

# Variante 2022

# Piano delle Regole

PROF. AVV. EMANUELE BOSCOLO  
Professore ordinario di Diritto Amministrativo

DOTT. PIAN. MARCO MEURAT  
Dottore in Pianificazione Urbanistica

**INDICE**

**TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

**ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE**

**ART. 2 - STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

**ART. 3 - GRANDEZZE, DEFINIZIONI E INDICI**

**ART. 4 - CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

**ART. 5 - RECINZIONI, ACCESSI, ALLINEAMENTI**

**ART. 6 - LOTTO FUNZIONALE – AREA DI PERTINENZA**

**ART. 7 - USI TEMPORANEI**

**ART. 8 - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ**

**ART. 9 - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI**

**ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

**ART. 11 - ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

**ART. 12 - PIANI ATTUATIVI**

**ART. 13 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - RIGENERAZIONE**

**ART. 14 - PROCEDURA DI INSERIMENTO NELL'URBANO – STRUMENTI DI INNALZAMENTO DELLA QUALITÀ PAESAGGISTICA**

**ART. 15 - EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE**

**ART. 16 - REGIME GIURIDICO DEI TITOLI EDILIZI**

**ART. 17 - VIGILANZA EDILIZIA**

**ART. 18 - AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

**ART. 19 - DESTINAZIONI D'USO**

**ART. 20 - CLASSIFICAZIONE DEGLI UTILIZZI E CORRELATIVO CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI)**

**ART. 21 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**ART. 22 - PARCHEGGI PRIVATI PERTINENZIALI**

**TITOLO II – INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA**

**ART. 23 - DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE**

**ART. 24- COMPENSAZIONE**

**ART. 25 - CONTESTAZIONI**

**ART. 26 - CIRCOLAZIONE DI CREDITI**

**TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE**

**ART. 27 - SUDDIVISIONI DEL TERRITORIO**

**ART. 28 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCONTRABILI**

**ART. 29 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

**ART. 30 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NORME GENERALI**

**ART. 31 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE NORME DIFFERENZIATE**

**ART. 32 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE**

**ART. 33 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE– LOTTI EDIFICATI**

**ART. 34 - TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE– LOTTI INTERSTIZIALI**

**ART. 35 - AMBITI IN ITINERE**

**ART. 36 – TESSUTO DELLA DISPERSIONE**

**ART. 37 – EDIFICI ESISTENTI NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI**

**ART. 38 - TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE – PRODUTTIVE**

**ART. 39 - TESSUTO RICETTIVO ALL'ARIA APERTA**

**ART. 40 - TESSUTO RICETTIVO NEL VERDE**

**TITOLO IV – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA**

**ART. 41 - L'ASSETTO PAESAGGISTICO - AMBIENTALE**

**ART. 42 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR**

**ART. 43 - RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (PTCP)**

**ART. 44 - ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI**

**ART. 45 - BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI**

**ART. 46 – IL PLIS RILE TENORE OLONA**

**ART. 47 - CARTELLONISTICA**

**ART. 48 – AREE AGRICOLE**

**ART. 49 - AMBITI DI CAVA**

**TITOLO V - ZONE SPECIALI**

**ART. 50 - RETICOLO IDROGRAFICO**

**ART. 51 - RETE ECOLOGICA**

**TITOLO VI – NORME SULL’ATTIVITÀ COMMERCIALE**

**ART. 52 - AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI**

**ART. 53 - PROCEDIMENTI DI AUTORIZZAZIONE ALL’APERTURA DI ESERCIZI COMMERCIALI E PROCEDIMENTI URBANISTICO-EDILIZI**

**ART. 54 – CLASSE II DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

**ART. 55 – SOTTOCLASSE 2A**

**ART. 56 - SOTTOCLASSE 2B**

**ART. 57 - SOTTOCLASSE 2C**

**ART. 58 - CLASSE III DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

**ART. 59 - SOTTOCLASSE 3A**

**ART. 60 - SOTTOCLASSE 3B**

**ART. 61 - SOTTOCLASSE 3C**

**ART. 62 - SOTTOCLASSE 3D**

**ART. 63 - SOTTOCLASSE 3E**

**ART. 64 - SOTTOCLASSE 3F**

**ART. 65 - SOTTOCLASSE 3G**

**ART. 66 - CLASSE IV DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

**ART. 67 - SOTTOCLASSE 4A**

**ART. 68 - SOTTOCLASSE 4B**

**ART. 69 - SOTTOCLASSE 4C**

**ART. 70 - AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA**

**ART. 71 - NORME DI POLIZIA IDRAULICA**

**ART. 72 - AREE DI TUTELA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

**ART. 73 - GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI**

**ART. 74 - TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI**

**VERIFICA DELLA SALUBRITÀ DEI SUOLI**

**ART. 75 - BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI**

**ART. 76 - GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO**

**ART. 77 - RICONVERSIONE DI SITI INDUSTRIALI**

**ART. 78 - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI ART. 4 DELLA L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017 – DCC N. 53 DEL 21 LUGLIO 2017**

**ART. 79 - INVARIANZA IDRAULICA E RECUPERO DELLE ACQUA R.R. N. 7 DEL 23 NOVEMBRE 2017 E DGR N. XI/128 DEL 21 MAGGIO 2018**

#### **TITOLO VII FASCE DI RISPETTO**

**ART. 80 – INFRASTRUTTURE FERROVIARIE**

**ART. 81 – ZONA DI RISPETTO STRADALE**

**ART. 82 – FASCE STRADALI**

**ART. 83 – ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE**

**ART. 84 – ZONA DI RISPETTO DEI POZZI**

**ART. 85 – ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE**

**ART. 86 – ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO**

**ART. 87 – ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

**ART. 88 – AREA DI RISPETTO SITO UNESCO MONASTERO DI TORBA**

**ART. 89 – FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE**

**ART. 90 – STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

**ART. 91 – EMISSIONI ELETTROMAGNETICHE**

**ART. 92 – GAS RADON**

**ART. 93 – TUTELA DEL VERDE**

#### **TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE**

**ART. 94 – REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA**

**ART. 95 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO**

**ART. 96 – REGOLAMENTI ATTUATIVI – NORMA DI CHIUSURA**

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **ART. 1 - IL PIANO DELLE REGOLE**

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

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

Il Piano delle Regole costituisce strumento di esercizio delle funzioni:

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

Il Piano delle Regole limita il consumo di suolo e favorisce, anche tramite regole incentivali, 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.

6

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, che comprende le aree effettivamente destinate e destinabili all'agricoltura, con possibilità di insediamento dei fabbricati necessari per la produzione agricola e degli edifici adibiti ed adibibili ad agriturismo;

- l'areale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);

- l'areale del PLIS Rile Tenore Olona di valenza paesaggistico-ambientale, che comprende le aree, comprese nel perimetro del PLIS, connotate da preponderanti valenze ambientali;

- l'areale delle attività estrattive, in conformità alle indicazioni preordinate del Piano Cave della Provincia di Varese

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; 7

b) per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale richiama il PTC del Parco e detta – secondo un principio di miglior definizione - ulteriori regole di salvaguardia;

C. Gli AMBITI della rigenerazione puntuale ed estesa, per i quali detta una disciplina di matrice incentivale finalizzata ad incentivare 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:

- \_ C1 Azzonamento Scala 1:10.000/5.000/2.000;
- \_ C2 Modalità d'intervento dei nuclei storici;
- \_ C3 Individuazione dei beni storici-architettonici ed ambientali;
- \_ C4 Repertorio dei Beni Storici Ambientali;
- \_ C5 Rilevanza Paesistica: Beni Costitutivi del Paesaggio - Piano Paesistico Comunale;
- \_ C6 Carta Della Sensibilità - Piano Paesistico Comunale;
- \_ C7 Relazione;
- \_ C8 Norme.

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 definitorie 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 comma 3 del presente articolo, dettate in maniera distinta per ciascuna situazione territoriale.

Il comma 4 del presente articolo contiene le definizioni delle grandezze edilizie e le descrizioni tipologiche dei diversi oggetti edilizi rilevanti ai fini delle verifiche di rispetto delle grandezze regolatorie.

Il comma 5 contiene l'elencazione degli indici da applicare per la verifica della corrispondenza delle grandezze urbanistiche con le grandezze regolatorie.

Il comma 6 contiene l'elencazione delle distanze che gli edifici devono rispettare.

3. 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:

#### Lotto funzionale

Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

#### St Superficie territoriale

-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.

In essa sono altresì comprese:

- 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.

#### Sf Superficie fondiaria

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; 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.

#### Se Superficie edificabile

Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St.

#### Sc Superficie coperta

Si intende la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra; dal computo della sc sono compresi i cavedi e sono esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,20 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.

#### Sl Superficie lorda (di pavimento)

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Nel computo della superficie lorda sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi.

Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31.

Sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:

- non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 2,39 mt.;

- se di altezza media ponderale superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 60% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali;

- le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt. e presentino ulteriori requisiti di agibilità (rapporti aeroilluminanti, riscaldamento, impianti, finiture, etc.) sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.

Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:

a) le superfici dei vani scala, ascensore e relativo immediato antistante disimpegno purché a servizio di almeno 2 alloggi, calcolate in mezzeria dei muri in condivisione con le unità immobiliari o con altri vani condominiali e fino ad un massimo complessivo di mq. 25,00 per piano (le superfici in eccedenza alla quantità sopra definita verranno conteggiate per intero); le superfici dei vani scala a servizio di un solo alloggio vengono computate una sola volta con riferimento alla sua proiezione alla base;

b) i box o posti auto, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite di 1mq/10mc dell'immobile a cui accedono;

c) gli edifici accessori con altezza massima interna non superiore a ml. 2,40;

d) le logge chiuse anche su tre lati per una profondità massima di ml 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente in ml 1,50;

e) i porticati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati;

f) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, purché funzionali a soddisfare esigenze tecnologiche effettive, al netto delle murature (secondo la legislazione regionale) per le parti interne agli edifici e al lordo delle stesse per le parti emergenti dalla linea di gronda o dall'estradosso dell'ultimo solaio, ivi compresi tutti i manufatti finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;

g) per gli edifici esistenti mono o bifamiliari potrà essere verificato anche uno solo dei requisiti di cui al comma precedente;

- h) le cantine e gli spazi accessori alla residenza che possono essere ubicati esclusivamente ai piani interrati o al piano seminterrato, i sottonegozi e gli spazi tecnologici che non abbiano altezza netta superiore a mt. 2,50;
- i) le cantine e gli spazi accessori alla residenza di edifici esistenti ubicati al piano terra che non abbiano altezza netta superiore a mt.2.50;
- l) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;
- m) le superfici – incorporate all’edificio o poste a confine – destinate a deposito attrezzi di superfici lorda non superiore a 4 m<sup>2</sup> per ogni unità abitativa;
- n) nei fabbricati a destinazione produttiva, le superfici occupate da impianti di depurazione e comunque da impianti tecnologici non impiegati direttamente per la produzione, bensì per la riduzione delle esternalità ambientali.

Saranno ugualmente escluse dal computo della superficie lorda, senza pregiudizio per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e la cessione di aree per opere di urbanizzazione secondaria, le superfici dei soppalchi realizzati all'interno delle strutture produttive (industriali, artigianali) quando tali soppalchi non abbiano un'estensione superiore ad 1/3 del locale su cui insistono.

#### STOT Superficie totale

Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell’edificio.

#### H Altezza dell’edificio

Si intende l’altezza massima tra quella dei vari fronti.

L’altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale esistente ovvero dalla quota naturale di campagna lungo il fronte principale dell’edificio o dalla quota definita nella consegna dei punti fissi, fino alla quota di colmo, nel caso di colmi diversi si considera il colmo più alto. In caso di edifici posti su quote diverse, si calcola la media tra le diverse quote.

11

Si intende l’altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto).

Nel caso di terreno acclive, l’altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccato a valle e la media dello spiccato a monte.

Quando il lotto si affaccia su due o più strade con quote di pendenza del terreno differente, la quota di riferimento è quella media ottenuta dalle medie delle quote del marciapiede o del terreno lungo ciascun lato del lotto.

#### Altezza lorda

Si intende la 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.

#### Volume urbanistico

Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l’altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

#### Volume fabbricato

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza urbanistica di ogni piano, misurata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore o, nel caso di ultimo piano o sottotetto abitabile, all'intradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, della superficie di copertura (intradosso del colmo).

Al solo fine del computo degli oneri costruttivi per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3.00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali, anche nel caso di piani terra destinati ad usi commerciali o simili.

#### Qz Quota zero

E' costituita dalla media di tutte le quote naturali del terreno misurato agli spigoli del fabbricato indicata negli elaborati progettuali e concordata in sito, prima dell'inizio lavori con apposito verbale sottoscritto con la struttura tecnica comunale.

#### P Numero dei piani

Il numero di tutti i piani che contribuiscono a determinare la Slp, compresi i sottotetti suscettibili di essere resi agibili (per dimensioni od anche soltanto in ragione della possibilità di connessione con gli spazi abitativi); questa grandezza viene utilizzata per i soli edifici residenziali di nuova edificazione.

#### Vtp Superficie permeabile

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione ovvero pavimentata con materiali drenatiti al 100% o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente il sottosuolo.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 50, deve garantire una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e non inferiore al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali.

12

#### As Aree scoperte

Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).

#### Dt Dotazioni territoriali

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

4. GRANDEZZE EDILIZIE E DEFINIZIONI TIPOLOGICHE - Nella verifica del rispetto delle grandezze regolatorie di cui al precedente comma, si assumono le seguenti grandezze edilizie e definizioni tipologiche:

#### Su Superficie utile

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 e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza.

#### Sa Superficie accessoria

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

- i portici e le gallerie pedonali;
- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.

13

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

#### Sc Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).

#### Superficie scolante impermeabile dell'intervento

Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica

#### Edificio

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

#### Edificio unifamiliare

Edificio comprensivo di un'unica unità immobiliare urbana, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

#### Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

#### Sagoma

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.

#### Costruzione pertinenziale

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente, con volume inferiore al 5% di quello dell'edificio a cui accede, avente altezza media inferiore a mt. 2,40 interna e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurata al colmo. Costituiscono costruzione pertinenziale (o accessorio) autorimesse, manufatti isolati o esterni, ripostigli, gazebo, tettoie e fabbricati assimilabili, comunque privi di autonoma utilizzabilità e destinati unicamente a garantire maggior fruibilità al manufatto residenziale a cui accedono inscindibilmente.

Può essere realizzato anche a confine, per uno sviluppo lineare massimo di sei metri (accessori da edificare in aderenza a due confini contigui, ovvero in angolo alla proprietà, assumono quale limite max di sviluppo lineare 6 metri su un fronte di quattro metri sull'altro fronte). In caso di preesistente accessorio a confine sul fondo attiguo, il nuovo accessorio può essere realizzato unicamente in completa aderenza. Sono vietate in ogni parte del territorio costruzioni accessorie in lamiera ed in colori che non siano il verde o colori micacei o nella gamma delle terre o tonalità naturali del legno o corten. Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine, per la quale valgono altresì le norme del codice civile sulle costruzioni a confine ed in aderenza. Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse. Sul lotto è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa. E' data possibilità per esigenze documentate, di sommare i valori dei parametri relativi a fabbricati pertinenziali ed autorimessa per la realizzazione di un unico fabbricato sul lotto avente medesima destinazione di fabbricato pertinenziale o autorimessa.

14

E' comunque ammessa la realizzazione di una serra hobbistica oltre ad un fabbricato pertinenziale; la superficie complessiva non potrà comunque superare i 50 mq.

#### Vt Volume tecnico

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.).

A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

#### Portico

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.

#### Ballatoio

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.

#### Loggia

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

#### Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

#### Androni e vestiboli

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi uno o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

#### Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza e non eccedente 1/3 della superficie del locale.

#### Sporti aggettanti aperti

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

#### Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

#### Terrazza

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.

15

#### Numero dei piani

E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

#### Piano di campagna o quota zero

Corrisponde alla quota del marciapiede o, dove non esiste, alla quota stradale finita (pubblica o privata) antistante il fabbricato, da documentare mediante asseverazione di tecnico privato.

#### Linea di colmo

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati opposti costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra piani verticali e falda.

#### Linea di gronda

E' la retta orizzontale posta al livello inferiore dei piani inclinati costituiti dalle falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

#### Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

#### Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova anche solo in parte a una quota inferiore 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.

#### Piano fuori terra

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.

#### Piano sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

#### Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.

#### Veranda

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.

#### Cortina edilizia

Fronte costruito di un edificio o di un insieme di edifici disposto, senza soluzioni di continuità e per una lunghezza definita, lungo un asse viario urbano o altro simile elemento di allineamento e comunque disposti senza arretramenti rispetto a quest'ultimo. A tal fine il piano delle regole, nei nuclei di antica formazione, individua le principali cortine edilizie e allineamenti edilizi da conservare e valorizzare.

16

#### Delimitazioni perimetrali esterne

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

#### Quadrante percettivo

Unità di lettura uniforme del paesaggio connotata da valori omogenei identificata in sede di esame di progetti di intervento direttamente dal progettista e oggetto di riscontro, di adeguata identificazione e di prescrizione di corretto inserimento dell'intervento da parte dell'amministrazione comunale.

5. INDICI Ai fini della verifica della corrispondenza delle grandezze edilizie con le grandezze regolatorie trovano applicazione i seguenti indici:

#### It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie realizzabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mc/mq.

#### If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda. Tale indice è espresso in mc/mq.



### EfM Indice di edificabilità fondiaria massimo

Esprime in mc/mq il volume massimo edificabile su ogni metro quadrato di superficie fondiaria disponibile, realizzabile anche attraverso il ricorso agli incentivi, alle premialità e alla compensazione.

### Ic Indice di copertura

È il rapporto percentuale tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

### Cu Carico urbanistico

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. Il Piano delle Regole indica il fabbisogno di parcheggi in relazione alla attrattività dalle varie funzioni correlate - sul piano urbanistico-regolatorio - alle diverse destinazioni d'uso: tale correlazione si esprime in una classificazione in basso (Cu B), medio (Cu M), alto (Cu A).

### Indice di permeabilità

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria. Le pavimentazioni non filtranti sono ammesse unicamente per soddisfare le esigenze di accessibilità ai fabbricati e sono escluse sui lotti liberi.

6. DISTANZE Nella verifica della collocazione degli edifici sul lotto si assumono le seguenti distanze, per tali intendendo la 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. Ove il PGT parli di distanze (al plurale) il riferimento si deve intendere a tutte le distanze previste dal presente articolo.

17

### Dc Distanza dai confini

E' la distanza minima misurata in metri - inderogabile - tra le pareti di un edificio principale (escluse le costruzioni pertinenziali) e il confine del lotto; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e la linea di confine del lotto. Tale distanza è fissata in cinque metri. Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile. La costruzione a confine è ammessa ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza, sia orizzontale che verticale, della costruzione esistente. E' altresì consentita la costruzione sul confine dei muri di cinta e di ogni altro muro isolato avente un'altezza pari od inferiore ai 1,80 m realizzato in opera, previo parere della commissione paesaggio.

### Df Distanza tra fabbricati

E' la distanza misurata in metri che intercorre tra le pareti o parti di pareti, finestrate e non, di edifici principali (escluse le costruzioni pertinenziali) disposti 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 1,20, 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 dieci metri. Nei piani attuativi o negli interventi che postulino la formazione di aggregato urbano è ammissibile una distanza inferiore. Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo

della distanza tra fabbricati. Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste.

#### Ds Distanza dalle strade

Distanza minima misurata in metri - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito 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 1,20, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT. 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 tre metri dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di mt. 4,00 dal filo strada.

#### **ART. 4 – CATEGORIE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E URBANISTICI**

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

a) **RECUPERO EDILIZIO:** Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente, Demolizione-ricostruzione fuori dal nucleo di antica formazione;

b) **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;

c) **INTERVENTI URBANISTICI:** Ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana.

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

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

2. Per le definizioni e qualificazioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. La disciplina dei titoli edilizi è egualmente definita dal citato D.P.R. 380/2001. Il profilo dell'onerosità dei titoli edilizi è definito dalla legislazione nazionale e regionale. Il PGT definisce regole incentivali ulteriori.

3. Per rigenerazione urbana, ai sensi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, proponibile dai privati, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali e coesive complessivamente tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al recupero o al potenziamento di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.

4. Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT, anche ove sia ammessa la nuova costruzione.

5. Il recupero abitativo dei sottotetti esistenti 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 e con finalità di utilizzo residenziale. L'innalzamento delle quote del tetto e l'inserzione di ogni ulteriore elemento incrementale nel solo tessuto storico è sottoposto a progetto urbano. Ogni innalzamento deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto, salvo l'aumento consentito dalla legge per il raggiungimento dell'altezza ponderale media di 2,40, e deve conformarsi ai valori espressi dal quadrante percettivo entro cui ricade il fabbricato oggetto di intervento. Sui fabbricati di interesse storico-architettonico e nel tessuto storico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde e non può determinare la formazione di aperture non integrate sui lati rivolti verso strade pubbliche. Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di un regime differenziato rispetto alle distanze dal confine: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente. Restano ferme le distanze da fabbricati in caso di parete finestrata.

6. Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, ad eccezione delle zone a rischio idrogeologico indicate nell'apposita cartografia.

19

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.

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 in ogni tessuto, nel limite di 100 mq di superficie, mentre sono vietate negli areali agro-naturali (ad esclusione dei lotti ove insiste l'attività agrituristica).

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, non saldamente ancorata al suolo, 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, 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. 20

#### **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. 3,00 dalla mezzzeria 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. 2,00, 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. In alternativa, altre recinzioni piene o di maggior altezza dovranno essere valutate dalla Commissione paesaggio.

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.

4. Nell'areale agricolo, è consentita unicamente la delimitazione dei fondi effettivamente destinati a coltura ed a protezione delle coltivazioni mediante staccionate preferibilmente in legno, di altezza non superiore a m. 1, senza murature sporgenti oltre il livello del suolo. Deve comunque sempre essere garantita la transitabilità della fauna selvatica garantendo un passaggio di altezza pari a 20 cm dal suolo ogni dieci metri lineari. Negli areali boschivi ed a valenza paesaggistica è vietata ogni recinzione, salve specifiche esigenze agricole.

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.

21

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.

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 costituenti.

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 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 aggiornato).

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.

22

5. 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 17 agosto 1942, n. 1150, operano l'indice di densità di 0,8 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 17 agosto 1942, n. 1150 nel centro abitato e dopo la legge 6 agosto 1967, n. 765 su tutto il territorio, operano gli indici di fabbricabilità previsti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio o quelli previsti dal presente piano se più restrittivi.

6. La condizione di lotto saturo cessa in caso di nuove prescrizioni 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. 23

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. E' 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. E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

#### **ART. 8 - IMMOBILI DISMESSI COSTITUENTI CRITICITÀ**

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici dismessi individuati dall'amministrazione con apposita deliberazione del consiglio comunale, aggiornata – ove necessario - con periodicità annuale, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate.

A tali manufatti si applicano le previsioni procedurali e incentivali dettate dalla legislazione regionale e nazionale.

#### **ART. 9 - EDIFICI RURALI DISMESSI O ABBANDONATI**

1. Gli edifici rurali dismessi per i quali è cessato l'uso agricolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante 'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali', individuati nel presente strumento urbanistico ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale.

#### **ART. 10 - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

24

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 CIA, CILA, SCIA ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.
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 alla 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 Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente.
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**

25

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'amministrazione può prevedere, con atto motivato della Giunta comunale, l'assoggettamento al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

Lo schema di convenzione, ove redatto secondo lo schema-tipo allegato al Piano delle Regole, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente e non richiede il voto degli organi politici comunali. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.

#### **ART. 12 - PIANI ATTUATIVI**

1. Quando previsti dal PGT secondo le schede allegate al DdP ed in ogni caso in cui l'amministrazione - con deliberazione giuntale - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di progetto urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

2. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese, anche procedurali, integralmente a carico dei proponenti.
3. Il responsabile del procedimento, al fine di rendere massimamente trasparente la negoziazione dei contenuti convenzionali, esplicita in via preventiva gli obiettivi che l'amministrazione intende inderogabilmente perseguire ed indice una o più conferenze di negoziazione ai sensi dell'art. 11, comma I-bis, della l. 241/90.
4. Nel procedimento di esame dell'istanza di piano attuativo deve essere prevista una sessione pubblica, debitamente pubblicizzata, alla quale sono invitati a partecipare i proprietari confinanti. Chiunque nel corso di tale sessione può formulare proposte o rilievi, che saranno valutati nell'istruttoria e di cui si darà conto nella motivazione del provvedimento di adozione.
5. 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.
6. 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 prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

10. 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. Negli altri casi, l'amministrazione – ove previsto dalla legge - indice la gara o ne delega l'indizione secondo la procedura di legge e può delegare all'attuatore le attività di gestione della gara per la selezione dell'impresa esecutrice. Il soggetto attuatore deve 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, lo schema di contratto ed ogni altro atto rilevante. L'attuatore darà formale comunicazione al comune degli esiti di gara e della sottoscrizione del contratto con l'aggiudicatario.

11. 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. Gli uffici comunali cureranno le eventuali comunicazioni alla Sezione Regionale della Corte dei Conti. 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.

12. Ad esito del favorevole collaudo – da eseguirsi nelle forme di legge previste per opere pubbliche di eguale importo e complessità - le opere, unitamente ai sedimi, passeranno definitivamente in proprietà del comune, con oneri di frazionamento ed atti di trasferimento a carico della società attuatrice.

27

13. 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.

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

15. 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.

16. I piani attuativi in variante al PGT sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS. La presentazione di proposte di Piani attuativi 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 Piano. L'autorità competente valuta tale documento in relazione al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT, in relazione 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.

17. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o dal piano attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.

18. Il P.A. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

19. Nell'ambito dei tessuti urbani, l'amministrazione può considerare equipollente rispetto al piano attuativo il permesso di costruire convenzionato che presenti i medesimi contenuti della convenzione accessoria ad un piano attuativo.

20. L'amministrazione comunale, successivamente all'approvazione del PGT, pubblica ogni biennio una deliberazione giunta nella quale indica il numero di piani attuativi o PII che potranno essere proposti nel biennio successivo. In difetto di tale pubblicazione od in caso di avvenuto raggiungimento della soglia numerica ivi prevista, non è ammessa la presentazione di piani attuativi o PII.

28

La suddetta deliberazione prevede il termine entro cui dovranno essere presentate le proposte ed il termine entro cui una apposita Commissione, formata da tecnici e professionisti esperti, provvederà a redigere una graduatoria delle proposte. Tale graduatoria viene redatta sulla base di parametri oggettivi, correlati a rilevanti interessi pubblici legati al contenimento del consumo di suolo, alla qualità architettonica e paesaggistica, all'efficientamento energetico, alla qualità ambientale, al contributo alla formazione dell'assetto infrastrutturativo ed alla partecipazione alle politiche pubbliche.

21. I presentatori di piani attuativi e di PII debbono farsi carico dei costi tecnici, consulenziali (legali, ambientali, paesaggistici etc.): l'amministrazione incaricherà al fine della redazione di documenti di VAS, della stesura di convenzioni e di ogni altro incombenza professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti.

## **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 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) compresenza 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:

a) 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;

b) 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.

29

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. 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 dichiara 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

30

- gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT
- i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale
- l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela
- il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico
- le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT
- 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 dieci 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 sono di regola procedure 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 10%. Analoga premialità è garantita in caso di sottoposizione volontaria alla procedura di inserimento nell'urbano.

#### **ART. 15 - EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE**

1. A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PGT o del PdR.
2. 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.
3. 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.

4. Sono fatti salvi i permessi di costruire e le SCIA/CILA o equivalenti anteriori alla data di adozione di nuovi strumenti urbanistici: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori. E' consentita una sola variante ai suddetti titoli, eccezionalmente subordinata al rispetto della normativa vigente al momento dell'assunzione di efficacia degli stessi.
5. Sugli edifici esistenti in contrasto con la disciplina del PGT sono ammessi unicamente gli interventi di recupero 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.
3. Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.
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. 257/2003 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.

33

#### **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. 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:

- Residenziale
- Turistico-ricettiva
- Produttivo e direzionale
- Commerciale
- Rurale.

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

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso o utilizzazioni non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, con riconduzione delle destinazioni e delle utilizzazioni non disciplinate a quelle specificatamente previste, sulla base di una valutazione innanzitutto delle esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità e della correlativa incidenza territoriale.

3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo validamente rilasciato in data più recente ovvero, in mancanza, quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. In carenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 52 della l.r. 12/05. 34

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.

Destinazione	Utilizzi compresi nella destinazione	Utilizzi compatibili
Residenziale	Residenza	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi terziari Usi d'interesse comune
Turistico-ricettiva	Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della l.r. n. 15/2007 e relative sottoclassificazioni ex art. 23 della l.r. m. 15/2007	Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Usi d'interesse comune
Produttivo-direzionale	Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità produttiva) Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo Servizi aziendali ed interaziendali Uffici privati e studi professionali Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi) Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
Terziaria	Artigianato di servizio Studi professionali Uffici privati Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati Servizi per le attività produttive Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Banche Residenze collettive Servizi alla persona	Residenza di servizio (sl <130 mq per unità) Magazzini e depositi Laboratori e attività di vendita connessa Usi di interesse comune Esercizi di vicinato Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici

	Parking	
Commerciale	<p>Esercizi di vicinato Medie strutture di vendita Grandi strutture di vendita Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.) Vendita all'ingrosso Logistica commerciale Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Vendita diretta prodotti agricoli</p>	<p>Residenza di servizio (sl &lt;130 mq per unità solo in caso di grandi superfici di vendita) Magazzini e depositi Artigianato di servizio Laboratori e attività di vendita connessa Usi terziari Usi di interesse comune</p>
Rurale	<p>Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>	<p>Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>
Usi di interesse comune	<p>Servizi culturali Servizi sociali Servizi assistenziali Servizi sanitari Servizi amministrativi Servizi per l'istruzione e la formazione Servizi abitativi (edilizia sociale) Servizi pubblici Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) Servizi religiosi Servizi per la sicurezza Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica</p>	<p>Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
Usi tecnologici e infrastrutturali	<p>Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare Impianti per la manutenzione della viabilità</p>	//

	Infrastrutture viarie e ciclopedonali	
--	---------------------------------------	--

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.

L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale.

**ART. 20 - CLASSIFICAZIONE DEGLI UTILIZZI E CORRELATIVO CARICO URBANISTICO (PARCHEGGI PERTINENZIALI)**

1. 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.

2. I carichi urbanistici (Cu) sono:

37

Funzioni residenziali	Abitazioni residenziali (e relativi servizi); ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150; artigianato di servizio	Cu B
	Residence, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere	Cu M
Funzioni commerciali	Esercizi di vicinato (superficie di vendita fino a 150 m <sup>2</sup> )	Cu B
	Pubblici esercizi sino a 50 mq di superficie	Cu B
	Pubblici esercizi oltre la soglia di 50 mq di superficie	Cu M
	Medie strutture di vendita	Cu M
	Grandi strutture di vendita ed altre forme di commercio	Cu A
	Commercio all'ingrosso	Cu M
Funzioni terziarie	Terziario di servizio (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario)	Cu B
	Artigianato di servizio alla famiglia	Cu B

	Artigianato di servizio all'auto compresa la vendita di autoveicoli	Cu M
	Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative	Cu M
	Banche, sportelli bancari e uffici postali	Cu M
	Attrezzature socio – sanitarie	Cu M
	Attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo e le fiere	Cu A
	Complessi direzionali	Cu A
Funzioni produttive	Artigianato produttivo, industria, entro 300 mq di superficie	Cu B
	Oltre i 300 mq di superfici	Cu M
	Depositi e magazzini	Cu M
Funzioni turistico ricettive	Strutture ricettive, anche all'aria aperta	Cu A
	Centri congressuali e ville destinate ad accoglienza collettiva cerimonie	Cu A
Funzioni agricole	Abitazioni agricole	Cu nullo
	Impianti e attrezzature per la produzione agricola	Cu nullo
	Impianti produttivi agro-alimentari	Cu nullo
	Strutture agrituristiche esterne all'areale agricolo	Cu B

38

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:

- per le funzioni a carico basso si applica il rapporto 1mq/10 (mc del volume, per gli usi residenziali, o mq della Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico medio si applica il rapporto 1,5 mq/10 (mc di volume, per gli usi residenziali, o mq di Slp per le altre funzioni) parcheggio-funzione;
- per le funzioni a carico alto si applica il rapporto 2,5/1 mq parcheggio-funzione (mc di volume, per gli usi residenziali, mq di Slp 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 1mq. Parcheggio / 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 - MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO**

1. E' 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.

3. 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.

4. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assentiti tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.

5. Tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso riguardanti unità immobiliari o parti di esse con SLP maggiore di mq 150, o maggiore di 300 mq SLP per gli interventi nel tessuto storico, comportano un incremento del fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale".

6. 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.

40

7. 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 indicati da una deliberazione giuntales, aggiornata ogni biennio.

8. 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. 22 - 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.

E' 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.

La formazione di parcheggi è ammessa in ogni tessuto e non è sottoposta a contribuzioni.

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.

E' 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. E' sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi o, senza contrasto con il piano urbano del traffico, nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

## **TITOLO II – INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA**

### **ART. 23 – DISCIPLINA URBANISTICA INCENTIVALE**

1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3508 trovano applicazione nel tessuto storico, limitatamente alle misure decontributive, e negli ambiti della rigenerazione urbana. L'amministrazione comunale persegue in via autonoma obiettivi di ordine INSEDIATIVO (riqualificazione, recupero edifici e siti dismessi), AMBIENTALE (contenimento dell'impronta energetico-ambientale, innalzamento della sicurezza e resilienza del sistema urbano), PAESAGGISTICO (innalzamento della qualità morfologica diffusa) e INFRASTRUTTURATIVI (formazione in partenariato di microinfrastrutture di prossimità) anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati.

L'azione incentivale, in funzione SOCIALE, è preordinata a favorire l'insediamento di particolari categorie di soggetti.

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 (Iinc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) attribuito dal PdR.

5. Tale indice incentivale potrà determinare un incremento della SLP ammessa dal piano fino ad un massimo del 5%, attribuito 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 massimo definito per ciascun tessuto o scheda, nel rispetto di ogni altro parametro o limite fissato dal piano. Ove la parte privata non sia interessata a beneficiare della volumetria incentivale, potrà comunque beneficiare della misura di decontribuzione che, in tal caso, sarà incrementata con una ulteriore riduzione del 10% rispetto ai contributi costruttivi dovuti.

#### **INCENTIVO VOLUMETRICO E DECONTRIBUTIVO**

6. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie:

A) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INSEDIATIVA:

a.1. interventi di recupero filologico (ossia attenti al prioritario mantenimento o ripresa degli elementi connotativi) su edifici in affaccio su strade pubbliche o entro cortili dismessi o in condizione di degrado (riconosciuto dall'amministrazione) con riqualificazione delle facciate, degli elementi accessori delle facciate e degli spazi aperti, atti a garantire il recupero della funzione residenziale, ricettiva non alberghiera o commercio di vicinato; in tali fattispecie potrà essere assegnato per gli interventi di manutenzione straordinaria un incremento di SLP non superiore al 5% del volume esistente, mentre per gli altri interventi di recupero la misura incentivale è innalzata fino al 10%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;

a.2. di demolizione di superfetazioni o di manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, pergolati, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); il volume demolito (calcolato vuoto per pieno), può essere utilizzato per l'ampliamento del fabbricato principale nel rispetto dei parametri e limiti diversi rispetto a quello di computo del volume massimo ammissibile; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti;

a.3. di demolizione di manufatti giudicati, dal PGT o da valutazione esprimibile dalla Giunta comunale anche su richiesta privata, incongrui: in tali fattispecie sarà consentita la ricostruzione su lotto edificabile con volumetria superiore del 15% rispetto all'esistente; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 70% dei contributi costruttivi dovuti (tale misura non trova applicazione ove l'intervento si inquadri entro le previsioni dell'art. 40-bis della l.r. 12/2005);

B) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA AMBIENTALE:

b.1. di recupero e per gli interventi di demolizione e ricostruzione che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 15 per cento dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, nonché per gli interventi di nuova costruzione che ricadono all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato che raggiungono una riduzione superiore al 25 per cento rispetto ai requisiti di trasmittanza termica o che raggiungono una riduzione superiore al 20 per cento rispetto all'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria, richiesti dalla normativa regionale, da perseguire unitamente a una riduzione del consumo idrico pari almeno al 10 % del fabbisogno ordinariamente stimabile; i richiedenti saranno tenuti a corredare il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni energetiche dell'edificio. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

b.2. idonei a garantire una riqualificazione ambientale mediante la desigillatura di superfici pavimentate, la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'areale agro-naturale tramite filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati agro-silvo-pastorali, storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore ovvero tramite altre soluzioni positivamente valutabili dall'amministrazione comunale; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%;

C) PER GLI INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA PAESAGGISTICA:

c.1 idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante il perseguimento di elevati livelli di qualità morfologica dell'assetto esteriore dei manufatti, garantiti dall'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti da apposita scheda relativa ai profili compositivi delle facciate, degli elementi esterni e dei parchi-giardini; in tali casi la misura incentivale può giungere sino al 15%; gli interventi sono altresì incentivati mediante una riduzione del 50% dei contributi costruttivi dovuti; analogo incentivo si applica agli interventi che abbiano favorevolmente esperito la procedura di progetto urbano;

D) PER INTERVENTI AD ELEVATA VALENZA INFRASTRUTTURATIVA:

aventi ad oggetto con oneri a completo carico del privato la formazione di dotazioni territoriali cedute gratuitamente all'amministrazione comunale unitamente alle eventuali aree di sedime, previo favorevole collaudo, quali: parcheggi, marciapiedi, tubazioni idriche e sottoservizi, aiuole, allargamenti stradali, spazi attrezzati per il gioco, spazi permeabili e allagabili opportunamente preparati con essenze vegetali, boschi urbani, etc. Per la realizzazione di tali interventi, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo o compensazione dei contributi costruttivi, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali. La definizione della quantità premiale di volume o di superficie lorda incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che, in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato. La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso. La determinazione della quantità premiale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni 300,00 € di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di mc. 1.

44

7. In sede di pianificazione attuativa o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazionalità), 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.

8. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

9. La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 15% 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.

10. Il coefficiente di premialità paesaggistica (Ip) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice fondiario incentivale Iinc per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti di carattere paesaggistico.

11. Il coefficiente di incentivazione paesaggistica (Ip) viene determinato dalla Commissione Paesaggio attraverso i seguenti criteri:

**SCHEDA DI VERIFICA INNALZAMENTO DELLA QUALITA' PAESAGGISTICA**

Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda

Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Verifica requisiti progettuali	
1.  STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
2.  COERENZA DELLA COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso	0 punti
		Medio	2 punti
		Elevato	4 punti
	Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso	0 punti
Medio		2 punti	
Elevato		4 punti	
Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate	Basso	0 punti	

COMUNE DI GORNATE OLONA  
PIANO DELLE REGOLE

	percepibili da spazi pubblici	Medio Elevato	2 punti 4 punti
3.  QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Impiego di materiali e sostanze di origine naturale e riuso materiali da demolizione	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
4.  QUALITA' DELLE AREE PERTINENZIALI	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto e/o con caratteristiche di trasparenza verso le aree verdi private.	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
5.  QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti
	Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso Medio Elevato	0 punti 2 punti 4 punti

#### VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso	0 punti
Medio	2 punti
Elevato	4 punti

CALCOLO DELL'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA (massimo assegnabile il 15% della volumetria ammessa)

da 2 a 12 punti	FINO AL 25% DELL'INCENTIVO
da 13 a 25 punti	FINO AL 50% DELL'INCENTIVO
da 26 a 38 punti	FINO AL 75% DELL'INCENTIVO
Oltre 39 punti	FINO AL 100% DELL'INCENTIVO

Gli incentivi per la qualità paesaggistica sono raddoppiati in caso di concorso di progettazione bandito dalla parte privata di concerto con l'amministrazione comunale e le spese per il concorso sono suscettibili di scomputo.

#### INCENTIVO DECONTRIBUTIVO

13. Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e nuova costruzione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti e si impegnino a mantenerla per un quinquennio). In caso di mutamento infraquinquennale della residenza non giustificato dalla nascita di figli, gli oneri costruttivi dovranno essere integralmente corrisposti. 47

Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (social housing, alloggi per disabili, anziani, malati cronici).

Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori, negozi ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica o dei locali, gli oneri costruttivi devono essere integralmente corrisposti.

14. Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che abbiano esperito positivamente la procedura di progetto urbano e che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione volumetrica. In questo caso sarà ammessa la riduzione dei contributi costruttivi in misura del 100%.

15. Secondo le previsioni dell'art. 11, c. 5, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e nei casi ivi elencati, l'indice di edificabilità massimo previsto dal presente strumento urbanistico è aumentato sino a un massimo del 20 % e secondo i criteri definiti dalla Giunta regionale. Gli incentivi di cui al presente comma non sono cumulabili con gli incentivi volumetrici previsti dal precedente art. 22.

16. L'amministrazione può definire in un atto regolamentare presupposti e modalità di attribuzione dei benefici previsti dal presente articolo.

#### **ART. 24 – COMPENSAZIONE**

1. Ai sensi dell'art. 11 della l.r. 12/05, il presente piano delle regole disciplina 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 la cessione bonaria da parte 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. Il credito edificatorio compensativo complessivamente assegnato verrà definito come indice compensativo (Icomp). L'indice compensativo si somma alla dotazione intrinseca del fondo (ed all'eventuale indice incentivale) nella determinazione dell'indice fondiario.

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.

5. In tutte le fattispecie di fondi a cui il PGT o successive varianti attribuiscono 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 20% degli oneri costruttivi ordinariamente dovuti.

48

#### **ART. 25 – 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. 26 - CIRCOLAZIONE DI CREDITI**

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

### **TITOLO III – DISCIPLINA TERRITORIALE**

#### **ART. 27 - SUDDIVISIONI DEL TERRITORIO**

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

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.

#### **NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Parti del territorio costituite da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche, riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

#### **TESSUTI URBANI CONSOLIDATI**

Tessuto della densificazione, comprensivo dei lotti edificati, dei lotti interstiziali, degli ambiti in itinere

Tessuto della dispersione

Tessuto delle attività economiche-produttive

Tessuto ricettivo all'aria aperta

Tessuto ricettivo nel verde

Sistema dei servizi

Attività ippiche entro areale agricolo

Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli

#### **AREE DELLA RIGENERAZIONE URBANA**

Aree di riqualificazione urbana

Nuclei di antica formazione (nel tuc)

#### **AREALI**

Aree agricole

Aree boscate

Aree per attività estrattive

PLIS Rile Tenore Olona

**ART. 28 - L'ASSETTO INSEDIATIVO E I TESSUTI RISCONTRABILI**

1. I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE.

2. I SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI comprendono i lotti edificati, i lotti interstiziali e gli ambiti in itinere. I lotti edificati costituiscono la parte più ampia del territorio consolidato e sono strutturalmente configurati dalle pregresse vicende insediative; all'interno di questo tessuto si interpongono delle aree interstiziali (lotti interstiziali), talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con due distinte tipologie di indici) ed, in alcuni casi, in coincidenza con il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione. Gli ambiti in itinere sono costituiti da una serie di ambiti con destinazioni diverse in cui la conformazione urbanistica si è già consumata mediante piani attuativi ancora in corso di attuazione.

3. IL TESSUTO DELLA DISPERSIONE.

4. IL TESSUTO RICETTIVO ALL'ARIA APERTA comprende le aree destinate le attività ricettive esistenti e in previsione.

5. IL TESSUTO RICETTIVO NEL VERDE comprende le aree destinate le attività ricettive esistenti e in previsione.

6. IL TESSUTO PRODUTTIVO DA INTEGRARE comprende gli ambiti occupati dalle innumerevoli realtà economiche, costituite da aziende manifatturiere, industriali, artigiani e destinati alla funzione produttiva. 51

7. IL TESSUTO PRODUTTIVO DA RICONVERTIRE.

8. IL SISTEMA DEI SERVIZI

9. Le ATTIVITÀ IPPICHE ENTRO AREALE AGRICOLO

**ART. 29 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Gli elaborati cartografici individuano i nuclei di antica formazione con apposito perimetro. Entro tale perimetro vengono ricompresi:

- Il tessuto dei nuclei di antica formazione, con retinatura specifica, di cui al presente articolo;
- Il lotto del Monastero di Torba,

2. Entro il tessuto storico e nel lotto del Monastero di Torba, si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodificistiche sulle distanze.

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. 30 – 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. E' vietata la nuova costruzione.

3. 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 interrato 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.

4. 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 Slp 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.

5. 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 prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
- d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
- e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.

6. 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.

7. 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.

8. Negli interventi che coinvolgono 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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); 54

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 confezionati 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 dolciumi 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 dolciari 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.

12. 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.

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

14. 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;

55

- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzialmente 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.

16. Una quota pari al 3% dei contributi concessori è imputata ad un fondo dedicato alla promozione di politiche attive per la riqualificazione paesaggistico-testimoniale del tessuto storico.

#### **ART. 31 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: NORME DIFFERENZIATE**

Nel tessuto storico sono identificati, con apposita cartografia, tre gradi intervento in relazione al diverso valore testimoniale degli edifici.

Oltre alle norme generali, trovano applicazione differenziata le seguenti previsioni.

Sugli edifici di grado 1 sono ammessi unicamente gli interventi di recupero, con esclusione della ristrutturazione.

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).

Sugli edifici di grado 3 sono ammessi, oltre agli interventi di recupero, le ristrutturazioni che, ove prevedano demolizione e ricostruzione dovranno essere precedute da pianificazione attuativa orientata alla ricomposizione dei valori formali del contesto

### **ART. 32 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE**

1. Il Tessuto della densificazione comprende segmenti del sistema insediativo urbano e periurbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della densificazione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo (l'edilizia rada e diffusa), presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una densità relativamente bassa, con conseguente occupazione di una notevole estensione di territorio. La tipologia prevalente è quella mono(-bi) familiare, con giardini pertinenziali.

2. Nel tessuto della densificazione sono presenti delle aree interstiziali, talune delle quali suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura (con previsione di due distinte tipologie di indici). Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione.

56

3. Nel tessuto della densificazione, 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;
- e) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato;
- f) la resilienza ambientale.

### **ART. 33 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE – LOTTI EDIFICATI**

1. Nel Tessuto della densificazione, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio; è inoltre ammesso l'ampliamento conseguibile per effetto delle previsioni incentivanti e/o compensative.



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 beneficia delle deroghe previste dalla l.r. 18/2019.

E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione.

2. Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, l'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono subordinati alla procedura di progetto urbano.

3. L'ampliamento e la demolizione-ricostruzione sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:

a) Indice di edificabilità fondiaria, comprensivo di eventuali preesistenze, non superiore a  $I_f = 0,8$  mc/ mq

b) Indice di permeabilità  $I_p$  35%; Indice di copertura  $I_c$  40%

c) Altezza dell'edificio  $H$  = altezza edificio preesistente attiguo più elevato e comunque non superiore a m. 7,50;

d)  $D_c = 5,0$  m;

e)  $D_f$  = come da d.m. 1444/1968

f)  $D_s = 5,0$  m.

4. Modalità di attuazione: modalità diretta, salvo previsione di permesso di costruire convenzionato.

5. Destinazioni d'uso:

- Prevalenti: residenziale e compatibili;

- Complementari: funzioni commerciali con  $C_u$  B, funzioni terziarie con  $C_u$  B;

- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

6. Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento *una tantum*, limitatamente a 90 mc complessivi; tale incremento volumetrico è perseguibile solo a seguito alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi. 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.

#### **ART. 34 – TESSUTO DELLA DENSIFICAZIONE – LOTTI INTERSTIZIALI**

1. Nel tessuto della densificazione, sui lotti interstiziali liberi da preesistenze e non oggetto di progressi impegni volumetrici, sono ammessi anche gli interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

A) LOTTI DI SUPERFICIE INFERIORE A 600 MQ:

Indice di edificabilità fondiaria del fondo  $E_f = 0,8$  mc/mq;

Indice di copertura  $I_c = 50 \%$ ;

Indice di permeabilità  $IP = 35 \%$ ;

Altezza massima: m. 7,50;

$D_c = 5,0$  m;

$D_f =$  come da d.m. 1444/1968

$D_s = 5,0$  m.

B) LOTTI DI SUPERFICIE SUPERIORE A 600 MQ:

$E_f = 0,8$  mc/mq;

Indice di edificabilità fondiaria massima del fondo  $E_{fmax} = 1/1$  mc/mq, perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{fM} 1/1$  mq/mq =  $E_f (=0,8$  mc/mq) +  $I_{inc}$  e/o  $I_{com}$

Dove:

$I_{inc}$  = Indice incentivale;

$I_{com}$  = Indice derivante da crediti compensativi;

Indice di copertura  $I_c = 40 \%$ ;

Indice di permeabilità  $IP = 35 \%$ ;

Altezza massima: m. 7,50;

$D_c = 5,0$  m;

$D_f =$  come da d.m. 1444/1968;

$D_s = 5,0$  m.

2. Nei quadranti percettivi visibili da strade pubbliche, gli interventi costruttivi sono subordinati alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

3. 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 cordolatura in pietra naturale, etc.).

4. Modalità di attuazione: modalità diretta con permesso di costruire convenzionato.

5. Destinazioni d'uso:

- Prevalenti: residenziale e usi compatibili;

- Complementari: funzioni commerciali con  $C_u B$ , funzioni terziarie con  $C_u B$ ;

- Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

6. Tutti gli interventi diretti, laddove non gravati da oneri infrastrutturali, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta mediante un incremento nella misura del 20% dei contributi costruttivi.

#### **ART. 35 – AMBITI IN ITINERE**

1. Sono gli ambiti cartografati negli elaborati PDR\_2\_Tessuti ed areali - quadro generale, PDR\_2.1\_Tessuti ed areali - quadro EST, PDR\_2.2\_Tessuti ed areali - quadro OVEST con la seguente numerazione: 5, 6, 7.

2. Nel perimetro dei piani attuativi in corso di attuazione trovano applicazione le regole dettate dal rispettivo piano attuativo.

2. Alla cessazione di efficacia del piano attuativo trova applicazione, nelle more della ripianificazione, l'art. 17 della l. 17 agosto 1942, n. 1150.

#### **ART. 36 TESSUTO DELLA DISPERSIONE**

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi e da fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità, 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; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 15% del volume esistente condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. 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.

59

2. Per le nuove costruzioni sono previsti i seguenti parametri: Indice di edificabilità fondiaria massima del fondo  $E_{fmax} = 0,15 \text{ mq/mq}$ , perseguibile con incentivazione e/o compensazione  $E_{fmax} 0,15 \text{ mq/mq} = E_f (=0,10 \text{ mq/mq}) + I_{inc}$

Ove il lotto presenti preesistenze edificatorie con grandezze superiori agli indici del tessuto, è ammesso un ampliamento *una tantum* +20% del volume.

Gli accessori destinati al ricovero di strumenti e mezzi utilizzati per la manutenzione del verde e la cura delle colture in atto sono consentiti con edificabilità non superiore a quella determinata da un Indice di copertura  $IC = 5\%$  e un'altezza non superiore a m 3,00

#### **ART. 37 – EDIFICI ESISTENTI NON PIÙ ADIBITI AD USI AGRICOLI**

1. Gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, individuati ai sensi dell'art. 10 comma 4 lett. a) punto 3. della L.R. 12/2005 s.m.i., sono presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi, fabbricati ex agricoli che hanno perso il carattere della ruralità.

2. Per tali edifici 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; è inoltre ammesso un incremento *una tantum* dei fabbricati esistenti, limitatamente al 20% del volume esistente condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica dei fabbricati e delle aree libere. 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.

### **ART. 38 - TESSUTO DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE – PRODUTTIVE**

1. Questo tessuto comprende le aree destinate alla produzione, artigianale ed industriale, esistenti ed incrementali.

2. Modalità di attuazione: sui lotti ineditati ogni nuova costruzione è ordinariamente subordinata a modalità attuativa indiretta secondo le previsioni espresse nel DdP; gli interventi di recupero e gli ampliamenti in misura non superiore al 15 % dell'esistente si attuano in modalità diretta.

3. Destinazioni d'uso:

Principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale e usi compatibili;

Complementari: deposito, esposizione, spaccio, fino a un massimo complessivo di Slp pari al 30% della Slp riservata alla destinazione principale; residenza del titolare dell'azienda e del personale di custodia con la limitazione massima percentuale del 10 % rispetto alla Slp totale fermo restando un massimo di 150 mq. di Slp; la destinazione residenziale è assentibile solo contestualmente a quella produttiva esistente o di progetto; le rispettive Sc e Slp residenziali sono computate al fine della verifica della Sc e della Slp complessive; il vincolo di pertinenza delle residenze dovrà essere sancito con atto pubblico e trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di procedura abilitativa per l'edificazione.

60

Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso

4. Indici e parametri urbanistici massimi: definiti dalle seguenti indicazioni:

If = 0,60 mq/mq

Rc = 50%

Sf. = 10%

Dc = 5 m

Df = come da d.m. 1444/1968

Ds = 5 m

h dell'edificio. = 8,50 m.; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci;

5. Cessioni pubbliche correlate alla modalità di attuazione indiretta: ferme le dotazioni di cui al successivo comma 6, le cessioni pubbliche richieste sono le seguenti:

- a) Superficie per aree per servizi non inferiore al 30 % della Sl
- b) Le cessioni di cui sopra sono sempre monetizzabili, salvo laddove l'Amministrazione ravvisi la necessità di realizzazione di opere specifiche in luogo all'innalzamento del beneficio pubblico.
- c) Laddove prospiciente a spazi pubblici /aree di frangia urbana /elementi paesaggisticamente sensibili, od in corrispondenza di cambi di destinazione d'uso, viene richiesto specifico progetto del verde interno ai lotti d'intervento, utile alla mitigazione della volumetria incrementale prevista.

6. in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazioni aggiuntive di cui al precedente comma, è consentita la cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o la corresponsione all'amministrazione comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, secondo i criteri e le modalità Piano dei Servizi.

7. Norme speciali:

- I. Per le residenze esistenti, se effettivamente correlate ad unità produttiva, è concesso *una tantum* un ampliamento massimo del 20% della Sl della residenza stessa, fermo restando un limite massimo di 30 mq di Sl. Sono ammessi fabbricati accessori relativi alla residenza nei limiti delle presenti Norme di Piano.
- II. 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 Slp destinata alla funzione principale (fino ad un limite massimo di 100 mq per unità produttiva).
- III. 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.
- IV. Non sono consentite – salvo deroga motivata e previa analitica dimostrazione dell'insussistenza di rischi di pregiudizi per la salute pubblica – le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dall'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.
- V. In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, etc.) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio nel suo complesso.
- VI. In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

61

Ogni intervento di completamento da realizzarsi in aree adiacenti a comparti residenziali dovrà prevedere la realizzazione di fasce di verde filtro alberato di almeno 20 metri di profondità.

8. Entro gli ambiti individuati cartograficamente "aree della rigenerazione urbana" negli elaborati di Piano DDP\_5\_Previsioni di piano, PDR\_2\_Tessuti ed areali - quadro generale, PDR\_2.1\_Tessuti ed areali - quadro EST, PDR\_2.2\_Tessuti ed areali - quadro OVEST si applicano i dettami della Deliberazione C.C. n. 11 del 26/02/2021, qui integralmente richiamati.

8. Con riferimento al precedente punto eventuali nuovi insediamenti con diversa destinazione d'uso rispetto al produttivo devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti:

- devono essere realizzate zone a verde filtro profondità di 20 metri (salvo verde efficiente di schermatura acustica e mitigazione) fra le nuove zone residenziali e le attività industriali da mantenere;
- deve essere attuato quanto previsto dalla normativa ambientale in materia di bonifica dei terreni utilizzati per le funzioni industriali, ove necessarie a norma di legge.
- Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a servizi destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto.

#### **ART. 39 – TESSUTO RICETTIVO ALL'ARIA APERTA**

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alle attività ricettive esistenti e in previsione correlate al campeggio, in applicazione dei disposti di cui alla convenzione sottoscritta in data 16 marzo 2012, repertorio n° 177824, conforme allo schema approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 3 del 4 gennaio 2011, alla quale si rimanda.

2. In questo tessuto, sui lotti edificati, sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole. In tal caso, gli interventi edilizi si attuano a mezzo della modalità diretta. La ristrutturazione è sottoposta alla procedura di progetto urbano, qualora il responsabile del servizio ne riscontri la necessità.

62

#### **ART. 40 – TESSUTO RICETTIVO NEL VERDE**

1. In questo tessuto sono contenute le aree destinate alle attività ricettive esistenti e in previsione correlate al fabbricato denominato "Il Castello".

2. Per tale tessuto 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; è inoltre ammesso un incremento *una tantum*, limitatamente al 20% del volume esistente condizionato all'efficientamento energetico ed alla riqualificazione morfologica del fabbricato e delle aree libere. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in mq 350. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio esistente.

3. Destinazioni d'uso:

Prevalenti: Turistico - ricettiva.

Complementari: Residenziale.

Escluse: tutte le altre destinazioni d'uso.

#### **TITOLO IV – TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA**

##### **ART. 41 – L’ASSETTO PAESAGGISTICO – AMBIENTALE**

1. Sono componenti dell’assetto paesaggistico - ambientale:

- a) le aree di valore paesaggistico-ambientale-ecologico;
- 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’obbiettivo 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.

63

##### **ART. 42 – RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL PTR**

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l’azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.

2. L’applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo.

##### **ART. 43 – RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL P. TERR. DI COORD. PROV. (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. 44 – 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;
- l) reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per le telecomunicazioni;
- m) interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
- n) 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.

#### **ART. 45 BENI PAESAGGISTICI ED ALTRI BENI PUBBLICI**

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente costituiscono la categoria di 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;
  - f) 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.

#### **ART. 46 – IL PLIS RILE TENORE OLONA**

1. Il PLIS, individuato cartograficamente negli elaborati PDR\_4.1\_Vincoli Paesaggistici- quadro EST e PDR\_4.2\_Vincoli Paesaggistici- quadro ovest del Piano delle Regole si caratterizza per i seguenti elementi sensibili:

- aree agricole,
- aree boscate,
- reticolo idrico minore.

65

Nelle aree che ricadono entro il perimetro del parco si applica le direttive e le prescrizioni dettate dagli strumenti di pianificazione territoriale e dai regolamenti del Parco.

2. In relazione alle aree agricole ogni trasformazione edificatoria, da realizzarsi in prossimità delle strutture esistenti, deve essere preceduta da progetto urbano.

Gli interventi direttamente funzionali alle attività agro-silvo-pastorali che non devono comportare alterazioni permanenti dello stato dei luoghi o dell'assetto idrogeologico del territorio.

3. In tutte le aree del parco:

- a) vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- b) è vietata l'apertura di nuove cave;
- c) è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, salva la prova documentata di una oggettiva impossibilità di diversa localizzazione; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- d) è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- e) è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;

f) è vietata la creazione di nuove strade o la modifica dei tracciati esistenti, è consentita l'esecuzione di pavimentazioni impermeabili su tracciati stradali privi di pavimentazione al momento di adozione del presente piano, solo per comprovate esigenze di sicurezza pubblica. E' obbligatoria la conservazione dei fossi laterali dei tracciati esistenti ed il mantenimento delle piantate a filare.

g) tutti gli interventi consentiti devono concorrere al perseguimento degli obiettivi di tutela e devono essere coerenti e compatibili rispetto alle caratteristiche paesistico- ambientali del contesto in cui si inseriscono.

4. Nelle aree boscate:

le opere di forestazione, di taglio e riconversione colturale e di bonifica, antincendio e conservazione da eseguirsi nei boschi e nelle foreste, autorizzati dall'autorità competente, secondo la disciplina vigente, sono ammesse subordinatamente al mantenimento della funzione paesaggistica delle presenze arboree.

#### **ART. 47 - CARTELLONISTICA**

1. Nelle unità di paesaggio e nell'areale paesaggistico-ambientale, lungo i cigli delle strade e comunque per tutto l'ambito dei quadranti percettivi, 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.

66

#### **ART. 48 – AREE AGRICOLE**

1. In queste zone è consentita l'edificazione di costruzioni al servizio delle attività produttive agricole oltre all'abitazione dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

2. Gli interventi di cui al precedente comma 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 = mt.10

Ds = mt.10 per la residenza;

mt.20 per le altre attività ammesse.

Df = - dai fabbricati residenziali o per la produzione agricola: minimo mt. 10,00;

- dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo mt. 3,00;

- dai fabbricati aventi destinazione non agricola: - mt. 50 relativamente a stalle per suini;
- mt. 25 relativamente a stalle per bovini, equini, e ovicapri.

Distanza minima dai limiti di zona non omogenea e da fabbricati residenziali esistenti: - mt.100 per le attività relative ad allevamento;

- mt.15 per le altre attrezzature e attività;
- mt.10 per la residenza.

3. In queste zone, come nel resto del territorio comunale, rogge e canali minori esistenti, come definiti nelle tavole grafiche del PGT, costituiscono una caratteristica dell'ambiente agricolo, ed ogni modifica degli stessi deve essere preventivamente autorizzata.

4. Nelle zone agricole gli edifici rurali adibiti storicamente ad uso residenziale, possono essere recuperati ad uso civile senza incrementi volumetrici e planimetrici, a condizione che l'imprenditore agricole che conduce il fondo ne dichiari il non utilizzo per esigenze proprie dell'azienda.

5. Sugli edifici residenziali esistenti che hanno perso il carattere della ruralità sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento sino al raggiungimento di 65 mq per nucleo familiare residente, con le seguenti modalità:

- l'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, potrà raggiungere al massimo i 65 mq.; è consentito inoltre il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie facenti parte integrante dell'edificio principale, anche se eccedenti la quota di 65 mq.

- le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le relative pertinenze e possono essere costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, con un'altezza massima di 2 mt. Le superfici pertinenziali alle residenze sono recingibili per una superficie pari a cinque volte la proiezione in pianta dell'edificio.

6. 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.

7. Le concimaie, le stalle, i pollai e le conigliaie devono rimanere a m. 100 da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

#### **ART. 49 – AMBITI DI CAVA**

1. Gli ambiti cave sono quelli definiti dal piano cave provinciale, approvato con deliberazione degli organi competenti, sentito il parere dell'Amministrazione Comunale. In detti ambiti sono consentite le operazioni di coltivazione ai sensi della legislazione regionale e del piano cave provinciale, strumento sovraordinato al P.G.T.

2. Le zone per attività di trasformazione e commercio di materiali di cava individuate nelle tavole di Piano sono destinate al deposito, selezionatura, lavorazione e commercio di materiali inerti derivanti da cava o loro derivati.

3. E' consentita l'edificazione di manufatti per l'esercizio di tali attività, secondo gli indici di seguito specificati. Ogni intervento è soggetto a permesso di costruire convenzionato, il quale deve essere corredato da tutte le eventuali autorizzazioni di Enti Superiori.

#### Caratteristiche Edilizie

I.C. Indice di Copertura: 10% della superficie fondiaria (S.F.) della zona a specifica destinazione; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli impianti tecnologici necessari per l'esercizio dell'attività.

H Altezza Massima dei Fabbricati: ml. 10,00

D.C. Distanza dai Confini - minimo ml. 10,00 con creazione di quinta arborea di altezza minima di mt 5,00.

D.S. Distanza dal Ciglio Stradale - minimo ml 10,00 salvo arretramenti indicati sulla cartografia di piano.

D.F. Distanza tra i Fabbricati - minimo ml 10,00.

### **TITOLO V - ZONE SPECIALI**

#### **ART. 50 – 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) tombinature 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:

a) 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);

b) le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

## **ART. 51 – 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 la attuazione.

2. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTCP vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:

a) elementi costitutivi fondamentali, che comprendono quali unità ecologiche diffuse sul territorio: sorgenti di biodiversità (core-area) di primo livello; sorgenti di biodiversità (core-area) di secondo livello; corridoi ecologici ed aree di completamento delle core areas di primo e secondo livello, varchi costituenti barriere opposte alla progressione della edificazione, elementi areali di appoggio alla rete ecologica (stepping stones), zone di riqualificazione ambientale, ambiti di massima naturalità;

b) fasce tampone con la funzione di prevenzione e salvaguardia della rete ecologica provinciale, che comprendono fasce tampone di primo livello e fasce tampone di secondo livello.

c) “areali di connessione” e “varchi”, in cui si applica la valutazione di incidenza. Tali elementi riferiscono alla DGP n° 56 del 05/03/2013 recante oggetto “criteri per l’applicazione della procedura di esclusione dalla valutazione di incidenza e della procedura di valutazione di incidenza semplificata per interventi di limitata entità interessanti la rete ecologica Campo dei Fiori – Ticino (All.2)”, a cui si rimanda.

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.

69

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 e REC vigente, quelle ricadenti nell’areale paesaggistico-ambientale e lacuale.

8. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obbiettivi 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 ecologici provinciale.

9. 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.

## TITOLO VI – NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

### ART. 52 – 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 (SV) 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.

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;

7. Sono escluse, salvo accordi di programma o procedure ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 10 settembre 2010, n. 160, altre forme di esercizio del commercio.

8. Tutti gli esercizi di vicinato attivi alla data di adozione del PGT possono:

- ampliare la rispettiva superficie di vendita del 20%, fatta salva la disponibilità dei parcheggi;

- ampliare gli edifici esistenti nella misura del 50% del Volume o Slp esistente;

**ART. 53 - 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.
2. 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.
3. 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.
4. In caso di intervento su aree vincolate paesaggisticamente, 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.
5. 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.
6. 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.

72

**ART. 54 – CLASSE II DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

1. La II classe “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”.



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

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

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

#### **ART. 55 – SOTTOCLASSE 2A**

1. Questa sottoclasse comprende: Terrazzi alluvionali bassi, stabili, subpianeggianti e affrancati dall'idromorfia, sopraelevati di 4-5 m rispetto alla piana alluvionale attuale del Fiume Olona esterni al limite di inondazione per piena catastrofica (Fascia C PAI.)

73

2. Per la sottoclasse 2a sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

a) occorrenza di materiali con caratteristiche tecniche potenzialmente scadenti per interventi di rimaneggiamento antropico;

b) occorrenza di depositi fini coesivi o semi-coesivi (limi sabbiosi, argille) oltre i 6-8 m di profondità a bassa conducibilità idraulica;

c) falda freatica a soggiacenza media (stimabile intorno a 5 m p.c.);

d) possibile occorrenza di interventi di scavo e/o riporto storicamente non conosciuti;

e) in contesti densamente urbanizzati interazione dei fronti di scavo per nuove edificazioni con le strutture adiacenti;

f) interferenze con acque di corrivazione e/o ruscellamento in relazione alla prossimità a versanti moderatamente acclivi a monte.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

a) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;

- b) soggiacenza della falda ed eventuale occorrenza di falde subsuperficiali;
- c) eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- d) grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- e) modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione.

**ART. 56 – SOTTOCLASSE 2B**

1. Questa sottoclasse comprende: Terrazzi alluvionali intermedi, stabili, subpianeggianti e affrancati dall'idromorfia, sopraelevati di 20-50 m rispetto alla piana alluvionale attuale del Fiume Olona.

2. Per la sottoclasse 2b sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

- a) occorrenza di materiali con caratteristiche tecniche potenzialmente scadenti per interventi di rimaneggiamento antropico;
- b) condizioni di drenaggio variabili;
- c) possibile occorrenza di interventi di scavo e/o riporto storicamente non conosciuti;
- d) in contesti densamente urbanizzati interazione dei fronti di scavo per nuove edificazioni con le strutture adiacenti;
- e) prossimità ad aree di versante ad acclività elevata in evoluzione morfologica.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 "*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*", sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

- a) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- b) eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- c) grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- d) modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione;
- e) possibili interferenze con le adiacenti aree di scarpata.

**ART. 57 – SOTTOCLASSE 2C**

1. Questa sottoclasse comprende: Colline e terrazzi del pianalto ferrettizzato debolmente ondulati, scarsamente permeabili e/o con difficoltà di drenaggio (fluvioglaciale e morenico Mindel).

2. Per la sottoclasse 2c sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

- a) bassa conducibilità idraulica dei depositi associata a potenziali situazioni di drenaggio lento o difficoltoso e/o ristagni prolungati;
- b) abbondanza di frazione argillosa secondaria rigonfiante per profonda alterazione dei depositi;
- c) acclività variabile, generalmente bassa, con possibilità di anomale concentrazioni di acque nelle porzioni depresse con fenomeni di ristagno prolungato;
- d) modesta predisposizione a processi di ruscellamento concentrato;
- e) possibile occorrenza di plaghe superficiali e/o di intercalazioni con caratteristiche tecniche scadenti;
- f) possibile occorrenza di falde idriche sospese sub-superficiali a carattere locale;
- g) possibile presenza di interventi di rimaneggiamento antropico;
- h) presenza di aree edificate e possibile interazione di scavi per nuove edificazioni con strutture adiacenti;
- i) prossimità ad orli di scarpata e versanti con pendenze elevate in evoluzione morfologica.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

- a) caratteristiche litologiche delle unità presenti fino a profondità rappresentativa;
- b) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- c) presenza di acque nel primo sottosuolo, anche a carattere temporaneo, e possibili interferenze con le opere;
- d) grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- e) interferenze con eventuali direttrici attive di drenaggio superficiale e con i relativi areali di alimentazione;
- f) ricostruzione delle originarie direttrici di deflusso/drenaggio e modificazioni indotte, valutazione delle possibilità di ripristino funzionale o di effettuazione di opere compensative;
- g) valutazione della capacità di drenaggio e/o dispersione delle acque di pioggia e/o di corrivazione;
- h) possibili interferenze con le adiacenti aree di scarpata.

1. 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.

2. Il professionista deve in alternativa:

a) 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;

b) 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 caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, 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.

#### **ART. 59 – SOTTOCLASSE 3A**

1. Questa sottoclasse comprende: ambito estrattivo (ate g6).

2. Le limitazioni d'utilizzo delle porzioni di territorio contraddistinte dalla presenza di attività estrattive in corso o in previsione futura derivano dalla Pianificazione a livello provinciale delle Attività Estrattive di Cava il cui Piano è stato adottato dal Consiglio Provinciale con deliberazione n. 76 del 2 dicembre 2004 e approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 698 del 30 settembre 2008.

76

#### **ART. 60 – SOTTOCLASSE 3B**

1. Questa sottoclasse comprende: aree di ex cava colmate e/o di profondo rimaneggiamento antropico.

2. Per la sottoclasse 3b sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

a) occorrenza di materiale rimaneggiato eterogeneo con spessore variabile;

b) stato di addensamento variabile anche rapidamente in senso latero-verticale e caratteristiche geologico-tecniche potenzialmente scadenti;

c) variabilità delle caratteristiche granulometriche e della conducibilità idraulica dei materiali;

d) variabilità della capacità di drenaggio, localmente difficoltoso o ritardato, e circolazione idrica potenzialmente irregolare;

e) possibile occorrenza di piccole falde sospese a carattere locale sostenute da orizzonti di materiali fini scarsamente permeabili;

- f) difficoltà nella definizione dell'area effettivamente interessata dal rimaneggiamento;
  - g) qualità ambientale dei materiali conferiti.
3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:
- a) qualità ambientale dei materiali di riempimento con eventuale predisposizione di piano di caratterizzazione ambientale del sito in caso di riporto di materiale non inerte;
  - b) spessore, caratteristiche litologiche e granulometriche e stato di addensamento dei materiali di riempimento fino al raggiungimento del fondo naturale o comunque fino a profondità significativa in rapporto alla natura dell'intervento;
  - c) estensione effettiva dell'area di scavo e successivo riporto;
  - d) caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
  - e) presenza di falde locali sospese sostenute da livelli di materiale fine scarsamente permeabile;
  - f) condizioni di drenaggio e capacità di dispersione delle acque nel sottosuolo in relazione ai depositi presenti.

#### **ART. 61 – SOTTOCLASSE 3C**

1. Questa sottoclasse comprende: fascia di protezione al piede di scarpate acclivi potenzialmente interessate, anche indirettamente, dall'evoluzione morfologica delle aree a monte. 77
2. Per la sottoclasse 3C sono prescritti i seguenti fattori limitanti:
- a) acclività variabile, da bassa a media;
  - b) variabilità litologica;
  - c) possibile occorrenza di depositi fini eluvio-colluviali di spessore variabile a caratteristiche tecniche scadenti per basso stato di addensamento;
  - d) possibile occorrenza di falde di detrito a pezzatura eterogenea alla base delle scarpate con depositi cementati (Ceppo dell'Olona) affiorante-subaffiorante;
  - e) 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);
  - f) interazione con fenomeni di trasporto solido per deflussi idrici concentrati provenienti dalle scarpate di monte;
  - g) possibile occorrenza di falde subsuperficiali anche a carattere temporaneo o circolazione idrica irregolare per contatto fra materiali a differente conducibilità idraulica;
  - h) condizioni di drenaggio variabili.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

4. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; nel caso di realizzazione di comparti interrati dovrà essere prevista la realizzazione di opere di drenaggio perimetrale e di impermeabilizzazione. In via di minima dovranno essere verificati:

- a) rischio idrogeologico per interazione con le aree a monte, con definizione delle modalità di messa in sicurezza;
- b) condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque;
- c) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- d) presenza di acque nel sottosuolo e possibili interferenze con le opere di progetto;
- e) grado di stabilità di scavi/sbancamenti e delle opere con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- f) grado di stabilità delle opere e dei versanti adiacenti, sia in corso d'opera che a fine intervento;
- g) modalità di smaltimento delle acque di pioggia o di infiltrazione.

#### **ART. 62 – SOTTOCLASSE 3D**

1. Questa sottoclasse comprende: fasce di protezione di bordo dei cigli di scarpata, aree subpianeggianti di culmine e ad acclività da bassa a moderata in contesto prevalentemente extra-urbano prossime a versanti acclivi in evoluzione morfologica.

2. Per la sottoclasse 3d sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

- a) acclività variabile;
- b) variabilità litologica e di conducibilità idraulica dei depositi;
- c) possibile presenza di localizzate direttrici di scorrimento acque sotterranee;
- d) possibile presenza di direttrici di scorrimento superficiale verso il pendio sottostante;
- e) limitata propensione all'innescio di fenomeni di dissesto a prevalente carattere superficiale;
- f) possibile presenza di riporti presso il ciglio in equilibrio precario;
- g) prossimità ad aree di versante in evoluzione morfologica;
- h) variabilità delle condizioni di drenaggio con possibile occorrenza di situazioni di propensione al ristagno entro settori parzialmente depressi o interclusi correlate a scarsa conducibilità idraulica dei terreni;
- i) vulnerabilità per possibilità di ristagno in concomitanza con periodi meteorologici non favorevoli.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

4. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e salvo che per ogni intervento di modifica dello stato dei luoghi le verifiche effettuate dovranno riguardare anche le aree di pertinenza anche se non direttamente interessate dalle opere di progetto. In via di minima dovranno essere verificati:

- a) rischio idrogeologico per interazione con eventuali orli di terrazzo o variazioni di pendenza;
- b) assetto morfologico con definizione di dettaglio del quadro planoaltimetrico delle aree oggetto di intervento e delle aree adiacenti;
- c) interferenze con eventuali direttrici attive di drenaggio superficiale e con i relativi areali di alimentazione;
- d) ricostruzione delle originarie direttrici di deflusso/drenaggio e modificazioni indotte, valutazione delle possibilità di ripristino funzionale o di effettuazione di opere compensative;
- e) caratteristiche litologiche delle unità presenti fino a profondità rappresentativa;
- f) stabilità aree di intervento in corso d'opera e a fine lavori;
- g) stabilità delle aree di pertinenza non interessate dalle opere;
- h) condizioni di drenaggio e smaltimento delle acque;
- i) interazioni con costruzioni adiacenti;
- l) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;
- m) presenza di acque nel sottosuolo;
- n) verifica di stabilità relativamente all'interazione manufatto-scarpata.

79

#### **ART. 63 – SOTTOCLASSE 3E**

1. Questa sottoclasse comprende: terrazzi alluvionali intermedi stabili con tessuto urbano consolidato, subpianeggianti e affrancati dall'idromorfia, sopraelevati di circa 50 m rispetto alla piana alluvionale attuale del fiume olona con possibile occorrenza di falda poco profonda sostenuta da substrato roccioso impermeabile (gonfolite).

2. Per la sottoclasse 3e sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

- a) locale occorrenza di falda a debole o moderata soggiacenza interferente con comparti interrati per presenza di substrato gonfolitico impermeabile a moderata profondità (indicativamente  $\geq 10$  m);
- b) condizioni di drenaggio variabili;
- c) possibile occorrenza di interventi di scavo e/o riporto storicamente non conosciuti;

d) in contesti densamente urbanizzati interazione dei fronti di scavo per nuove edificazioni con le strutture adiacenti;

e) prossimità ad aree di ciglio o piede versante in evoluzione morfologica.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

4. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e; in via di minima dovranno essere verificati:

a) presenza anche occasionale di acque nel primo sottosuolo o di falda a modesta soggiacenza;

b) caratteristiche geotecniche e grado di portanza dei terreni di fondazione;

c) eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;

d) grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;

e) modalità di drenaggio e possibilità di dispersione nel sottosuolo delle acque di pioggia o di corrivazione;

f) possibili interferenze con le adiacenti aree di scarpata o di piede versante.

#### **ART. 64 – SOTTOCLASSE 3F**

80

1. Questa sottoclasse comprende:

a) Aree della piana alluvionale del Fiume Olona allagabili per eventi di piena con TR 100 e 500 anni, come definite nello studio idraulico dell’Autorità di Bacino del Fiume Po;

b) Aree ricadenti entro la fascia a media pericolosità PGRA (aree a rischio medio – M)

c) Aree ricadenti entro la fascia a media pericolosità derivanti dallo “Studio di gestione del rischio idraulico comunale (redatto ai sensi del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’art. 58 bis della L.L. 11.03.2005, n. 12) con verifica delle condizioni locali di pericolosità e di rischio idraulico (ai sensi dell’allegato A alla d.G.R. 19.06.2017, n. X/6738)” redatto da Dott. Ing. Giorgio Amolari.

2. Per la sottoclasse 3f sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

a) Occorrenza di materiali con caratteristiche tecniche scadenti (strato di coltivo e/o rimaneggiato, intercalazioni/lenti di materiali fini limoso-argillosi compressibili correlabili a episodi di esondazione pregressi);

b) Occorrenza di depositi fini coesivi (argille) oltre i 6-8 m di profondità a bassa conducibilità idraulica;

c) Falda freatica a soggiacenza da bassa a moderata;

d) Presenza di falde sospese nel primo sottosuolo;



- e) Presenza di interventi di scavo e riporto storicamente non conosciuti;
- f) Condizioni di drenaggio variabili con potenziali episodi di ristagno temporaneo per concentrazioni di acque meteoriche in corrispondenza di porzioni depresse;
- g) Vulnerabilità per esondazione in concomitanza con eventi eccezionali.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

4. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e con le seguenti limitazioni:

- a) È vietata la realizzazione di spazi interrati;
- b) È vietato il cambio d’uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all’insediamento di attività;
- c) La dispersione delle acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo o in corso d’acqua adiacente;
- d) 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 pedonabili e carrabili;
- e) La realizzazione di nuove costruzioni, la costruzione a seguito di demolizione o l’ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, tipologia dei presidi e valutazione dei possibili impatti indotti nei confronti di terzi; tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo modalità tali da non ridurre la capacità di accumulo e laminazione delle acque di esondazione nonché a favorire la dispersione nel sottosuolo.

81

5. In via minima dovranno essere verificati.

- a) Caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;
- b) Soggiacenza ed escursioni della falda e possibili interferenze con le opere di progetto;
- c) Eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;
- d) Grado di stabilità degli scavi sia in corso d’opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;
- e) Modalità di drenaggio e capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

6. Il caso di cambio d’uso di costruzioni esistenti, finalizzato alla permanenza di persone, all’insediamento di attività produttive o di deposito è consentito unicamente previo studio idraulico.

7. Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada.

8. Per le aree interne al limite di inondazione per piena catastrofica (Fascia C PAI Art. 31 N.t.A.) o ricadenti entro il limite delle aree allagabili per evento di piena con TR 100-500 anni come definite nello studio idraulico dell’Autorità di Bacino del Fiume Po (rif. Studio di fattibilità della pianura Lambro-Olona”, novembre 2003) è richiesta dichiarazione di assunzione della responsabilità nel caso di danneggiamenti correlabili con eventi di allagamento o ritorno delle acque.

#### **ART. 65 – SOTTOCLASSE 3G**

1. Questa sottoclasse comprende:

- a) Aree subpianeggianti, talora debolmente ondulate, della piana alluvionale recente del Fiume Olona con grado di pericolosità per esondazione basso;
- b) Aree ricadenti entro la fascia a bassa pericolosità PGRA (aree a rischio basso – L)
- c) Aree ricadenti entro la fascia a moderata pericolosità derivanti dallo “Studio di gestione del rischio idraulico comunale (redatto ai sensi del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’art. 58 bis della L.L. 11.03.2005, n. 12) con verifica delle condizioni locali di pericolosità e di rischio idraulico (ai sensi dell’allegato A alla d.G.R. 19.06.2017, n. X/6738)” redatto da Dott. Ing. Giorgio Amolari.

2. Per la sottoclasse 3g sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

- a) Occorrenza di materiali con caratteristiche tecniche scadenti (strato di coltivo e/o rimaneggiato, intercalazioni/lenti di materiali fini limoso-argillosi compressibili correlabili a episodi di esondazione pregressi);
- b) Occorrenza di depositi fini coesivi (argille) oltre i 6-8 m di profondità a bassa conducibilità idraulica;
- c) Falda freatica a soggiacenza da bassa a moderata;
- d) Presenza di falde sospese nel primo sottosuolo;
- e) Presenza di interventi di scavo e riporto storicamente non conosciuti;
- f) Condizioni di drenaggio variabili con potenziali episodi di ristagno temporaneo per concentrazioni di acque meteoriche in corrispondenza di porzioni depresse;
- g) Vulnerabilità per esondazione in concomitanza con eventi eccezionali.

3. Fermo restando il rispetto dei contenuti di cui al D.M. 17.01.2018 “*Aggiornamento delle Norme Tecniche per le Costruzioni*”, la realizzazione di nuove opere è subordinata alla esecuzione di specifiche indagini di approfondimento.

4. Sono possibili gli interventi edilizi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b-c-d-e con le seguenti limitazioni:

- a) È vietata la realizzazione di spazi interrati;
- b) È vietato il cambio d’uso di spazi interrati finalizzato alla permanenza di persone o all’insediamento di attività;

c) La dispersione delle acque meteoriche dovrà avvenire in via preliminare nel sottosuolo o in corso d'acqua adiacente;

d) 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 pedonabili e carrabili;

e) La realizzazione di nuove costruzioni, la costruzione a seguito di demolizione o l'ampliamento areale di costruzioni esistenti dovrà essere supportato da relazione di compatibilità idraulica indicante le modalità di smaltimento delle acque piovane, tipologia dei presidi e valutazione dei possibili impatti indotti nei confronti di terzi; tutti gli interventi dovranno essere realizzati secondo modalità tali da non ridurre la capacità di accumulo e laminazione delle acque di esondazione nonché a favorire la dispersione nel sottosuolo.

5. In via minima dovranno essere verificati:

a) Caratteristiche di portanza dei terreni di fondazione e cedimenti indotti;

b) Soggiacenza ed escursioni della falda e possibili interferenze con le opere di progetto;

c) Eventuale presenza di interventi di scavo e ritombamento pregressi;

d) Grado di stabilità degli scavi sia in corso d'opera che a fine intervento con riguardo anche alle costruzioni adiacenti;

e) Modalità di drenaggio e capacità di smaltimento delle acque di pioggia nel sottosuolo.

6. Il caso di cambio d'uso di costruzioni esistenti, finalizzato alla permanenza di persone, all'insediamento di attività produttive o di deposito è consentito unicamente previo studio idraulico. 83

7. Gli ingressi carrai e pedonali alla proprietà dovranno essere realizzati in controdirezione rispetto alle possibili direttrici di deflusso lungo strada.

8. Per le aree interne al limite di inondazione per piena catastrofica (Fascia C PAI Art. 31 N.t.A.) o ricadenti entro il limite delle aree allagabili per evento di piena con TR 100-500 anni come definite nello studio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Po (rif. Studio di fattibilità della pianura Lambro-Olona", novembre 2003) è richiesta dichiarazione di assunzione della responsabilità nel caso di danneggiamenti correlabili con eventi di allagamento o ritorno delle acque.

#### **ART. 66 – CLASSE IV DI FATTIBILITA' GEOLOGICA**

1. Trattasi della classe di fattibilità in cui, data l'alta pericolosità/vulnerabilità che comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

2. 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. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo.

3. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
4. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; 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.
5. 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.
6. Nell'ambito del territorio comunale sono state inserite in questa classe di fattibilità oltre alle zone soggette a normativa specifica, tutte le aree caratterizzate da processi geomorfologici attivi ed in evoluzione (alvei delle aste torrentizie ed aree contermini interessate dai processi ordinari/straordinari legati allo scorrimento delle acque; aree di versante maggiormente acclivi caratterizzate da un buon grado di naturalità e come tali da preservare anche ai fini della prevenzione del dissesto; aree paludose con scadenti caratteristiche geotecniche).

#### **ART. 67 – SOTTOCLASSE 4A**

1. Questa sottoclasse comprende l'Alveo attuale del Fiume Olona ed aree di divagazione:
  - a) aree ricadenti entro la fascia di deflusso della piena ordinaria (Fascia A PAI) ed aree allagabili per evento di piena con TR 10 anni come definito nello studio dell'Autorità di Bacino del Fiume Po;
  - b) aree ricadenti entro la fascia ad alta pericolosità PGRA (aree a rischio elevato – H);
  - c) aree ricadenti entro la fascia ad elevata e molto elevata pericolosità derivanti dallo “Studio di gestione del rischio idraulico comunale (redatto ai sensi del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.L. 11.03.2005, n. 12) con verifica delle condizioni locali di pericolosità e di rischio idraulico (ai sensi dell'allegato A alla d.G.R. 19.06.2017, n. X/6738)” redatto da Dott. Ing. Giorgio Amolari.
2. Per le aree ricadenti entro tale classe di fattibilità sono vincolanti le norme di cui agli Art. 29, 38 e 39 N.t.A: PAI.
3. Parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole per la presenza di problematiche idrologiche e idrauliche.
4. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni ad esclusione degli interventi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a- b.; sono consentiti 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.
5. È consentita inoltre la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica unitamente alla verifica delle condizioni di stabilità versanti e scavi in corso d'opera e a fine intervento.

#### **ART. 68 – SOTTOCLASSE 4B**

1. Questa sottoclasse comprende: Aree di scarpata naturale ad acclività da media a localmente elevata in ambito extra-urbano con predisposizione a fenomeni di dissesto idrogeologico in forma concentrata o diffusa sia di tipo gravitativo che legati alla circolazione delle acque superficiali; aree di culmine isolate in ambito extra-urbano adiacenti a settori in evoluzione morfologica, versanti acclivi con presenza accertata di substrato roccioso (Gonfolite) o depositi cementati (Ceppo dell'Olonia) subaffioranti o con spessori di copertura e circolazione idrica sotterranee variabili e non note; alvei di corso d'acqua minori tributari del Fiume Olona e relative aree di pertinenza morfologica.

2. Per la sottoclasse 4b sono prescritti i seguenti fattori limitanti:

a) Elevata acclività dei versanti;

b) Predisposizione a fenomeni di dissesto idrogeologico in forma concentrata o diffusa sia di tipo gravitativo (scivolamenti, soliflusso) che legati alla circolazione delle acque superficiali (ruscellamento concentrato o diffuso delle acque meteoriche);

c) Variabilità dell'assetto e spessore delle coperture detritiche e delle modalità di circolazione idrica subsuperficiale e sotterranea;

d) Aree adiacenti corsi d'acqua in evoluzione morfologica interessate o interessabili da esondazione e/o trasporto solido o con scadenti caratteristiche geologico-tecniche.

3. Parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole per la presenza di problematiche geotecniche di varia natura e per la sussistenza di processi morfologici in evoluzione.

85

4. Vietata la realizzazione di nuove costruzioni ad esclusione degli interventi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a- b.; sono consentiti 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.

5. È consentita inoltre la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica, idrogeologica e idraulica unitamente alla verifica delle condizioni di stabilità versanti e scavi in corso d'opera e a fine intervento.

#### **ART. 69 - SOTTOCLASSE 4C**

1. Questa sottoclasse comprende: area di pertinenza ex discarica comunale di inerti.

2. Per la sottoclasse 4c sono previsti i seguenti fattori limitanti:

a) Occorrenza di materiale rimaneggiato eterogeneo con spessore variabile;

b) Stato di addensamento variabile anche rapidamente in senso latero-verticale e caratteristiche geologico-tecniche potenzialmente scadenti;

c) Variabilità delle caratteristiche granulometriche e della conducibilità idraulica dei materiali;

- d) Variabilità della capacità di drenaggio, localmente difficoltoso o ritardato, e circolazione idrica potenzialmente irregolare;
  - e) Possibile occorrenza di piccole falde sospese a carattere locale sostenute da orizzonti di materiali fini scarsamente permeabili;
  - f) Difficoltà nella definizione dell'area effettivamente interessata dal rimaneggiamento;
  - g) Qualità ambientale dei materiali conferiti.
3. Parere geologico-tecnico sull'edificazione non favorevole per la presenza di problematiche geotecniche di varia natura.
4. E' vietata la realizzazione di nuove costruzioni ad esclusione degli interventi di cui alla L.R. 12/2005, art. 27, commi a-b.; sono consentiti gli interventi finalizzati alla tutela e prevenzione del dissesto idrogeologico.
5. È consentita inoltre la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili previa esecuzione di specifico studio di fattibilità geologica, geologico-tecnica e idrogeologica unitamente alla verifica delle condizioni di stabilità generale dei manufatti sia in corso d'opera e a fine intervento anche con riguardo ai versanti acclivi adiacenti; dovrà anche essere verificata la qualità ambientale del sito con predisposizione di idoneo piano di caratterizzazione ambientale.

#### **ART. 70 – AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA**

86

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

##### **a) Scenario Z1c: zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana**

Sono state inserite in questa classe le aree di versante caratterizzate da acclività da media a elevata ed i fianchi delle principali incisioni torrentizie con fenomeni franosi attivi (in genere a carattere puntuale) anche potenziali correlabili a processi ordinari di dinamica geomorfologica.

In caso di evento sismico l'effetto prevedibile è quello di instabilità dei versanti e delle sponde, con formazione di nuovi dissesti o riattivazione di quelli quiescenti e/o stabilizzati.

E' richiesto l'approfondimento di III<sup>^</sup> livello 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) salvo limitazioni più restrittive di inedificabilità assoluta legate alla classe IV di fattibilità geologica.

##### **b) Scenario Z2a: zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti**

In questa categoria è stata inserita l'area di profondo rimaneggiamento antropico corrispondente alla ex discarica comunale (autorizzata) totalmente o parzialmente colmata con presenza di riporti eterogenei con probabile scarsa capacità portante e basso grado di addensamento dei materiali di riporto.

In caso di evento sismico l'effetto di amplificazione prevedibile è quello di insorgenza di cedimenti (densificazione e addensamento del materiale).

E' richiesto l'approfondimento di III<sup>^</sup> livello 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) salvo limitazioni più restrittive di inedificabilità assoluta legate alla classe IV di fattibilità geologica.

### **c) Scenario Z3a: zona di ciglio con altezza H > 10 m**

In questa fase sono stati cartografati come elementi lineari i cigli di scarpata (naturale o di origine antropica) con altezza superiore a 10 m; bisogna tuttavia tenere presente che per definire le relative aree di influenza del fattore di amplificazione a partire da elementi lineari è necessario avere il supporto di un approfondimento di II<sup>o</sup> livello, basato sulle proposte metodologiche sintetiche della Regione Lombardia.

In caso di evento sismico l'effetto prevedibile è quello di amplificazioni topografiche.

In fase pianificatoria è richiesto l'approfondimento di II<sup>^</sup> 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), ed il III<sup>^</sup> livello quando, a seguito dell'applicazione del II<sup>^</sup> livello, 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<sup>^</sup> livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

87

### **d) Scenario Z4a: Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari**

Le porzioni di territorio comunale attribuite a questo scenario corrispondono alle aree subpianeggianti a geometria nastriforme della piana alluvionale attuale e recente del Fiume Olona e ai terrazzi alluvionali stabili antichi, sopraelevati da pochi metri ad alcune decine di metri delimitati da scarpate erosive.

In caso di evento sismico l'effetto prevedibile è quello di amplificazioni prevalentemente litologiche.

In fase pianificatoria è richiesto l'approfondimento di II<sup>^</sup> 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) ed il III<sup>^</sup> livello quando, a seguito dell'applicazione del II<sup>^</sup> livello, 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<sup>^</sup> livello è possibile utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore.

**e) Scenario Z4b: Zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio-lacustre:**

I settori di competenza di questo scenario si riferiscono alle aree a bassa acclività corrispondenti alle zone di piede versante costituenti il raccordo collina-terrazzo o collina-pianura (piana alluvionale recente del Fiume Olona), con presenza di falde detritiche colluviali connesse ai processi di degradazione e dilavamento dei versanti o di con relitti di antichi scaricatori.

In caso di evento sismico è prevedibile l'instaurarsi di amplificazioni legate essenzialmente alla litologia.

Le prescrizioni risultano del tutto analoghe a quelle esposte per lo scenario Z4a.

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

Corrisponde alla zona collinare del settore occidentale di pertinenza del pianalto ferrettizzato del diluviale antico e dossi morenici relitti presenti come rilievi poco pronunciati a morfologia debolmente ondulata talora parzialmente coperti da loess.

In caso di evento sismico è prevedibile l'instaurarsi di amplificazioni legate essenzialmente alla litologia.

Valgono considerazioni e prescrizioni del tutto analoghe a quelle esposte per i precedenti scenari Z4a e Z4b.

88

**g) Scenario Z5: zona di contatto stratigrafico e/o tettonico fra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche molto diverse**

E' stato individuato come elemento lineare il possibile contatto fra i depositi incoerenti di copertura da un lato e i conglomerati cementati (Ceppo dell'Olona) o conglomerati-arenarie del substrato roccioso (Gonfolite) dall'altro.

In caso di evento sismico è prevedibile l'instaurarsi di comportamenti differenziali legati al contatto fra terreni con caratteristiche meccaniche profondamente contrastanti.

Non è necessaria valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore in quanto lo scenario esclude la possibilità di costruzioni a cavallo dei due litotipi; in fase progettuale (salvo limitazioni più restrittive legate alla classe IV di fattibilità geologica) si dovrà operare in modo tale da ottenere un terreno di fondazione omogeneo.



1. Sono vigenti le norme di polizia idraulica sul Reticolo Idrico Minore di competenza comunale in ottemperanza alla D.G.R. 7/7868 del 25.01.2002 e contenute nello studio "Determinazione del reticolo idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e successive modifiche e Integrazioni - Aggiornamento marzo 2014", approvato con D.C.C. n 10 del 12/06/2018 a seguito del parere favorevole espresso dalla competente Sede Territoriale Regionale di Varese (protocollo AE12.2015.0004129, trasmesso in data 14/12/2015).

#### **ART. 72 – AREE DI TUTELA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE**

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

Comma 3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

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

89

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

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

m) pozzi perdenti;

n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

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

a) fognature;

b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;

c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;

d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4.

2. 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.

3. 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 ripermutazione 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.

91

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

#### **ART. 73 – GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI**

1. 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.

2. 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:

92

**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.

93

#### **ART. 74 – TUTELA DELLA QUALITA' DEI SUOLI**

1. 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.

## VERIFICA DELLA SALUBRITA' DEI SUOLI

### ART. 75 – BONIFICA DEI SITI CONTAMINATI

1. 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.

2. 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.

3. 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.

94

4. 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.

5. 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.

6. 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. 76 – GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO**

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

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

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

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

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

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

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

95

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

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

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

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

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

#### **ART. 77 – RICONVERSIONE DI SITI INDUSTRIALI**

1. 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.
2. La documentazione prodotta, inviata all'ARPA, sarà sottoposta ad un parere di idoneità sia nella fase propositiva che in quella consuntiva.
3. ARPA potrà presenziare alle operazioni di campionamento e di analisi al fine di validare l'operato del proponente.

#### **ART. 78 - RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI ART. 4 DELLA L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017 – DCC N. 53 DEL 21.07.2017**

1. La recente legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017 promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario e commerciale con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
2. La stessa legge prevede (art. 4, comma 1) che "i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del piano gestione rischio alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA) possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge."
3. In base a ciò, il comune di Gornate Olona ha deliberato, con DCC n 29 del 14-7-2017:
  - di escludere dall'applicazione delle disposizioni di detta legge le aree sottoindicate, individuate nel documento "Definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano di Governo del territorio - Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e Norme Geologiche di Piano - le "Classi di Fattibilità": Aree in classe di fattibilità IV (fattibilità geologica con gravi limitazioni); Aree in classe di fattibilità III (fattibilità geologica con consistenti limitazioni), Aree classificate P2 e P3 comprese nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA).



- di consentire il recupero dei seminterrati nelle aree individuate nell'Allegato A "Ambiti complessivi di esclusione dall'applicazione della L.R. 7/2017" della "Disciplina ai sensi dell'art. 4-c di "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" di cui alla Legge Regionale 10 marzo 20178, n. 7".

Esse coincidono con le aree ricadenti in classe di fattibilità II (fattibilità geologica con modeste limitazioni).

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

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

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

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

- Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, a cura della proprietà, che attesti che i vani e i locali seminterrati oggetto di recupero non sono stati interessati in passato da situazioni di avvenuto allagamento per fenomeni di risalita di falda o per esondazione da corsi d'acqua naturali o per qualsivoglia fenomeno idraulico connesso con acque scorrenti sul suolo o nel sottosuolo.

97

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

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

#### **ART. 79 - INVARIANZA IDRAULICA E RECUPERO DELLE ACQUE R.R. N. 7 DEL 23.11.2017 E DGR N. XI/128 DEL 21/05.2018**

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

A tal scopo, l'art. 58 bis della Legge Regionale n.12/2005, come integrata dalla Legge n. 4/2016 ha introdotto il principio dell'invarianza idraulica ed idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, finalizzato ad ottenere, tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche a monte dei corpi idrici ricettori e delle reti fognarie, la riduzione quantitativa dei deflussi, il progressivo riequilibrio del regime idrologico e idraulico e la conseguente attenuazione del rischio idraulico.

Le attività a ciò finalizzate dovranno essere condotte:

- in conformità alle indicazioni disposte dal R.R. n. 7 del 23.11.2017, modificato dal R.R. n. 8 del 13 aprile 2019 "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della legge", e dalla successiva DGR n. XI/128 del 21/05.2018;

- in linea con quanto indicato nel "Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale-redatto ai sensi del regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio d'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58 bis della L.R. 11.03.2005, n. 12", predisposto unitariamente dai comuni facenti parte del Parco Locale d'Interesse Sovracomunale, cui aderisce il Comune di Gornate, contenente in forma semplificata le condizioni di pericolosità idraulica che, associate a vulnerabilità ed esposizione al rischio, specificano le situazioni di rischio in base alle quali individuare le misure strutturali e non strutturali da attuare sul territorio comunale.

## **TITOLO VII- FASCE DI RISPETTO**

98

### **ART. 80 - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE**

1. Questa zona – ove prevista - comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.
2. Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il d.p.r. 11 luglio 1980, n. 753.
3. Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi.
4. Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità Ef e Et e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.
5. Nelle zone per le Infrastrutture ferroviarie il PGT si attua per intervento diretto, fatto salvo quanto previsto dalla normativa vigente in materia di "Valutazione d'Impatto Ambientale".

### **ART. 81 - 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:
  - a) la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
  - b) la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
  - c) 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, é 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.

## **ART. 82 - FASCE 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 eventuali piste ciclabili.
2. Le tipologie di ambientazione comprendono:
  - a) il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature

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

### **ART. 83 - 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 15 gennaio 1986, dalla Commissione tecnico sanitaria provinciale.
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 S<sub>lp</sub> 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, purchè temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

#### **ART. 84 - ZONA DI RISPETTO DEI POZZI**

1. 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, adeguandosi in particolare alle prescrizioni dell'art. 97, co. 3.

2. La zona di rispetto dei pozzi ha la finalità di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque da destinare al consumo umano, nell'osservanza della legislazione vigente.

3. E' individuata una zona di tutela assoluta che interessa l'area tecnologica destinata agli impianti e alle opere di derivazione e di servizio, e che deve essere accuratamente mantenuta e protetta.

4. E' individuata una zona di rispetto, nella quale sono vietate le attività di scarico in superficie e nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive; dispersioni di fanghi e liquami, anche se depurati; accumulo di concimi organici; dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade; spandimento di pesticidi e fertilizzanti; apertura di cave inerti nel sottosuolo; discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate; cimiteri di autoveicoli; imprese di compostaggio e depuratori; ricerca di acque sotterranee e scavo di pozzi per motivi che non siano di pubblica utilità; interruzione o deviazione di vene di afflusso e modifica dei caratteri ambientali e vegetazionali in corrispondenza degli affioramenti di acque; allevamenti di animali; attività o insediamenti residenziali e/o produttivi in genere; aree cimiteriali; stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose; pascolo e stazzo di bestiame.

5. In particolare, nella zona di rispetto è vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti, mentre per quelle esistenti si adottano le misure per il loro allontanamento.

6. E' individuata una zona di protezione che interessa i bacini imbriferi e l'area di ricarica delle falde, così come delimitata ai sensi della normativa vigente. In tale zona sono vietate le attività che possono compromettere la qualità e la quantità degli approvvigionamenti idrici.

101

7. Entro la zona di rispetto di punti di captazione idropotabile è vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94, comma 4 del D.Lgs.152/06 e s.m.i. e la progettazione esecutiva di interventi dovrà essere sviluppata in ottemperanza ai contenuti della D.g.r. 10 aprile 2003, n. VII/12693.

#### **ART. 85 - 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. Nella zona di rispetto delle linee elettriche, comunque nell'osservanza della normativa vigente, salve diverse indicazione del gestore della linea di trasporto elettrico, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a:

a) linea 380 Kv = mt. 28,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

b) linea 220 Kv = mt. 18,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

c) linea 130 Kv = mt. 15,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea.

3. Tali distanze debbono essere misurate secondo le indicazioni del D.M. 29 maggio 2008.

#### **ART. 86 - 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, fatto salvo quanto diversamente determinato dall'ente gestore stesso:

linea SNAM alta pressione = mt. 8,00 per ciascuna parte, dall'asse della linea;

#### **ART. 87 - ZONA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA**

1. 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.

2. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.

3. Relativamente ai tratti di corsi d'acqua dell'elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona gravata da vincolo è determinata in mt. 150.

102

4. 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;

5. 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.

6. 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.

7. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.

8. Sui corsi d'acqua pubblici del comma precedente:

a) entro la fascia di 10 metri dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati: la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;

b) entro la fascia di 4 metri dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni; i movimenti di terreno.

9. 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.

10. 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.

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

#### **ART. 88 - AREA DI RISPETTO SITO UNESCO MONASTERO DI TORBA**

1. In questo ambito il PGT persegue con interventi previsti dal Piano dell'UNESCO la tutela e la valorizzazione del patrimonio paesaggistico/archeologico. Il Piano di gestione Italia Longobardorum Network del Sito prevede azioni ed interventi volti alla conservazione del patrimonio dei beni e delle emergenze monumentali che costituiscono il Sito, e contestualmente promuove azioni volte alla loro conoscenza e valorizzazione ai fini didattico-scientifici.

103

2. Per l'area il PGT riprende le azioni e gli interventi previsti dal Piano di gestione, volti a garantire la fruizione didattico/scientifica del sito dei beni archeologici che il Sito custodisce, tra cui:

- Interventi di recupero, tutela, restauro e valorizzazione delle emergenze archeologiche e storico-monumentali in attuazione degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano di gestione del Sito Unesco
- Creazione e organizzazione delle strutture di supporto all'attività scientifica, didattica e fruibili del Sito nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano di gestione del Sito Unesco
- Creazione di una sentieristica di fruizione interna opportunamente qualificata, con particolare attenzione alla tutela ed al ripristino dei percorsi storici
- Miglioramento dell'accessibilità dell'area attraverso la riqualificazione delle connessioni viabilistiche, con le relative aree di parcheggi di prossimità, e la formazione di percorsi ciclopedonali verso Gornate Olona e Carnago

- Qualificazione della viabilità di accesso e formazione di aree attrezzate per la sosta e l'interscambio tra il centro paese e l'area UNESCO, con la finalità di migliorare la fruizione integrata del bene e del centro urbano ove sono localizzati i principali servizi di natura logistica e ricettiva per i visitatori.

#### **ART. 89 - FASCIA DI RISPETTO DEPURATORE**

1. Viene individuato in cartografia di Piano un vincolo di inedificabilità in una fascia di rispetto di mt 150 dal perimetro degli impianti pubblici di depurazione di acque luride e di discariche controllate.

#### **ART. 90 - STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE**

Per la definizione della disciplina e delle limitazioni indotte dalla presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante identificati ai sensi degli art. 6, 7 ed 8 del D.Lgs. n.334 del 17/8/1999, si applica quanto stabilito dall'elaborato E-RIR, parte integrante del PdR 2011, redatto in conformità al D.M. LL.PP. n.267 del 9/5/2001.

104

#### **ART. 91 - 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 dei criteri di localizzazione, 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) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
- b) 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. Nei quadranti percettivi 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.

Le aree del territorio definibili come preferenziali per l'installazione degli impianti sono: a) in maniera prioritaria aree di proprietà comunale; b) aree già servite da viabilità, al fine di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture a servizio della postazione; c) infrastrutture per la mobilità; – infrastrutture tecnologiche; Servizi pubblici quali cimiteri, attrezzature complementari alla mobilità, attrezzature per la raccolta dei rifiuti solidi urbani; d) aree, immobili o impianti di proprietà o in possesso della Pubblica Amministrazione (statale, regionale, provinciale, ecc.) o altri enti pubblici.

Sono inoltre da privilegiare, se tecnicamente possibile, e compatibilmente con gli obiettivi di minimizzazione dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici: a) l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni (cositing) preferibilmente in aree non densamente abitate e compatibilmente con le esigenze di copertura del servizio; b) l'alloggiamento degli impianti di telefonia mobile su strutture già esistenti quali pali per l'illuminazione stradale, sostegni per le insegne, torri faro, serbatoi idrici, ecc.; c) la localizzazione su immobili e/o aree di proprietà comunale; d) la localizzazione su edifici che risultino essere i più alti tra tutti quelli contigui.

Si applicano i principi di armonizzazione ed integrazione paesaggistica, intesi come l'insieme di azioni che permettono di ridurre l'impatto visivo dovuto agli impianti e l'attuazione di accorgimenti architettonici ottimali. Si tiene conto di tali procedimenti anche per gli impianti esistenti sui quali è possibile formulare ipotesi di restyling. Si elencano i seguenti possibili criteri progettuali: a) adozione di tutti gli accorgimenti progettuali con l'obiettivo di rendere minime le altezze e le sezioni dei supporti; b) limitazione di sbracci, ballatoi o qualunque altro elemento di sostegno degli elementi radianti; c) ridurre al minimo scalette e supporti di servizio, nel rispetto delle relative norme di sicurezza; d) impiegare materiali e verniciature in grado di armonizzarsi con edifici o strutture limitrofe ed integrarsi nei cono di visuale principali; e) adozione di tutti gli accorgimenti al fine di ridurre la percezione visiva di altre strutture, come basi, shelter di alloggiamento della strumentazione tecnica, recinzioni o altri elementi integranti i progetti tecnici; il vano apparati dovrà essere realizzato in maniera tale da richiamare le tipologie edilizie locali ed inserirsi correttamente nell'ambiente circostante; f) adozione di tutti gli accorgimenti ed i sistemi atti a mitigare l'impatto visivo e a preservare il paesaggio attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea ed arbustiva; g) adozione di opportuni mascheramenti ed integrazioni architettoniche.

105

Gli impianti dovranno essere conservati e mantenuti con cura dai gestori sia per garantire l'efficacia delle misure di protezione adottate ai fini del contenimento delle emissioni dei campi elettromagnetici, sia per finalità di mitigazione dell'impatto visivo, estetiche e di decoro.

#### **ART. 92 – GAS RADON**

Ogni trasformazione deve rispettare le "Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor", approvate con Decreto della Regione Lombardia n.12678 del 21/12/2011

### ART. 93 - 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.

Nella progettazione delle aree a verde, dovrà essere privilegiata la finalità di mitigazione paesistico-ambientale e la funzionalità ecologica della vegetazione.

Riguardo a opere di messa in sicurezza e consolidamento del territorio, saranno privilegiate tecniche di ingegneria naturalistica e nelle progettazioni, ove possibile, si dovranno preferire soluzioni che utilizzino le NBS (Nature Based Solutions) e le tecniche di depaving/de-sealing.

Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:

- le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 70 anni di età;
- gli alberi monumentali riconosciuti dalla normativa sovraordinata.

2. 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.

3. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi tutelati, così come definiti dal presente articolo nel precedente comma 1. 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.

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.

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

Classe di grandezza	Altezza raggiungibile a maturità	Distanza minima	
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

4. Gli scavi da eseguire nella zona interessata dalle radici di alberi di cui al precedente comma 1 devono avvenire nel rispetto delle distanze prescritte dalla seguente tabella:

Diametro del fusto

a 1,30 m dal suolo      Raggio minimo dell'area di rispetto

< 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:

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

107

5. In ogni caso l'amministrazione può consentire, su richiesta del proprietario interessato e per comprovate motivazioni formalmente espresse e documentate, l'abbattimento di alberi di cui al precedente comma 1 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, come definito dal presente Piano per l'area interessata.

6. Tutti i progetti relativi a nuove edificazioni in aree all'interno delle quali siano preesistenti vegetazioni tutelate di cui al precedente comma 1 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 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.

7. 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 di cui al precedente comma 1 - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.

108

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 31/2008 s.m.i. e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali) e s.m.i

## **TITOLO VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE**

### **ART. 94 - REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO IN DEROGA**

1. Per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e per la promozione di interventi di rigenerazione urbana, nei limiti di cui all'art. 40 della l.r. 12/2005 e dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, 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 ed alle destinazioni di piano.

### **ART. 95 – UFFICIO DI PIANO E COMMISSIONE PAESAGGIO**

109

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. 96 – 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 al progetto urbano, alla compensazione ed all'incentivazione, all'ubicazione di strutture di telecomunicazioni.

2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT o di varianti, 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.