti proprietari, dovranno individuare e progettare gli eventuali interventi strutturali correttivi e di adeguamento necessari, in relazione ai risultati della verifica menzionata.

Art. 25.4 Scarichi in corsi d'acqua

Le autorizzazioni di scarico in corso d'acqua rientrano tra i compiti di polizia idraulica, in particolare per quanto riguarda le quantità di acque recapitate.

L'Art. 12 - comma 1 delle N.T.A. del P.A.I. prevede che le modalità e i limiti a cui sono soggetti gli scarichi della rete di drenaggio vengano definiti dall'Autorità di Bacino tramite direttiva. In quest'ultima potranno essere individuati i comuni per i quali gli strumenti urbanistici devono contenere il calcolo delle portate da smaltire tramite reti di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, l'individuazione dei punti di scarico nei corpi idrici ricettori e la verifica di compatibilità dello scarico nello stesso (Art. 12 - comma 3 N.T.A. P.A.I.).

In linea generale, nelle more dell'emanazione della suddetta direttiva e in assenza di più puntuali regolamentazioni, *dovranno essere rispettate* le seguenti indicazioni:

1. nella realizzazione di nuovi interventi di urbanizzazione e di nuove infrastrutture deve essere limitato lo sviluppo di aree impermeabili e devono essere definite aree opportunamente destinate all'infiltrazione e all'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
2. deve essere verificata da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico la capacità del corpo idrico di smaltire le portate scaricate;
3. il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo da scaricare nella stessa direzione del flusso e da evitare l'innesco di fenomeni erosivi nel corso d'acqua;
4. i limiti ammissibili di portata di scarico (D.G.R. 7/13950/03) sono:
 - a. 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziale e industriale;
 - b. 40 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di rete fognaria;

In caso di realizzazione di opere abusive o difformi a quanto autorizzato può essere disposta la diffida a provvedere alla riduzione in pristino, tramite apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'Art. 14 della L. 47/85.

Art. 25.5 NORME PER LA MANUTENZIONE

Con il D.P.C.M. 24/05/2001 è stato approvato ed è entrato definitivamente in vigore il Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), così come adottato con la deliberazione n. 18 del 26/04/2001 del Comitato istituzionale dell'Autorità del Bacino del Po.

Nell'Art. 14 delle N.T.A. del suddetto piano - Interventi di manutenzione idraulica e idrogeologica - si fa esplicitamente riferimento alla necessità di promuovere gli *interventi di manutenzione* del territorio e delle opere di difesa, in quanto elementi essenziali per il progressivo miglioramento delle condizioni di sicurezza e della qualità ambientale del territorio.

Per attività di manutenzione si intendono tutte le azioni volte al mantenimento e al ripristino della funzionalità ecologica del territorio e idraulica di tutte le opere, manufatti e strutture necessarie per il perseguimento degli obiettivi del PAI. Sono da considerarsi interventi di manutenzione del territorio anche gli interventi di rinaturazione, se volti al ripristino della funzionalità ecologica di un ecosistema o parte di esso.

In particolare, il Piano ha l'obiettivo di mantenere:

- in buono stato idraulico e ambientale il reticolo idrografico, eliminando gli ostacoli al deflusso delle piene in alveo e in golena;
- in buone condizioni idrogeologiche e ambientali i versanti;
- in piena funzionalità le opere di difesa essenziali alla sicurezza idraulica e idrogeologica.

A questo proposito è pertanto indispensabile tenere presente la distinzione tra *manutenzione ordinaria* e *manutenzione straordinaria*.

La manutenzione ordinaria è un'azione continua e periodica con l'obiettivo di mantenere in buono stato idraulico-ambientale gli alvei fluviali, in buone condizioni idrogeologiche i versanti e in efficienza le opere idrauliche e quelle di sistemazione idrogeologica; dovrebbe essere caratterizzata, possibilmente, da progetti di modeste dimensioni, che possano essere affidati e realizzati da soggetti, anche non istituzionali, legati al territorio, da effettuarsi con procedure differenti da quelle di assegnazione dei grandi appalti.

La manutenzione straordinaria è quella che interviene normalmente dopo eventi calamitosi (quali frane, smottamenti, interrimento di opere idrauliche, etc.) per ripristinare le condizioni di sicurezza e di stabilità e per ripristinare la funzionalità idraulico/ambientale del territorio; dovrebbe essere caratterizzata da interventi non necessariamente periodici da effettuarsi, prevalentemente, con procedure tradizionali di affidamento lavori.

Per di garantire le finalità elencate in precedenza è possibile dare in concessione le aree demaniali dei fiumi e dei torrenti allo scopo di destinarle a riserve naturali, a parchi fluviali o a

interventi di ripristino e recupero ambientale, come indicato nell'Art. 41 - comma 3 del D.Lgs. 152/99 e successive modifiche.

Va sottolineato che, in pianura la manutenzione riguarda prevalentemente la rete idrografica naturale ed artificiale; invece, nelle zone collinari e montane, dove normalmente si generano le piene che producono i maggiori danni nella pianura, la manutenzione va intesa ed estesa opportunamente a tutto il territorio, comprensivo degli alvei e dei versanti. Tali interventi (riguardanti anche le opere di consolidamento o protezione dai fenomeni di dissesto) devono *tendere al mantenimento di condizioni di stabilità, alla protezione del suolo da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, al trattenimento idrico ai fini della riduzione del deflusso superficiale e dell'aumento dei tempi di corrivazione, privilegiando il ripristino dei boschi, la ricostituzione di boschi degradati e di zone umide, i reimpianti, il cespugliamento, la semina di prati e altre opere a verde* (Art. 14 - comma 4 delle N.T.A. del P.A.I.).

In ogni caso, tutte le attività di manutenzione devono essere effettuate in modo da non compromettere le caratteristiche naturali degli ecosistemi e mantenere le caratteristiche naturali dell'alveo e salvaguardare la varietà e la molteplicità delle biocenosi riparie (Art. 14 - comma 2 delle N.T.A. del P.A.I. e Art. 3 - comma 3 della L. 16/12/1991, n. 394 - Legge quadro sulle aree protette).

I riferimenti normativi per determinare il programma di manutenzione sono contenuti in:

- Deliberazione 1/98 dell'Autorità di Bacino del Fiume Po - *Direttiva per la progettazione degli interventi e la formulazione dei programmi di manutenzione - Allegato n. 3 - Tab. 1;*
- *Relazione Generale del P.A.I. - Allegato n. 1.*

Tali direttive riprendono quelle fornite nel D.P.R. 14/04/1993 - Atto di indirizzo e coordinamento alle Regioni recante criteri e modalità per la redazione dei programmi di manutenzione idraulica e forestale e forniscono i criteri generali per la manutenzione degli alvei e delle opere di difesa dai dissesti idrogeologici, al fine di mantenere in buone condizioni idrauliche, idrogeologiche e ambientali l'intero reticolo idrografico e mantenere la funzionalità delle opere di difesa.

Qui di seguito vengono elencate le principali tipologie di interventi di manutenzione, estrapolate dalle normative citate in precedenza e suddivise per area di interesse.

Art. 25.5.1 Interventi sugli alvei

- rimozione di ciò che ostacola il deflusso regolare delle piene ricorrenti (con periodo di ritorno orientativamente trentennale) inteso come:
 - a) eliminazione dalle sponde e dagli alvei dei corsi d'acqua dei rifiuti solidi, provenienti dalle varie attività umane e collocazione in discarica autorizzata;
 - b) taglio di vegetazione arbustiva ed arborea nell'alveo, tenuto conto dell'influenza delle alberature sul regolare deflusso delle acque, nonché, delle alberature pregiudizievoli per la difesa e conservazione delle sponde, salvaguardando, ove possibile, la conservazione dei consorzi vegetali che colonizzano in modo permanente gli habitat ripari e le zone di deposito alluvionale adiacenti;
- ripristino della sezione d'alveo con eliminazione dei materiali litoidi ostacolanti o parzializzanti il regolare deflusso. La sistemazione degli stessi di norma deve avvenire nell'ambito dello stesso alveo; solo in casi eccezionali o di manifesto sovralluvionamento può essere prevista l'asportazione dall'alveo del materiale estratto, nel rispetto delle vigenti normative;
- rinaturazione delle sponde, intesa come protezione al piede delle sponde dissestate od in frana con strutture flessibili spontaneamente rinaturabili;
- restauro dell'ecosistema ripariale, compresa l'eventuale piantumazione di essenze autoctone;
- ripristino della sezione di deflusso in corrispondenza di ponti tramite: rimozione dei tronchi d'albero e di altro materiale che costituisca ostruzione, rimozione di depositi alluvionali che ostacolano il regolare deflusso, protezione delle fondazioni delle pile dai fenomeni di scalzamento;
- ripristino della funzionalità di tratti tombati opere minori di attraversamento stradale (ponticelli, tombini, sifoni) con rimozione dei depositi e di altri materiali accumulati, inteso come ripristino del regolare deflusso sotto le luci dei ponti, nei sottopassi stradali, nei tombini, nei sifoni, sulle pile od in altre opere d'arte;
- realizzazione di opere idrauliche e di consolidamento delle sponde e del letto a carattere locale e di modeste dimensioni.

Art. 25.5.2 Interventi sui versanti

- ripristino della stabilità dei versanti prospicienti le sponde dei corsi d'acqua, mediante tecniche di ingegneria ambientale;
- ripristino delle reti di scolo e di drenaggio superficiali;
- rimodellamento e chiusura delle fessure di taglio;
- disaggi di massi;
- ripristini localizzati di boschi, pascoli degradati, opere a verde;
- realizzazione di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni.

Art. 25.5.3 Interventi sulle opere di difesa idraulica

- manutenzione degli argini e delle opere accessorie, mediante taglio della vegetazione sulle scarpate, ripresa di scoscendimenti, ricarica di sommità arginale, ripristino del paramento, manutenzione dei manufatti connessi (chiaviche, scolmatori, botti a sifone, ecc.);
- rimozione di materiale di sedime dalle banchine pavimentate, intesa come allontanamento a discariche autorizzate del materiale presente sulle banchine del corso d'acqua;
- rinnovo di pavimentazioni di banchine, inteso come rimozione e ripristino di tratte di pavimentazione fatiscenti con analoghi materiali;
- ripristino di protezioni spondali a diversa tipologia (scogliere in materiali sciolti, gabbionate, muri in calcestruzzo o in c.a.) deteriorate o dissestate per scalzamento al piede;
- ripristino o consolidamento di briglie o soglie da effetti di scalzamento delle fondazioni a valle, aggiramento o erosione;
- ripristino opere di ingegneria naturalistica.

Art. 25.5.4 Interventi sulle opere di difesa idrogeologica

- manutenzione delle reti di drenaggio;
- ripristino opere di drenaggio superficiali;
- ripristino di opere di sostegno a carattere locale e di modeste dimensioni.

CAPO 6 - AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Art. 26 – Norme generali

I) 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 deve 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 quali-quantitative 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.

II) 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.

III) 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.

CAPO 7 - AREE SOGGETTE A NORMATIVA PAI E PGRA

Art. 27 - Norme per le aree a rischio idrogeologico molto elevato

Per le aree ricadenti all'interno delle aree perimetrare a rischio idrogeologico molto elevato (PAI e PRGA), le attività vietate e quelle consentite sono puntualmente definite dalle relative classi di fattibilità geologica indicate nelle presenti NGP.

CAPO 8 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI

Art. 28 – Norme generali

I) 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.

II) 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.

CAPO 9 -TUTELA DELLA QUALITA' DEI SUOLI

Art. 29 – Norme generali

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.

CAPO 10 -VERIFICA DELLA SALUBRITA' DEI SUOLI

Art. 30 – 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.

Art. 31 – Gestione delle terre e rocce da scavo

I) Il materiale di scavo derivante da attività finalizzate alla realizzazione di un'opera è definito “terre e rocce di scavo” dall'art.2 comma 1, lettera del D.P.R. 13 giugno 2017 n. 120 “Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014 n. 133 con modificazioni dalla legge 11 novembre 2014 n. 164” (di seguito Dpr 120/2017);

II) L'art 4 del Dpr 120/2017 stabilisce i requisiti generali da soddisfare affinché le terre e rocce da scavo siano qualificati come sottoprodotti e non come rifiuti, nonché le disposizioni comuni ad esse applicabili;

III) Il Dpr 120/2017 individua tre diverse fattispecie, riferite ai quantitativi dei volumi di scavo prodotti nei singoli cantieri, alle quali applicare le procedure che si contraddistinguono in:

- cantieri di grandi dimensioni costituiti da progetti di opere che prevedono produzione di terre e rocce eccedenti i 6.000 metri cubi di materiale escavato (volumi calcolati sulle sezioni di progetto) e assoggettate alle procedure di VIA/AIA;
- cantieri di grandi dimensioni costituiti da progetti di opere che prevedono produzione di terre e rocce eccedenti i 6.000 metri cubi di materiale escavato (volumi calcolati sulle sezioni di progetto), non assoggettate alle procedure di VIA/AIA, Art. 22;
- cantieri di piccole dimensioni, ovvero cantieri i cui progetti di opere prevedono quantità di terre e/o rocce escavate inferiori a 6.000 metri cubi calcolati sulla sezione di progetto, indipendentemente che detti progetti ricadano o meno tra quelli assoggettati a VIA/AIA.

IV) Per i cantieri di grandi dimensioni sottoposti a VIA/AUA la procedura della gestione delle terre e rocce di scavo è indicata dagli Artt. 8-19 del Dpr 120/2017 e prevede la redazione di un Piano di Utilizzo i cui contenuti sono descritti dall'art. 9 e dall'Allegato 5 al Dpr 120/2017;

V) Per i cantieri di grandi dimensioni non sottoposti a VIA/AUA di cui all'Art 22 del Dpr 120/2017 la procedura della gestione delle terre e rocce di scavo è indicata dagli Artt. 20-21 e prevede la predisposizione di: Dichiarazione di utilizzo di cui all'art 21 e Allegato 6, Documento di trasporto di cui art 6 e Allegato 7 e Dichiarazione di avvenuto utilizzo (D.A.U.) di cui art 7 e Allegato 8 al Dpr 120/2017

VI) Per i cantieri di piccole dimensioni la procedura della gestione delle terre e rocce di scavo è indicata dagli Artt. 20-21. del Dpr 120/2017 e prevede la predisposizione di: Dichiarazione di utilizzo di cui all'art 21 e Allegato 6, Documento di trasporto di cui art 6 e Allegato 7 e Dichiarazione di avvenuto utilizzo (D.A.U.) di cui art 7 e Allegato 8 al Dpr 120/2017

VII) L'art. 24 del Dpr 120/2017, esclude dal campo di applicazione della normativa sui rifiuti e dalla qualifica di sottoprodotto il terreno non contaminato conforme ai requisiti di cui all'art. 185 del D.lgs 152/06, riutilizzato allo stato naturale nello stesso sito di produzione; l'assenza di contaminazione va verificata secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 4 del Dpr 120/2017;

VIII) Sono esclusi dal regime di sottoprodotti i materiali provenienti direttamente dall'esecuzione di interventi di demolizione di edifici o altri manufatti preesistenti che sono da considerarsi rifiuti e come tali sono regolamentati dalla parte IV del D.Lgs. 81/2008.

IX) I campionamenti e le determinazioni analitiche relative alle terre e rocce da scavo dovranno seguire le indicazioni contenute nell'Allegato 2 e 4 del Dpr 120/2017.

Art. 32 – 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.

CAPO 11 - INVARIANZA IDRAULICA E IDROLOGICA R.R. n. 7 del 23.11.2017 e RR n. 8 del 15.04.2019

Art. 33 – Invarianza idraulica

I) L'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo è finalizzata al progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico naturale, al conseguimento della riduzione quantitativa dei deflussi, all'attenuazione del rischio idraulico ed alla riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento;

II) Tali finalità dovranno essere perseguite in conformità alle indicazioni disposte dal R.R. n. 7 del 23.11.2017, recante “Criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il Governo del Territorio)” pubblicato sul BURL n. 48, Supplementi del 27 novembre 2017 e modificato dal Regolamento Regionale n. 8/2019 approvato con D.G.R. 15.04.2019, n. XI/1516;

III) Il Comune di Cadrezzate con Osmate risulta d, inserito in Area C (bassa criticità idraulica), è tenuto a “redigere il *documento semplificato del rischio idraulico comunale* di cui al comma 8. Tali comuni hanno comunque facoltà di redigere lo studio comunale di gestione del rischio idraulico di cui al comma 7, soprattutto qualora vi sia evidenza di allagamenti all'interno del territorio comunale”.

Il comune ha già redatto il “Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale” (Giroldi, 2023), i cui esiti sono già stati recepiti nel presente studio e lo saranno compiutamente anche nella pianificazione vigente con l'approvazione del redigendo PGT.

CAPO 12 – RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI SENSI

ART. 4 della L.R. n. 7 DEL 10 MARZO 2017

Art. 34 – Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

I criteri e le modalità di possibile cambio d’uso degli spazi seminterrati dovranno avvenire in linea generale conformemente ai criteri ed alle prescrizioni richiamate dalla L.R. n. 7 del 10 marzo 2017, nonché nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui ai seguenti articoli.

Art. 35 – Aree escluse

Sono da intendersi esclusi dalla applicazione della facoltà di cambio d’uso dettata dalla L.R. n. 7 del 10 marzo 2017 le seguenti aree:

- a) le aree individuate dal redigendo studio geologico di supporto al PGT ricadenti nelle Classi di Fattibilità **3B, 3C, 3D, 3E, 4A, 4B, 4C** come identificate nella allegata cartografia di Fattibilità Geologica e nelle specifiche relative Norme Geologiche di Piano.

Art. 36 – Modalità di applicazione

1) Ai fini di applicazione puntuale della norma, si dovrà procedere al mantenimento della seguente criterio locale di valutazione delle istanze:

- nel caso in cui le aree escluse interessino parte di edifici esistenti o di nuova edificazione, si deve ritenere escluso dalla possibilità di cambio d’uso l’intero edificio interessato.

2) Il rilascio del titolo abilitativo di cambio di destinazione d’uso delle parti seminterrate è subordinato, oltre che dalla necessaria documentazione di rito dettata dalla normativa in campo edilizio, anche dalla seguente specifica documentazione:

- 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

- Dichiarazione della proprietà circa l’esonero di terzi da possibili responsabilità in merito all’avvenuto inserimento della porzione immobiliare in esame entro aree per le quali è prevedibile la possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati in oggetto ad uso abitativo e/o in merito alla approvazione della richiesta di cambio d’uso presentata.

CAPO 13 – RISCHIO RADON

Art. 37 – Interventi di prevenzione rischio Radon

La realizzazione di interventi edilizi dovrà tenere conto dei criteri e linee guida di prevenzione della esposizione al Gas Radon negli ambienti indoor, come definiti da Regione Lombardia con Decreto Direttore Generale Sanità n. 12678 del 21.12.2011.