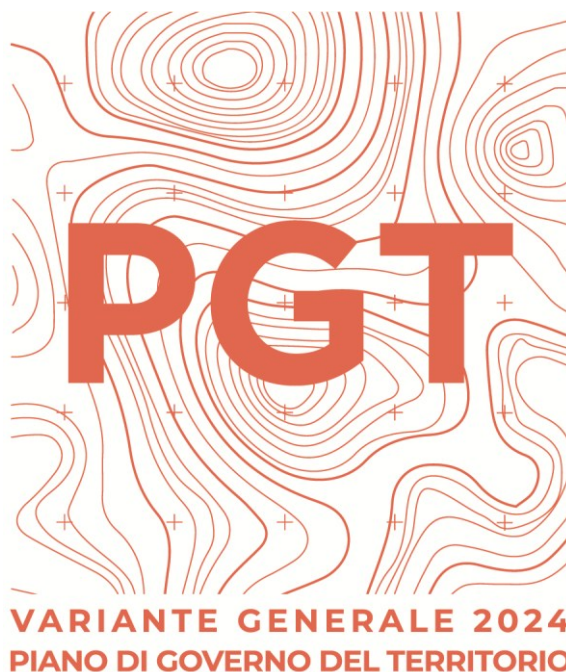




**Città di Castano Primo**  
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



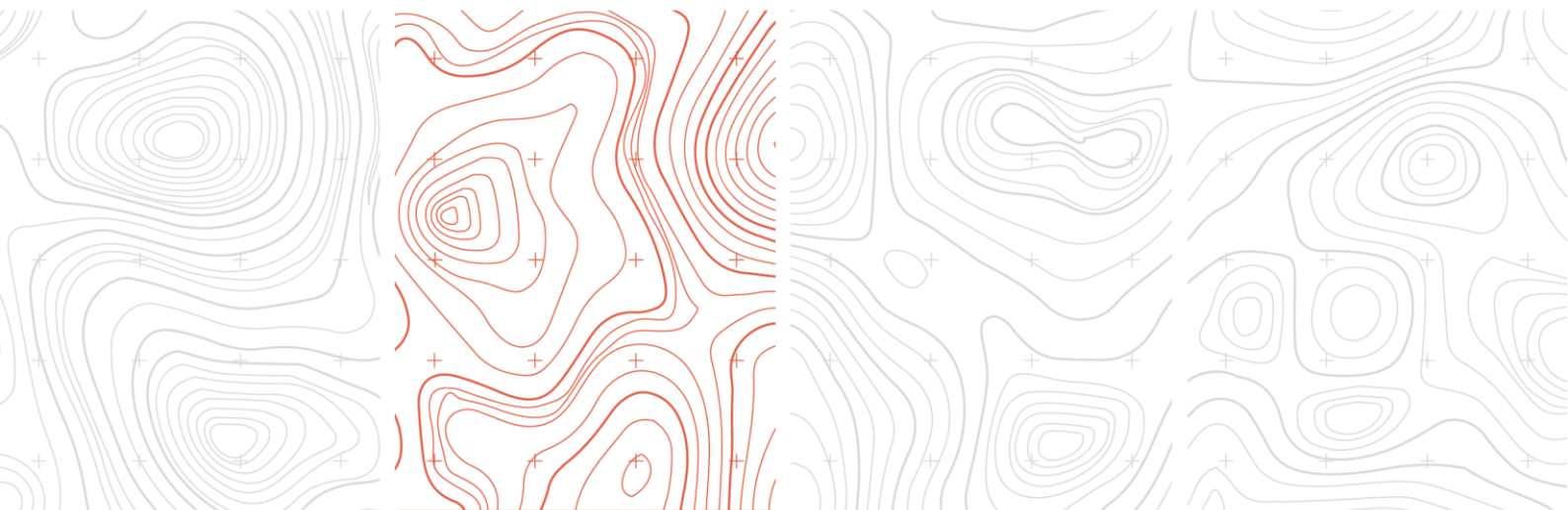
# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**PdR – Piano delle regole**

/ Versione 1.5 / Novembre 2025 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_



**PIANO DELLE REGOLE**



Città di  
Castano Primo

## Variente Generale al Piano di Governo del Territorio 2024

Norme di Attuazione del Piano delle Regole  
della Variante generale al PGT

### Sindaco

Dott. Roberto Colombo

### Vice Sindaco e Assessore all'urbanistica e all'Edilizia Privata

Arch. Daniele Rivolta

### Settore Tecnico - Urbanistica ed Edilizia Privata

Responsabile Arch. Debora Albertini

Eleonora Pozzoni  
Stefano Castellazzi

Con il supporto tecnico di:

2



### **STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.**

P.I./C.F. 02426270126  
Via Monteggia, 38  
21014 – Laveno Mombello (VA)  
Off: +39 0332 651693  
[info@studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@studiotecnicocastelli.eu)  
[info@pec.studiotecnicocastelli.eu](mailto:info@pec.studiotecnicocastelli.eu)

### **dr Giovanni Castelli**

Responsabile del progetto

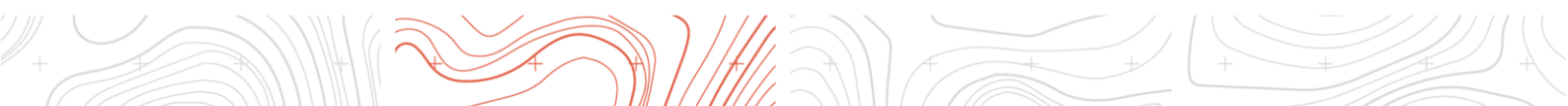
Arch. Davide Binda  
Arch. Letizia Mariotto  
Arch. Annalisa Marzoli  
Dott. Agr. Paolo Sonvico

### **STUDIO LEGALE Avv. Prof. EMANUELE BOSCOLO**

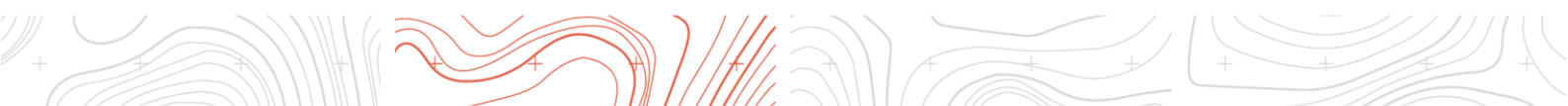
Professore ordinario di Diritto amministrativo  
Piazza Monte Grappa, 4  
21100 - Varese  
Piazzale Volta, 2  
21021 Angera (VA)  
Off: 0331960310  
[emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it](mailto:emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it)  
[avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it](mailto:avvemanueleboscolo@pec.ordineavvocativarese.it)

## SOMMARIO

TITOLO I.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	7
Art. 1.	Il Piano Delle Regole.....	7
Art. 2.	Struttura e contenuto del piano delle regole.....	9
Art. 3.	Grandezze, definizioni, indici .....	9
Art. 4.	Struttura e contenuto del piano delle regole.....	27
Art. 5.	Categorie degli interventi edilizi e urbanistici .....	27
Art. 6.	Recinzioni, accessi, allineamenti .....	30
Art. 7.	Area di pertinenza.....	32
Art. 8.	Usi temporanei .....	33
Art. 9.	Edifici rurali dismessi o abbandonati.....	34
Art. 10.	Attuazione del Piano delle Regole.....	34
Art. 11.	Permesso di costruire convenzionato (PCC) .....	35
Art. 12.	Piani attuativi (PA).....	35
Art. 13.	Programmi integrati di intervento (PII) - Rigenerazione .....	38
Art. 14.	Procedura di inserimento nell'urbano– strumenti di innalzamento della qualità paesaggistica 40	
Art. 15.	Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe .....	41
Art. 16.	Regime giuridico dei titoli edilizi .....	42
Art. 17.	Vigilanza edilizia .....	43
Art. 18.	Autorizzazione Paesaggistica .....	43
Art. 19.	Destinazioni d'uso .....	44
Art. 20.	Classificazione degli utilizzi e correlativo carico urbanistico (parcheggi pertinenziali).....	47
Art. 21.	Mutamenti delle destinazioni d'uso.....	50
Art. 22.	Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo 50	
Art. 23.	Tutela del verde .....	51
Art. 24.	Depositi a cielo aperto .....	54
Art. 25.	Riduzione degli impatti: neutralità climatica e carbonica .....	55
TITOLO II.	INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA.....	57
Art. 26.	Disciplina urbanistica incentivale ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509.....	57
Art. 27.	Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione .....	58
Art. 28.	Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum .....	62



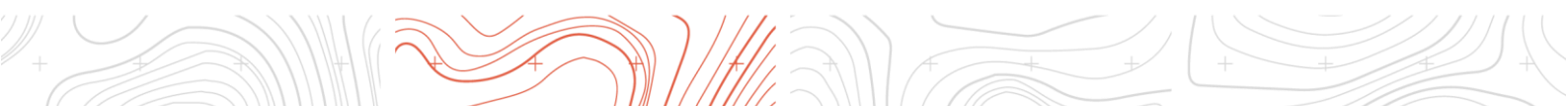
Art. 29.	Regole per l'applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	63
Art. 30.	Compensazione.....	66
Art. 31.	Contestazioni .....	67
Art. 32.	Circolazione di diritti e crediti .....	67
TITOLO III.	ISCIPLINA TERRITORIALE .....	68
Art. 33.	Suddivisioni del territorio.....	68
Art. 34.	L'assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.....	68
Art. 35.	Nuclei di antica formazione -Tessuto storico (Ts) .....	68
Art. 35.1	Nuclei di antica formazione: norme generali .....	69
Art. 35.2	Nuclei di antica formazione: norme differenziate.....	72
Art. 36.	TC - Tessuto complementare al nucleo storico .....	73
Art. 36.1	Norme generali per il Tessuto TC .....	73
Art. 37.	VS – Tessuto delle ville storiche .....	74
Art. 37.1	Norme generali per il Tessuto VS .....	74
Art. 38.	Tds – Tessuto denso saturo.....	75
Art. 38.1	Norme generali per il tessuto denso saturo .....	75
Art. 39.	Tde – Tessuto della Densificazione .....	76
Art. 39.1	Norme generali per il tessuto della densificazione .....	76
Art. 40.	T-ra - Tessuto rado (ville con parco).....	77
Art. 40.1	Norme generali per il Tessuto rado .....	78
Art. 41.	Destinazioni speciali.....	79
Art. 42.	T-pr - Tessuto produttivo / artigianale .....	79
Art. 43.	T-com Tessuto del commercio .....	81
Art. 44.	T-inc(r) – Tessuto incongruo residenziale in ambito produttivo .....	82
Art. 45.	T-inc(p) – Tessuto incongruo produttivo/artigianale in ambito residenziale .....	83
Art. 46.	Ari – Aree della rigenerazione urbana.....	84
Art. 47.	Norme generali per le aree di completamento del tessuto urbanizzato consolidato .....	84
Art. 48.	Vu: Verde Urbano .....	85
Art. 49.	Tcp - Tessuto della città pubblica .....	85
Art. 50.	Pav – Piano attuativo vigente - Tessuto in itinere .....	85
TITOLO IV.	TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA .....	86
Art. 51.	L'assetto paesaggistico ambientale .....	86
Art. 52.	Rapporti del piano delle regole con il PTR.....	86
Art. 53.	Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) .....	87



Art. 54.	Rapporti del piano delle regole con il PTC del Parco Regionale della valle del Ticino e con il Parco Naturale	87
Art. 55.	Rapporti del piano delle regole con il PTRS dei Navigli Lombardi.....	87
Art. 56.	Beni paesaggistici ed altri beni pubblici .....	87
Art. 57.	Cartellonistica .....	88
Art. 58.	Criteri di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici.....	88
Art. 59.	Areale agricolo .....	89
Art. 60.	Areale boschivo.....	92
TITOLO V.	- AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE .....	93
Art. 61.	Beni storico-artistico-monumentali .....	93
Art. 62.	Reticolo idrografico.....	93
Art. 63.	Rete ecologica.....	94
Art. 64.	Rete Verde Comunale .....	95
Art. 65.	Insedimenti per la logistica e data center .....	96
TITOLO VI.	NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE .....	98
Art. 66.	Ambito di applicazione e definizioni .....	98
Art. 67.	Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.	101
Art. 68.	Insedimento attività commerciali.....	101
Art. 69.	Dotazione di servizi .....	102
Art. 70.	Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali – Valutazione degli impatti .....	102
	Art. 70.1 Richieste di attivazione di superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti).....	103
	Art. 70.2 Richieste di attivazione di superfici di vendita superiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti).....	103
	Art. 70.3 Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità).....	105
Art. 71.	Documentazione da allegare alle domande di media Struttura di vendita .....	108
	Art. 71.1 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita pari o inferiori a 1500 mq. ....	108
	Art. 71.2 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita superiori a 1500 mq. ....	108
TITOLO VII.	FASCE DI RISPETTO.....	109
Art. 72.	Zona di rispetto stradale .....	109
Art. 73.	Fasce di pertinenza stradali.....	110
Art. 74.	Zona di rispetto cimiteriale .....	111
Art. 75.	Zona di rispetto delle linee di metanodotto.....	111



Art. 76.	Zona di rispetto dei corsi d'acqua .....	111
Art. 77.	Zona di rispetto delle linee elettriche .....	112
Art. 78.	Emissioni elettromagnetiche .....	113
Art. 79.	Vincolo aereoportuale Malpensa (Enac) .....	114
TITOLO VIII.	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....	117
Art. 80.	Norme geologiche di piano .....	117
TITOLO IX.	NORME FINALI E TRANISTORIE .....	118
Art. 81.	Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga.....	118
Art. 82.	Ufficio di piano e Commissione paesaggio.....	118
Art. 83.	Regolamenti attuativi - Norma di chiusura .....	118
ALLEGATI.....		119



## 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:

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

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

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

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

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

7

2. Le norme 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 anche in relazione alla mitigazione e all'adattamento al cambiamento climatico.

3. Il Piano delle Regole, anche alla luce delle previsioni del PTM della Città Metropolitana di Milano e nel perseguimento degli obiettivi delineati dalle STTM, a cui il Comune aderisce, 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:
- a. 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 impiegabili ad agriturismo;
  - b. l'areale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);
  - c. l'areale ricompreso nel Parco Regionale del Ticino;

Per le aree effettivamente destinate all'agricoltura esprime:

- d. la disciplina d'uso e di rafforzamento delle strutture produttive, anche in vista della correlativa qualificazione paesaggistica;
- e. per gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, le normative d'uso, secondo le previsioni del tessuto della residenza sparsa;

Per le aree di elevato valore paesaggistico-ambientale 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 a favorire interventi atti a garantire uno sviluppo economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e la resilienza ambientale;

- D. **GLI AMBITI DEL PIANO CAVE** Metropolitano.

4. Il Piano delle Regole indica, ricognitivamente, gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e si conforma, anche in fase attuativa, al Piano paesaggistico regionale, la cui norme prevalgono in caso di contrasto con quelle del Piano delle Regole e, più in generale, con le indicazioni deducibili dal P.G.T.
5. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano salientemente il patrimonio edilizio esistente nelle sue componenti elementari che debbono essere rispettate in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante permesso di costruire convenzionato o progetto di inserimento nell'urbano, operabili nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili di interesse culturale ed architettonico-testimoniale.
6. Il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore.
7. Ai sensi dell'art. 13, comma 12, della l.r. 12/05, nel periodo intercorrente tra l'adozione e la definitiva approvazione del Piano delle Regole e di successive varianti, si applicano le misure di salvaguardia in relazione ad interventi, oggetto di domanda di permesso di costruire ovvero di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), che risultino in contrasto con le previsioni di tale documento.





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

## Art. 2. Struttura e contenuto del piano delle regole

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

- Carta delle previsioni - 1:2000
- Schede degli ambiti di completamento
- Carta dei Vincoli -1:2000
- Carta dei centri storici – indicazioni di intervento

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

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

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

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

## Art. 3. Grandezze, definizioni, indici

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni 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:



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
	<u>Lotto funzionale</u>		Area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi come meglio definita all'art.6.
<u>ST</u>	<u>Superficie territoriale</u>	<i>Si intende la superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.</i>	In essa sono altresì comprese: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana;</li> <li>- le strade vicinali aperte al pubblico transito.</li> </ul>
<u>SF</u>	<u>Superficie fondiaria</u>	<i>Si intende la superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti;</i>	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, dedotte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti.  Per superficie reale è da intendersi la superficie catastalmente determinata.
<u>SE</u>	<u>Superficie edificabile</u>		Si intende la superficie destinata alla concentrazione delle volumetrie previste nella St
<u>SCOP</u>	<u>Superficie coperta</u>	<i>Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50m.</i>  <i>Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.</i>	Dal computo della SC sono compresi i cavedi, a meno che siano mantenuti a verde e privi di strutture sottostanti, e sono inoltre esclusi i cornicioni, le pensiline, i bowindow, i balconi aggettanti per non più di 1,50 m dal filo del fabbricato e le superfici di manufatti per la raccolta dei rifiuti e la distribuzione energetica a servizio di più edifici. In caso di aggetti di sporgenza maggiore, viene considerata l'intera estensione. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati, da

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			silos, da serbatoi e da depositi a cielo aperto, nonché da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.
<u>SL</u>	<u>Superficie lorda (di pavimento)</u>	<i>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</i>	<p>Nel computo della Superficie Lorda all'interno degli spazi residenziali sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi se dotati dei requisiti igienico sanitari ai fini dell'agibilità. Negli immobili con destinazione diversa dal residenziale nel computo della SL sono ricompresi i piani interrati, i seminterrati e i soppalchi qualora utilizzati ai fini strumentali dell'attività.</p> <p>Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le previsioni dalla l.r. 28 novembre 2018, n. 31.</p> <p>Sono totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L. le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non costituiscono SL le superfici dei sottotetti senza partizioni, prive di impianti e collegamento con scala fissa, in cui l'altezza media ponderale interna non sia superiore a 2,39 m se non funzionalmente collegati ai piani sottostanti. In caso contrario sono considerati in maniera analoga al comma successivo;</li> <li>- se di altezza media ponderale superiore a 2,40 mt., e senza partizioni, privi di impianti e collegamento con scala fissa, anche ove collocati in fregio a superfici residenziali 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;</li> <li>- 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</li> </ul>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali.</p> <p>Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:</p> <p>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;</p> <p>b) i box o posti auto, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite di 1mq/10mc dell'immobile a cui accedono;</p> <p>c) gli edifici accessori con le caratteristiche già individuate nella definizione di "Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)";</p> <p>d) le logge chiuse anche su tre lati;</p> <p>e) i porticati aperti per una porzione maggiore del 50 % del perimetro, considerando nello sviluppo di quest'ultimo anche i pilastri isolati, gli androni, i passaggi pedonali e veicolari aperti, sia pubblici che privati, a qualsiasi piano realizzati;</p> <p>f) i volumi tecnici, le centrali tecnologiche a qualsiasi piano situate, aventi altezza massima inferiore a 2,40 m, a prescindere se siano incorporati o meno a un edificio, 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</p>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>finalizzati all'efficienza energetica, termica ed acustica;</p> <p>g) 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;</p> <p>h) 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;</p> <p>i) le superfici inagibili – ancorché ispezionabili – costituite da cunicoli, serbatoi, silos e simili;</p> <p>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;</p> <p>l) 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.</p> <p>Le superficie scoperte utilizzate per allocare impianti fissi, per il deposito abituale e continuato di materiali o impianti (c.d. depositi a cielo aperto), per l'esposizione sono da computare nella misura del 50% .</p>
<u>STOT</u>	<u>Superficie totale</u>	<i>Si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.</i>	
<u>H</u>	<u>Altezza dell'edificio</u>	<i>Altezza massima tra quella dei vari fronti.</i>	<p>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 imposta; nel caso di imposte diversi si considera l'imposta più alta. In ogni caso il colmo non può superare il 40 % di inclinazione. In caso di edifici posti su quote diverse, si calcola la media tra le diverse quote.</p>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>Si intende l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto).</p> <p>Nel caso di terreno acclive, l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccatto a valle e la media dello spiccatto a monte.</p> <p>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.</p>
	<u>Altezza del fronte</u>	<p><i>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</i></li> <li>- <i>all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane</i></li> </ul>	<p>Non sono considerati ai fini della determinazione dell'estremità inferiore le scale esterne, le rampe per l'accesso a piani interrati o seminterrati e i relativi spazi di manovra (questi ultimi sono considerati tali solo se di ampiezza non superiore a m 6,00).</p> <p>Per estremità superiore si intende inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'imposta del tetto a falde inclinate (intradosso della falda). In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto);</li> <li>- la generatrice alla quota minore delle coperture voltate;</li> </ul> <p>Per estremità inferiore si intende la 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.</p> <p>Nel caso di terreno acclive, e di edifici posti su quote diverse, l'altezza dei fabbricati deve essere contenuta in una ideale poligonale compresa tra la media del piano dello spiccatto a valle e la media dello spiccatto a monte.</p> <p>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.</p>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
	<u>Altezza lorda</u>	<i>Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura</i>	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
<u>VU</u>	<u>Volume urbanistico</u>	<i>Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, pari a tre metri, da utilizzarsi ai fini urbanistici.</i>	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.
<u>Qz</u>	<u>Quota zero o piano di campagna</u>		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.
	<u>Numero dei piani</u>	<i>E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL)</i>	Sono 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.
<u>SP</u>	<u>Superficie permeabile</u>	<i>Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera</i>	Sono considerate filtranti soluzioni alternative quali superfici in ghiaia, in legno o in pietra con fughe inerbate, in corteccia vegetale e altri materiali che non compromettano la permeabilità del terreno. Altre pavimentazioni potranno essere conteggiate in percentuali variabili qualora venga documentata (scheda tecnica) la loro attitudine all'infiltrazione delle acque nel sottosuolo.
<u>As</u>	<u>Aree scoperte</u>		Si definisce area scoperta la superficie determinata dalla differenza tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).
<u>DT</u>	<u>Dotazioni Territoriali</u>	<i>Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.</i>	
<u>Sv</u>	<u>Superficie verde</u>		Misura in m <sup>2</sup> la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie coperta Sc;</li> <li>- Superfici pavimentate non permeabili;</li> <li>- Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.</li> </ul>

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:

**GRANDEZZE EDILIZIE:**

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
<u>SU</u>	<u>Superficie utile</u>	<i>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.</i>	
<u>SA</u>	<u>Superficie accessoria</u>	<p><i>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>i portici e le gallerie pedonali;</i></li> <li>- <i>i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</i></li> <li>- <i>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;</i></li> <li>- <i>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></li> <li>- <i>i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da</i></li> </ul>	



ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<p><i>intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>ii vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</i></li> <li>- <i>spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</i></li> <li>- <i>i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</i></li> <li>- <i>i volumi tecnici;</i></li> <li>- <i>le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</i></li> </ul> <p><i>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</i></p>	
<u>SC</u>	<u>Superficie complessiva</u>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria</p> <p><math>(SC=SU+60\% SA)</math>.</p>	
<u>SCAL</u>	<u>Superficie calpestabile</u>	<p>Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).</p> <p>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</p>	
<u>SVe</u>	<u>Superficie di vendita</u>		Si recepisce e richiama la definizione della DGR 28 dicembre 2023 - n. XII/1699 riportata per esteso all' Art. 66.
	<u>Altezza utile</u>	Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<i>utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</i>	
	<u>Distanze</u>	<p><i>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</i></p> <p><i>Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.</i></p>	
<u>AU</u>	<u>Altezza urbanistica</u>	<i>Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico</i>	
<u>Np</u>	<u>Numero dei piani</u>		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
<u>VT</u>	<u>Volume totale</u>	<i>Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.</i>	<p>In caso di soffitto non orizzontale si calcola il volume geometrico.</p> <p>Nel calcolo del Volume Totale non si computano i muri perimetrali, le solette e le coperture al ricorre dei presupposti fissati dalla normativa regionale (LR 31/2014 art.4 s.m.i.) in tema di risparmio energetico.</p> <p>Ai fini del calcolo del Volume per superficie totale si intende la SL totale.</p>

## DEFINIZIONI TIPOLOGICHE

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Piano seminterrato</u>	<p><i>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</i></p> <p><i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i></p>	

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Piano interrato</u>	<i>Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio</i>	
	<u>Piano fuori terra</u>	<i>Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.</i>	
	<u>Piano seminterrato</u>		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.
	<u>Sottotetto</u>	<i>Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.</i>	
	<u>Soppalco</u>	<i>Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.</i>	Il soppalco deve avere almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza e non eccedente 1/3 della superficie del locale
	<u>Sporti aggettanti aperti</u>		Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.
	<u>Edificio</u>	<i>Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.</i>	Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.
	<u>Edificio unifamiliare</u>	<i>Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.</i>	
	<u>Sedime</u>	<i>Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.</i>	

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Sagoma</u>	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.	
	<u>Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)</u>	Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorialità.	<p>Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50 ;</li> <li>- quota di imposta di coperture a falde non superiore a m 2,50</li> <li>- quota di colmo di coperture a falde non superiore a m 3,50 (m 3,00 se a confine di altro fondo, misurata a partire dalla quota del terreno del fondo finitimo)</li> <li>- superficie massima coperta pari a 30 mq per fabbricato principale al netto di accessori preesistenti.</li> </ul> <p>Le altezze sopra definite, in presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno, vengono riferiti al sotto travetto.</p> <p>Gli edifici accessori devono essere destinati a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolati o in aderenza con quest'ultimo.</p> <p>Non è ammessa l'edificazione di edifici accessori in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria.</p> <p>Entro i limiti sopra riportati la costruzione pertinenziale non costituisce SL e non genera volume ma è comunque subordinata alla verifica del Rapporto di copertura previsto per il tessuto.</p> <p>Devono essere rispettate le distanze da confine e da parete finestrata.</p> <p>Può essere realizzato anche a confine, previa convenzione trascritta tra i confinanti 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</p>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
			<p>essere realizzato unicamente in completa aderenza.</p> <p>Ove l'accessorio sia costituito da una tettoia interamente aperta, retta unicamente da quattro elementi verticali, nel rispetto delle dimensioni massime sopra indicate può essere realizzato a confine senza necessità di convenzione.</p> <p>Il manufatto pertinenziale deve mantenersi architettonicamente coerente rispetto all'edificio a cui accede.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>E' comunque ammessa la realizzazione di una serra hobbistica oltre ad un fabbricato pertinenziale; la superficie complessiva non potrà comunque superare i 50 mq.</p> <p>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.</p>
	<u>Volume tecnico</u>	<i>Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).</i>	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.
	<u>Portico/Porticato</u>	<i>Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o</i>	

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<i>pilastrini aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.</i> <i>Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.</i>	
	<u>Pergolato</u>		Per <u>pergolato</u> è da intendersi un manufatto avente natura ornamentale, realizzato in struttura leggera di legno o altro materiale, che funge da sostegno per piante rampicanti o sostegno a elementi ombreggianti, attraverso le quali realizzare riparo e/o ombreggiatura di superfici di modeste dimensioni. La costruzione di pergolati è ammessa in ogni tessuto nel limite massimo del 15% della SC dell'unità cui asserva e un'altezza massima di 2,50m all'intradosso della travatura. E' ammessa la costruzione di pergolati a confine o a distanza inferiore a 5m alle condizioni individuate nei paragrafi precedenti per gli edifici accessori.
	<u>Piscina</u>		Le piscine, purché siano pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto e/o areale, nel limite di 100 m <sup>2</sup> di superficie.  All'interno del tessuto storico le piscine potranno essere realizzate unicamente in maniera unitaria all'interno delle corti mediante progetto unitario.  La distanza minima da rispettare dai confini di fondi confinanti non deve essere inferiore a 2,50 m e dal filo dell'unità immobiliare, comprensiva di eventuali porticati, non deve essere inferiore a 2,00 m.  I locali tecnici delle piscine per gli impianti idraulici e di filtrazione devono essere interrati o localizzati nell'ambito dei locali degli edifici (principali o accessori) di cui la piscina è pertinenza.
	<u>Balcone</u>	<i>Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.</i>	
	<u>Ballatoio</u>	<i>Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto</i>	

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Loggia / Loggiato</u>	Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.  Restano ferme le possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
	<u>Terrazza</u>	Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.  Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
	<u>Pensilina</u>	Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno	
	<u>Androni e vestiboli</u>		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.
	<u>Cortina edilizia</u>		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.
	<u>Tettoia</u>	Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
	<u>Veranda</u>	Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	
	<u>Delimitazioni perimetrali esterne</u>		Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Quadrante percettivo</u>		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 del Comune.

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

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
<u>IT</u>	<u>Indice di edificabilità territoriale</u>	Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice è distinto in:  <u>IT min:</u> Indice di edificabilità territoriale minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie territoriale;  <u>IT max:</u> Indice di edificabilità territoriale massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie territoriale e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.
<u>IF</u>	<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	L'indice è distinto in:  <u>IF min:</u> Indice di edificabilità fondiaria minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie fondiaria;  <u>IF max:</u> Indice di edificabilità fondiaria massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie fondiaria e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.
<u>IPrE</u>	<u>Indice di premialità energetica</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo premiale assegnato dal PGT al conseguimento di determinate caratteristiche prestazionali energetiche del progetto definite in seguito dal presente Pdr.
<u>IPrP</u>	<u>Indice di premialità paesaggistica</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo premiale assegnato dal PGT al conseguimento di determinate caratteristiche paesaggistiche definite in seguito dal presente Pdr.
<u>IPrC</u>	<u>Crediti compensativi</u>		Indice di edificabilità fondiaria o territoriale di tipo compensativo assegnato dal PGT al



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
			conseguimento di determinate obbligazioni infrastrutturali delle città pubblica
<u>CU</u>	<u>Carico urbanistico</u>	<i>Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso</i>	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).
<u>IPT</u> <u>/IPF</u>	<u>Indice di permeabilità</u>	<i>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</i>	
<u>IC</u>	<u>Indice di copertura</u>	<i>Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.</i>	
	<u>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</u>	<i>Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale nel rispetto delle norme sull'invarianza idraulica</i>	
<u>ISv</u>			Misura in termini percentuali la quota parte di superficie permeabile (SP) da mantenere a superficie a verde (Sv).
<u>Da</u>	<u>Densità arborea/arbustiva</u>		Esprime il numero di alberi e arbusti da mettere a dimora per ogni 200 m <sup>2</sup> di superficie a verde (Sv), in base alla classe di altezza; per frazioni di tale superficie di riferimento si dovrà calcolare in proporzione il numero minimo di alberi e/o arbusti che è necessario porre a dimora. Nel calcolo degli esemplari necessari per raggiungere il valore di Da sono compresi gli alberi e gli arbusti esistenti nell'area di intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le specie autoctone e naturalizzate elencate nell'allegato 1. In ogni caso, per tutte le aree con Sv superiori a 100 m <sup>2</sup> , almeno metà dei nuovi impianti dovrà essere costituita da alberi.

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

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
<u>Dc</u>	<u>Distanza dai confini</u>	<p>E' la distanza minima misurata a raggio 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.</p> <p>Tale distanza è fissata in 5 m (cinque metri). Per le costruzioni completamente interrato si applica la disciplina del codice civile.</p> <p>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 2,00 m realizzato in opera, previo parere della commissione paesaggio.</p> <p>In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno conseguito in conformità alla LR 31/2014 art. 4 ai fini della determinazione della Dc tengono a valere le regole definite nello stesso articolo.</p>
<u>Df</u>	<u>Distanza tra fabbricati</u>	<p>E' la distanza misurata a raggio 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 1,50, sulla perpendicolare tra le due pareti quando queste siano parallele, ovvero sulla retta orizzontale estesa a raggio che individua la distanza minima tra le due pareti negli altri casi. Tale distanza è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in 10 m (dieci metri).</p> <p>Nei piani attuativi o negli interventi che postulino la formazione di aggregato urbano è ammissibile una distanza inferiore.</p> <p>Edifici collegati unicamente da pensiline o da porticati sono considerati alla stregua di manufatti diversi ai fini del computo della distanza tra fabbricati e devono attestarsi a una distanza reciproca pari a 10,00 m.</p> <p>Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste.</p> <p>In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata in conformità alla LR 31/2014 art. 4.</p>
<u>Ds</u>	<u>Distanza dalle strade</u>	<p>È la distanza - inderogabile - misurata a raggio tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito o una strada prevista dal PGT e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50. Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle 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 5 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 2,00 m dal filo strada. I nuovi edifici o ampliamenti dovranno distare dal ciglio stradale 5 m. Per le aree poste all'esterno del centro abitato tiene a valere quanto disposto dal codice della strada e dall'Art. 72.</p>

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
		In caso di detrazione del volume occupato dall'involucro edilizio esterno ai fini della determinazione della Df la misura viene effettuata in conformità alla LR 31/2014 art. 4.

7. Tutti i nuovi edifici devono conformarsi alle previsioni in tema di risparmio e recupero idrico dettate dal R.R. 2/2006 e, in termini più generali, dovranno conformarsi ai regolamenti locali, regionali e nazionali in tema di ambiente, energia, igiene e morfologia paesaggistica. Le franchigie volumetriche e le deroghe ivi previste trovano automatica applicazione sul territorio comunale e vengono assunte integrativamente ai fini del computo di indici e parametri previsti dal presente piano delle regole. I nuovi edifici devono prevedere misure atte a favorire il risparmio idrico tra cui:
- per gli eventuali usi diversi dal consumo umano (irrigazione ecc.) l'adozione di sistemi di captazione, filtro ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
  - l'introduzione negli impianti idrico sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata, rete duale ecc.
8. Le opere ed i manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche beneficiano delle deroghe di legge e possono attestarsi a distanze ridotte della metà rispetto a quelle previste dal presente piano delle regole.

## Art. 4. Struttura e contenuto del piano delle regole

27

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

- Carta delle previsioni - 1:2000 (vari fogli)
- Schede degli ambiti di completamento
- Carta dei Vincoli -1:2000 vari fogli)
- Carta dei centri storici – indicazioni di intervento

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

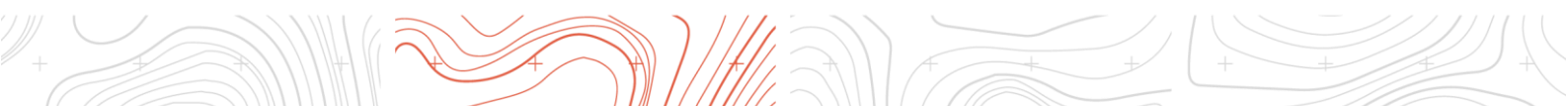
- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

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

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

## Art. 5. Categorie degli interventi edilizi e urbanistici

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



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

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

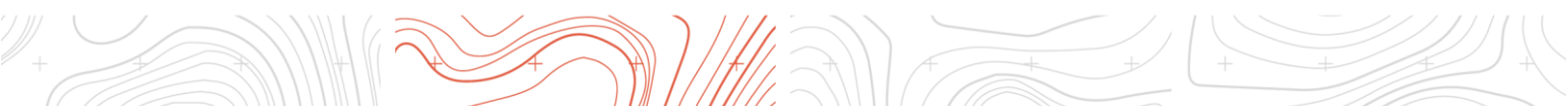
Gli interventi volti alla formazione di impianti e strutture per la produzione di energia da fonti rinnovabili sottostanno alla disciplina di legge e il PGT ne persegue la minimizzazione degli impatti percettivi: a tal fine il Comune può indicare soluzioni alternative.

2. Per le definizioni e qualificazioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380/2001. La disciplina dei titoli edilizi è egualmente definita dal citato D.P.R. 380/2001. Il profilo dell'onerosità dei titoli edilizi è definito dalla legislazione nazionale e regionale e, in ogni caso, è strettamente correlato all'aumento del carico insediativo. Il PGT definisce regole incentivanti ulteriori.
3. Per **rigenerazione urbana**, ai sensi della L.R. 28 novembre 2014, n. 31 e della L.R. 26 novembre 2019, n. 18, si intende un intervento di scala urbanistica, proponibile dai privati, idoneo ad incidere sugli assetti urbani e sulla qualità dell'ambiente e del paesaggio urbano, consistente in un insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi, di iniziative infrastrutturali e coesive complessivamente tese alla riqualificazione e riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, al recupero o al potenziamento di quelli esistenti e al risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità e della resilienza nell'ambiente urbano.
4. Gli **interventi di demolizione-ricostruzione** sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT. Nella fase di ricostruzione è precluso (in quanto esorbitante dall'ambito della ristrutturazione ricostruttiva) l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi (anche meramente pertinenziali) ovvero il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione. La demolizione e la ricostruzione, ove contestuali, devono essere realizzate in forza di un unico titolo legittimante (anche al fine di consentire al Comune di verificare l'esatta consistenza del fabbricato preesistente prima che ne inizi la demolizione). Il volume dell'edificio ricostruito non può superare quello del fabbricato demolito, al netto degli incentivi previsti dal PGT. L'edificio demolendo andrà



rivalutato alla luce delle norme attualmente vigenti (con applicazione all'esistente delle definizioni vigenti in tema di SLP, SU, SNR, etc.) e, in contraddittorio con la parte privata, dovrà essere operato l'acclaramento della consistenza del manufatto ante demolizione (consistenza secondo le norme definitorie attuali: consistenza attualizzata) che potrà quindi costituire la grandezza volumetrica oggetto di ricostruzione.

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 é sottoposto a progetto urbano. Ogni innalzamento deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto, sono consentite deroghe all'altezza massima, come previsto dall'art. 64 comma 1 LR 12/05, al fine di assicurare i parametri di cui all'art. 63 comma 6 LR 12/05 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 e da fabbricati: le porzioni in innalzamento del fabbricato esistente rispetto alla sagoma originaria possono attestarsi sul filo dell'edificio preesistente ove il sottotetto si collochi esattamente sulla proiezione verticale dell'edificio sottostante.
6. Il **recupero dei vani e locali seminterrati** e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, ad eccezione delle zone a rischio idrogeologico come individuate dallo studio geologico Comunale. Ai fini della prevenzione del rischio di esposizione al gas RADON si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio e delle linee guida di Regione Lombardia n. 12.678 del 21.12.2011. Nel caso di interventi di cui al presente capo dovranno essere verificati i livelli di concentrazione di RADON ante e post opera con metodologie conformi alla legge.
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 180 giorni, 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. Lo stato legittimo si presume ove il manufatto risulti conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune e alla più recente SCIA/DIA che ne abbiano rappresentato compiutamente la sagoma, la posizione e l'articolazione interna.
9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. In tutto il territorio sono vietati **movimenti terra**, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 150 cm dalla quota di campagna, sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, da considerarsi nuova costruzione.
13. In caso di fabbricati costituiti da più unità abitative le dimensioni e collocazioni delle pertinenze sono definite caso per caso dal titolo edilizio.
14. Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate nei limiti già stabiliti nell'Art. 3. .
15. 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 di SC e 2,50 mt di altezza, posta almeno ad ottanta cm dal confine e nella misura di 1 ogni unità immobiliare residenziale.
16. La **demolizione non seguita da ricostruzione** è ammessa in ogni parte del territorio con finalità di desigillatura e/o deimpermeabilizzazione, ad esclusione che sui fabbricati gravati da vincoli storico-culturali. In ambito gravato da vincolo paesaggistico, oltre ad essere preceduta dall'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, sottostà a procedura di progetto 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.
17. Le pratiche edilizie possono essere presentate nel rispetto delle competenze e dei limiti dettati dalle leggi professionali.

## Art. 6. Recinzioni, accessi, allineamenti

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comunque quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni. In caso di arretramenti è disposta la cessione a vantaggio dell'Amministrazione comunale, su richiesta di quest'ultima.  
Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.



In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuova costruzione, una distanza minima di m. 1,5 dal ciglio stradale esistente.

2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali ulteriori rispetto a quanto previsto dal presente articolo, le recinzioni unicamente delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Sono comunque vietate le recinzioni a delimitazione delle singole proprietà all'interno di corti unitarie che ne frammentino la percezione e l'unitarietà. 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, 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 e per la parte soprastante lo zoccolo aperta per almeno il 60%. Recinzioni di dimensioni differenti da quelle sopra riportate potranno essere autorizzate dalla Commissione Paesaggistica.  
Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 30, 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.  
La recinzione tra due lotti potrà essere completamente cieca, di altezza massima non superiore a 2 m per i primi 5 m dalla strada e per la restante porzione di altezza massima non superiore a 2,5m.
4. Nell'areale agricolo è consentita la delimitazione dei fondi a protezione dei prati, colture o qualora se ne ravvisi una dimostrata necessità, mediante siepi, staccionate in legno a disegno tradizionale o rete metallica di altezza non superiore a 2 m con posata fra pali direttamente infissi nel suolo, ad esclusione di opere cementizie, fatte salve le sole fondazioni non sporgenti dal suolo e incassate nello stesso; sono ammesse altresì diverse tipologie costruttive previo parere della Commissione Paesaggio. Negli areali boschivi è vietata ogni recinzione. Qualora il fondo agricolo risulti pertinenza diretta di edificio residenziale la recinzione potrà essere realizzata con le caratteristiche di cui al comma 3 e comunque non potrà eccedere la delimitazione dell'area di pertinenza come definita all' Art. 7. All'esterno delle zone di Iniziativa Comunale del Parco Regionale della Valle del Ticino prevalgono le norme del PTC del parco.
5. Le recinzioni possono subire ulteriori arretramenti, indicati dall'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi, su conforme parere, per esigenze di pubblico interesse connesse alla viabilità.
6. Le norme in tema di altezze e forme dettate dal presente articolo non si applicano alle recinzioni di impianti sportivi, pubblici e/o di uso pubblico in genere, e di impianti industriali, tecnologici o terziari che richiedano, per la natura dell'attività svolta, particolari garanzie di sicurezza.
7. Si considera "accesso" ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica ovvero ad una strada privata aperta al pubblico transito.  
L'apertura degli ingressi carrai deve essere arretrata, di norma (rispetto alla linea della recinzione come stabilita in sede di progetto o determinata dai punti fissi), di una profondità non inferiore a m 5,00: il raccordo con l'eventuale recinzione deve essere eseguito con una angolazione idonea rispetto





all'allineamento stradale e comunque tale da consentire un agevole accesso in rapporto alla larghezza stradale stessa; comunque tenendo conto delle indicazioni dell'Ufficio Tecnico comunale.

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

8. Ogni accesso carraio deve essere realizzato in modo da non arrecare danno o convogliare le acque piovane sulla strada sulla quale si immette: deve pertanto essere provvisto di adeguate opere di raccolta delle acque piovane (da smaltire sul fondo privato oppure, se consentito, da allacciare alla fognatura comunale nei limiti e con le modalità stabilite dal RR 7/2017).
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 pavimentato– 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 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. 7. Area di pertinenza

1. Costituisce area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).
2. Nei tessuti della dispersione l'area di pertinenza sarà sempre e in ogni caso definita dai mappali contigui afferenti alla proprietà del fabbricato principale, per una superficie non superiore a 10 volte la superficie coperta degli edifici esistenti con un limite massimo di 2.000 mq
3. 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.
4. 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.

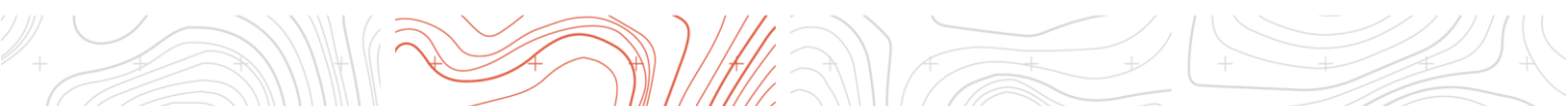




5. Ai fini della quantificazione dell'area di pertinenza:
  - per le nuove costruzioni e gli ampliamenti operano gli indici del relativo Tessuto secondo il presente piano;
  - per le costruzioni esistenti e non ampliate prima dell'entrata in vigore della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, operano l'indice 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 e non ampliate 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. 8. Usi temporanei

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.
2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:
  - aree ed edifici pubblici, che potranno essere concessi in utilizzazione temporanea al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, previo esperimento di procedure tese all'identificazione dell'utilizzatore idonee a garantire imparzialità e parità di trattamento;
  - aree ed edifici privati.
3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).
4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azionamento previste dal PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili



all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.

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

## Art. 9. Edifici rurali dismessi o abbandonati

1. Gli edifici rurali dismessi o abbandonati, anche quando collabenti, per i quali è cessato l'uso agricolo esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale recante *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali”*, individuati nel presente strumento urbanistico ovvero mediante perizia che asseveri lo stato di dismissione o abbandono da almeno tre anni, presentata al comune dall'avente titolo unitamente all'istanza di intervento edilizio, possono essere oggetto di recupero e di uso, anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale, valutati con parere vincolante della Commissione paesaggio. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale.
2. In tali ambiti la misura incentivale volumetrica è riconosciuta nella misura massima del 20% al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 3 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508).

34

## Art. 10. Attuazione del Piano delle Regole

1. Il piano delle regole, e più in generale il PGT, trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme e da quelle del Documento di Piano. Gli interventi di efficientamento energetico si conformano alla disciplina nazionale.
2. L'attività edilizia libera è consentita solo entro le aree che non siano conformate in termini di inedificabilità dal PGT o per effetto di vincoli esogeni e, comunque, deve conformarsi alle norme riferibili all'ambito di intervento.
3. Sono **interventi diretti** quelli realizzabili sulla base del titolo abilitativo richiesto dalla normativa statale o regionale in materia, il cui rilascio (in caso di permesso di costruire o di permesso di costruire convenzionato) o la cui proposizione (nel caso di ricorso a CIL, CILA, SCIA ad altri titoli in regime di liberalizzazione) non siano subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo.  
L'intervento diretto è consentito solo in presenza di una adeguata dotazione di urbanizzazioni e di adeguata dotazione di parcheggi. Il lotto deve inoltre essere dotato di accesso alla viabilità pubblica. In caso di carenze di opere di urbanizzazione, la parte che ne abbia interesse si fa carico dei correlativi adeguamenti.
4. Sono **interventi indiretti** quelli subordinati all'approvazione di piani attuativi di iniziativa privata, come previsti dalla legislazione statale e regionale e dal PGT. I piani attuativi si sostanziano nelle figure di

strumenti attuativi previsti dalla legge e dal PGT, nonché nei Programmi Integrati d'Intervento ed in ogni altro programma complesso finalizzato alla rigenerazione urbana promosso dalla legislazione nazionale e regionale.

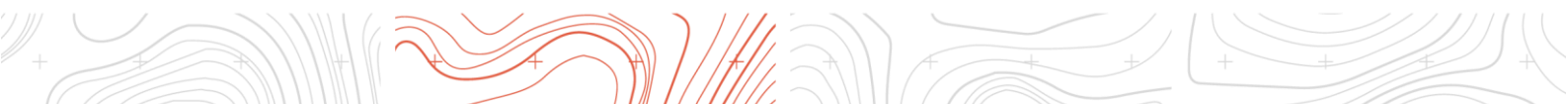
5. Sino all'approvazione del piano attuativo possono proseguire le utilizzazioni del fondo, mentre è preclusa ogni trasformazione edilizio-urbanistica costituente nuova costruzione.
6. Sugli edifici esistenti, fatte salve le norme a tutela del paesaggio e dei beni culturali, sono sempre ammessi gli interventi di Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Ristrutturazione edilizia sull'esistente e Restauro e risanamento conservativo.
7. Laddove il PGT consente interventi *una tantum* in ampliamento, gli stessi sono ammissibili solo ove il proprietario dimostri 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. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

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 compensativi, l'intervento diretto è subordinato a permesso di costruire convenzionato.
2. Il PDC convenzionato è egualmente necessario per interventi che interessano aree con SF superiore a 1.500 mq od in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno.

## Art. 12. Piani attuativi (PA)

1. Quando previsti dal PGT secondo le schede allegate al DdP ed in ogni caso in cui l'Amministrazione - con deliberazione di giunta - ne ritenga necessaria la previsione al fine di ottimizzare il disegno urbano o di reperire dotazioni territoriali, i piani attuativi, compresi i PII, sono proposti nel rispetto della procedura di



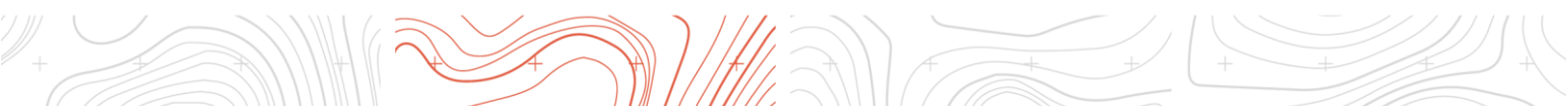
Progetto Urbano dai proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

2. In caso di proposta di piano non totalitaria, l'Amministrazione indice una sessione alla quale sono convocati tutti i proprietari coinvolti ed assegna un termine per il deposito delle adesioni. In caso di perdurante interesse da parte dei presentatori della proposta di piano, è attivata nel rispetto della legge la procedura di cui all'art. 27, V comma, della l. 1 agosto 2002, n. 166, con spese, anche procedurali, integralmente a carico dei proponenti. E' necessaria la costituzione di un consorzio tra i proponenti ove essi siano in numero maggiore di due.
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 prestazionalità 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 prestazionalità 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 (art. 13 d.lgs. 36/2023 e All. I.12, art. 16 D.P.R. 380/2001): 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 attrice
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 sottostanno, preventivamente all'adozione, a procedura di verifica dell'esclusione degli obblighi di VAS ed eventualmente a VAS.
17. La presentazione di proposte di Piani attuativi conformi a quanto identificato dal Documento di Piano è comunque corredata da Documento di Screening Ambientale VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del Piano. Il responsabile del procedimento valuta tale documento in relazione:
  - al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT
  - alla necessità di attuare la procedura di Valutazione di Incidenza o Screening di Incidenza con particolare riferimento alla Rete Ecologica Regionale



- al consumo di ambiti agricoli e boschivi
- al consumo di risorse non rinnovabili
- al bilancio idrico
- alla produzione e smaltimento di rifiuti.

Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS ex DGR 9/761.

18. Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal DdP o nelle schede di piano attuativo stesse, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze, distacchi e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici.
19. 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 prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
20. 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.
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 incombente professionisti di sua fiducia, i cui costi saranno ad essa rimborsati dal presentatore, il quale non intratterrà alcun rapporto economico con i suddetti professionisti
22. I Piani Attuativi sono accompagnati dalla dimostrazione dell'erogabilità della risorsa idrica. Tale dimostrazione può essere sostituita da idonea dichiarazione da parte del gestore della rete.
23. I Piani Attuativi che prevedono l'insediamento di funzioni produttive sono corredati da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.
24. I piani attuativi ricadenti in aree individuate dalla Rete Ecologica Provinciale, sono accompagnati da studio di dettaglio volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento e ad individuare le opere di mitigazione e compensazione volte a ridurre/limitare gli effetti prodotti dall'intervento sull'assetto ecologico ecosistemico.
25. Sugli edifici esistenti collocati all'interno di ambiti di trasformazione, rigenerazione e completamento sono ammessi unicamente gli interventi di recupero edilizio ed è escluso il cambio di destinazione d'uso.

### Art. 13. Programmi integrati di intervento (PII) - Rigenerazione

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



- a. previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesaggistica, alla rigenerazione urbana anche mediante la bonifica dei suoli contaminati;
  - b. 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:
    - nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
    - nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
  4. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTCP. Tale identificazione può avvenire anche contestualmente all'adozione del nuovo PII.
  5. La previsione di un PII non è sostituibile con un permesso di costruire convenzionato salvo quando diversamente disposto dalle presenti norme e dalle specifiche schede.
  6. Il programma integrato di intervento può prevedere il concorso di una pluralità di operatori e risorse finanziarie, di natura pubblica e/o privata.
  7. Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.
  8. La presentazione di proposte di PII in coerenza a quanto identificato dal Documento di Piano è corredata da Documento di Screening Ambientale VAS documento in cui si valutano in prima approssimazione, con espresso riferimento alla VAS del PGT, gli effetti ambientali attesi dall'attuazione del PII in relazione:
    - al recepimento delle azioni di mitigazione e compensazione proposte in sede di VAS del PGT
    - alla necessità di attuare la procedura di Valutazione di Incidenza o Screening di Incidenza con particolare riferimento alla Rete Ecologica Regionale
    - al consumo di ambiti agricoli e boschivi
    - al consumo di risorse non rinnovabili





- al bilancio idrico
- alla produzione e smaltimento di rifiuti.

Nel caso in cui l'autorità competente rilevi eventuali effetti ambientali significativi non valutati nella VAS del PGT potrà decidere di assoggettare il PA a VAS o a verifica di assoggettabilità a VAS ex DGR 9/761.

9. I PII ricadenti in aree individuate dalla Rete Ecologica Provinciale, sono accompagnati da studio di dettaglio volto a dimostrare la compatibilità dell'intervento e ad individuare le opere di mitigazione e compensazione volte a ridurre/limitare gli effetti prodotti dall'intervento sull'assetto ecologico ecosistemico.

10. 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 per:
  - Aree di trasformazione;
  - Aree di completamento del tessuto urbano consolidato;
  - Aree della rigenerazione urbana e territoriale;
  - Per interventi di nuova costruzione aventi volume superiore a 2.000 mc;
  - Insediamento di strutture commerciali (Msv e Gsv) e produttive;
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 e attuazione della RVM.
4. All'atto della presentazione di un progetto ricadente nei casi di cui al comma 2, è prodotto un elaborato, denominato quadrante percettivo, in cui sono identificati gli elementi connotativi (stilemici, materici, cromatici, vegetativi, etc.) dello spazio oggetto di percezione unitaria e sono indicate le soluzioni tese a garantire un armonico inserimento, idoneo a rafforzare l'identità riconoscibile del quadrante, indicate in una proposta di assetto di iniziativa privata. I proponenti dovranno rappresentare la maggioranza assoluta del valore catastale degli immobili compresi nell'ambito d'intervento. La proposta di assetto dovrà essere costituita da elaborati che dovranno indicare:
  - a. gli obiettivi specifici da perseguire e la loro relazione con gli obiettivi generali del PGT;
  - b. i caratteri del contesto insediativo, paesaggistico ed ambientale;
  - c. l'individuazione dei vincoli presenti e dei soggetti preposti alla relativa tutela;

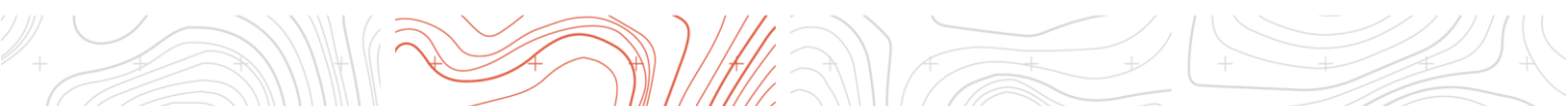




- d. il sistema della mobilità, compresa quella pedonale e ciclabile, nonché l'eventuale servizio del trasporto pubblico;
  - e. le analisi sui temi ambientali, paesistici, svolte anche ricollegandosi agli esiti della VAS sul PGT;
  - f. l'assetto urbanistico-edilizio-paesaggistico proposto, sviluppato morfologicamente e funzionalmente, anche tramite la previsione di più scenari progettuali, con schede relative ai materiali, in correlazione con i valori presenti nel quadrante percettivo in cui ricade l'ambito di intervento.
  - g. l'assetto dell'infrastruttura a verde pubblico e/o privato in rapporto alla RVM.
5. Sulla proposta di assetto la commissione paesaggio si esprime – con possibilità di prescrivere emendamenti relativi a:
- a profili di impostazione progettuale;
  - ai materiali e colori;
  - alla disposizione, caratteristiche e dimensione delle aree verdi private e pubbliche anche ultronee rispetto alla quantificazione base e in relazione alle connessioni potenziali e al completamento della RV Metropolitana e Comunale;
  - ad ogni ulteriore profilo progettuale qualificante.

## Art. 15. Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

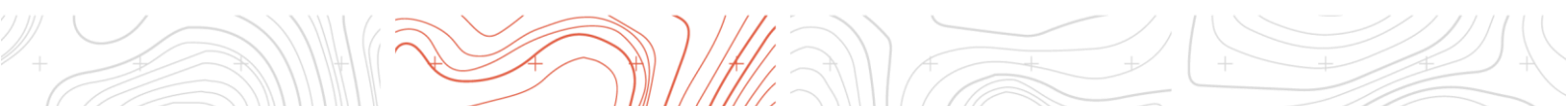
1. A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PGT o del PdR.
2. Gli interventi in corso sono di norma ricompresi nel tessuto dell'edificazione "in itinere". Rientrano in tale tipologia i piani attuativi, piani di lottizzazione, i permessi di costruire e le SCIA anche se non puntualmente identificati in cartografia di PGT anteriori alla data di adozione del nuovo PGT anche in contrasto con le previsioni del nuovo PGT.
3. 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 stati effettivamente iniziati i lavori. Tale regime si applica sino alla scadenza del titolo abilitativo. La prima proroga dei provvedimenti e la prima variante sono eccezionalmente subordinati al rispetto della normativa vigente al momento del rilascio del provvedimento medesimo.
4. In caso di pianificazione attuativa approvata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione, è fissato il termine perentorio di 365 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.
5. 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.

## Art. 16. Regime giuridico dei titoli edilizi

1. Il permesso di costruire è rilasciato nel rispetto delle procedure di legge.
2. Il regime di onerosità è dettato dalla legge e dal Piano dei Servizi. Nei casi di assunzione di oneri infrastrutturali da parte del soggetto attuatore o di dispiegamento dei dispositivi incentivati, il permesso è corredato da una convenzione che regola i profili di esecuzione e cessione delle opere rilevanti per l'assetto infrastrutturale e disciplina le prestazioni a cui si riconnettono i benefici incentivati eguale convenzione è richiesta anche in caso di aree rese per la prima volta edificabili dal PGT, chiamati a concorrere indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione economica. Le prestazioni previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.
3. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) così determinata:
  - entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dal Comune, con proprio atto deliberativo per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
  - pari alla aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.
4. Il permesso di costruire è rilasciato unicamente al soggetto che dimostri di essere pienamente legittimato ad intervenire sul bene, anche alla luce della disciplina del codice civile e delle leggi speciali. In caso di contestazioni di terzi od in ogni caso in cui l'Amministrazione ritenga opportuno acquisire più puntuali indicazioni circa la legittimazione del richiedente, essa convoca una sessione a cui invita i soggetti interessati.
5. In caso di intervento su immobili ricompresi in condomini, il soggetto richiedente deve attestare la non interferenza delle opere da attuare con enti e beni di proprietà condominiale e deve dare dimostrazione di avere fatto pervenire copia di tale dichiarazione all'amministratore condominiale od agli altri condòmini.
6. Oltre a rispettare gli indici e parametri previsti dal PGT, gli edifici dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano entro cui si inseriscono; l'Amministrazione potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti, arretramenti maggiori di quelli prescritti, altezze inferiori a quelle massime indicate dal PGT, specifiche tipologie o materiali, sistemazione degli spazi aperti ed ogni altra prescrizione qualora ricorrano esigenze urbanistiche, paesaggistiche e viabilistiche ed eventualmente richiedere nuovi progetti nei casi di soluzioni compositive ritenute incompatibili con le politiche pubbliche di innalzamento qualitativo del paesaggio urbano.



7. Le medesime regole trovano applicazione anche in caso di SCIA o di altro atto dichiarativo previsto dalla legislazione ivi compresa l'autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. 259/2003 e il titolo rilasciato ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010.

## Art. 17. Vigilanza edilizia

1. La vigilanza edilizia e la funzione di accertamento-repressione-sanzione degli abusi riscontrati sono esercitate nelle forme e secondo i procedimenti fissati dalla legge e nel rispetto delle previsioni del piano delle regole.
2. In caso di istanza scritta di un soggetto confinante, l'amministrazione comunale, previa comunicazione di avvio del procedimento al titolare, deve procedere al riesame del permesso di costruire e ad una verifica della legittimità delle attività costruttive avviate tramite atto dichiarativo; tale procedimento si deve concludere con un atto espresso entro 30 giorni, qualora siano in corso i lavori, o, in ogni altro caso, entro 90 giorni dalla presentazione dell'istanza di riesame. L'amministrazione, nei casi di maggior complessità, indice una sessione istruttoria, nella quale le parti articolano in contraddittorio – di fronte al responsabile del procedimento – le proprie argomentazioni e producono eventuali documenti.
3. Tutti gli atti dei procedimenti autorizzatori e di controllo edilizio sono pubblici e chiunque – senza alcuna dimostrazione della titolarità di una posizione differenziata - può avervi accesso.
4. Almeno il 15% dei cantieri avviati per effetto della presentazione di SCIA e CILA, entro l'anno successivo alla data di presentazione della SCIA o della CILA, sono oggetto di visita di controllo da parte degli organi competenti, che redigono verbale.

43

## 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. All'interno del territorio del Parco gli interventi posti all'esterno della zona IC sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica di competenza del Parco del Ticino.
3. L'autorizzazione paesaggistica che non sia di competenza dell'amministrazione comunale dev'essere allegata alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA/CILA. In caso di SCIA trova applicazione il D.Lgs n. 126/2016. In tal caso, il comune trasmette in tempo utile all'amministrazione preposta al rilascio della



autorizzazione paesaggistica una scheda illustrativa delle principali indicazioni sul paesaggio espresse dal PdR.

## Art. 19. Destinazioni d'uso

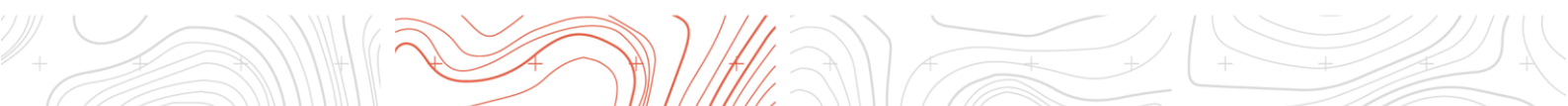
1. Le presenti condizioni specifiche riarticolano ed ampliano l'elencazione normativa secondo quanto previsto in seguito per ragioni di maggior aderenza al dato territoriale, esprimendo, anche ai sensi dell'art. 23-ter, 'specifiche condizioni', integrative e di specificazione delle previsioni della suddetta norma statale e delle correlative norme regionali.

Le destinazioni d'uso previste dalla legge sono stabilite dall'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla disciplina regionale conforme a tale previsione:

- a. Residenziale
- b. Turistico-ricettiva
- c. Produttivo e direzionale
- d. Commerciale
- e. Rurale

A queste si aggiunge la destinazione specialistica associabile alla funzione Data center, disciplinata dalla STTM 3.

2. Qualora sia necessario realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso o utilizzazioni non specificatamente previste dal presente piano delle regole, l'amministrazione comunale procede per analogia, con riconduzione delle destinazioni e delle utilizzazioni non disciplinate a quelle specificamente previste, sulla base di una valutazione innanzitutto delle esternalità territoriali in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità e della correlativa incidenza territoriale.
3. La destinazione d'uso è quella risultante dal titolo abilitativo validamente rilasciato in data più recente ovvero, in mancanza, quella risultante dalla documentazione di cui all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001. In carenza di tali documenti, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione, soggetta a verifica da parte dell'amministrazione comunale.
4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 52 della l.r. 12/05, integrata dalle 'specifiche condizioni' dettate dal presente articolo.
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 (cd. mutamento orizzontale) 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. Le locazioni turistiche brevi sono sottoposte alla disciplina di legge. L'attività agriturismo 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 utilizzi compatibili.
10. Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.
11. L'insediamento di strutture religiose è sottoposto alle previsioni della legislazione regionale, secondo l'interpretazione offertane dalla Corte costituzionale, nei limiti di quanto indicato dal Piano dei Servizi.
12. La previsione di nuovi insediamenti di logistica, autotrasporto di merci e prodotti, è ammesso nei limiti dimensionali e nel rispetto delle direttive e prescrizioni di cui all'Art. 29 delle NdA del PTM vigente della Città metropolitana di Milano, come analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, cui si rimanda per gli opportuni approfondimenti e verifiche.

DESTINAZIONE	UTILIZZI COMPRESI NELLA DESTINAZIONE	UTILIZZI COMPATIBILI
<b>RESIDENZIALE</b>	<u>Res</u> : Residenza	<u>Cvic</u> : Commerciale esercizi di vicinato <u>Sab</u> : Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici <u>Ute</u> : Usi terziari <u>Uco</u> : Usi d'interesse comune <u>Rres</u> : Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015. <u>Aser</u> : Artigianato di servizio e para-commerciale <u>Stl</u> : Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
<b>TURISTICO- RICETTIVA</b>	<u>Tri</u> : Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della L.R. n. 15/2007 e relative sotto-classificazioni ex art. 23 della L.R. m. 15/2007	<u>Cvic</u> : Esercizi di vicinato <u>Sab</u> : Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici <u>Uco</u> : Usi d'interesse comune <u>Acur</u> : Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio <u>Tas</u> : Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali. <u>Rserv</u> : Residenza di servizio e guardiania (nel limite di 100 mq di SL)
<b>PRODUTTIVO- DIREZIONALE</b>	<u>Pro</u> : Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere	<u>Rserv</u> : Residenza di servizio e guardiania (nel limite di 100 mq di SL) <u>Log2</u> : Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione)

	<p><b>Aser:</b> Artigianato di servizio</p> <p><b>Pma:</b> Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione</p> <p><b>Puf:</b> Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo</p> <p><b>Pve:</b> Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti</p> <p><b>Dca:</b> Depositi a cielo aperto</p> <p><b>Log1:</b> Magazzini e depositi funzionali all'uso produttivo (Logistica di deposito e magazzinaggio)</p> <p><b>Dce:</b> Data center</p> <p><b>Pk:</b> Parking</p>	<p><b>Log3:</b> Logistica commerciale, di servizio e dell'ultimo miglio</p> <p><b>Sap:</b> Servizi per le attività produttive</p> <p><b>Sp:</b> Studi professionali</p> <p><b>Up:</b> Uffici privati</p> <p><b>Stl:</b> Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p><b>Uco:</b> Usi di interesse comune</p> <p><b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p><b>Cvic:</b> Esercizi di vicinato</p> <p><b>Sper:</b> Servizi alla persona</p> <p><b>Dcar:</b> Distribuzione carburanti e servizi accessori (autolavaggio, ecc)</p>
<b>TERZIARIA</b>	<p><b>Aser:</b> Artigianato di servizio<sup>1</sup></p> <p><b>Sp:</b> Studi professionali</p> <p><b>Up:</b> Uffici privati</p> <p><b>Sas:</b> Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati</p> <p><b>Sap:</b> Servizi per le attività produttive</p> <p><b>Stl:</b> Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p><b>Ban:</b> Banche</p> <p><b>Rec:</b> Residenze collettive</p> <p><b>Sper:</b> Servizi alla persona</p> <p><b>Pk:</b> Parking</p> <p><b>Log2:</b> Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione)</p>	<p><b>Rserv:</b> Residenza di servizio (nel limite di 100 mq di SL)</p> <p><b>Lab v:</b> Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p><b>Uco:</b> Usi di interesse comune</p> <p><b>Cvic:</b> Esercizi di vicinato</p> <p><b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
<b>COMMERCIALE</b>	<p><b>Cvic:</b> Esercizi di vicinato (SdV) non superiore a 250 mq</p> <p><b>Msv(1):</b> Medie strutture di vendita di primo tipo (SdV) compresa tra 250 mq e 1000 mq</p> <p><b>Msv(2):</b> Medie strutture di vendita di secondo tipo (SdV) compresa tra 1000 mq e 1500 mq</p> <p><b>Msv(3):</b> Medie strutture di vendita di terzo tipo (SdV) compresa tra 1500 mq e 2500 mq</p> <p><b>Msv(u):</b> Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria con Sdv complessiva sino a 2500 mq</p> <p><b>Gsv:</b> Grandi strutture di vendita</p> <p><b>Gsvu:</b> Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)</p> <p><b>Ving:</b> Vendita all'ingrosso</p> <p><b>Log3:</b> Logistica commerciale</p> <p><b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>	<p><b>Rserv:</b> Residenza di servizio (nel limite di 100 mq di SL)</p> <p><b>Aser:</b> Artigianato di servizio</p> <p><b>Lab v:</b> Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p><b>Sp:</b> Studi professionali</p> <p><b>Up:</b> Uffici privati</p> <p><b>Uco:</b> Usi d'interesse comune</p>

<sup>1</sup> Viene definito artigianato di servizio l'attività, svolta da imprese artigiane, diretta alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici (si rimanda al Regolamento Edilizio Comunale per maggiori dettagli)

	<b>Vpa:</b> Vendita diretta prodotti agricoli	
<b>RURALE</b>	<b>Aa:</b> Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	<b>Ac:</b> Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti <b>Agr:</b> Strutture agrituristiche definite dalla normativa
<b>USI DI INTERESSE COMUNE</b>	<b>S_c:</b> Servizi culturali non aventi finalità religiose o non appartenenti a confessioni religiose <b>S_s:</b> Servizi sociali <b>S_a:</b> Servizi assistenziali <b>S_san:</b> Servizi sanitari <b>S_am:</b> Servizi amministrativi <b>S_is:</b> Servizi per l'istruzione e la formazione <b>S_ab:</b> Servizi abitativi (edilizia sociale) <b>S_p:</b> Servizi pubblici <b>S_tl:</b> Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.) <b>S_sic:</b> Servizi per la sicurezza <b>S_fp:</b> Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica <b>S_rsa:</b> Residenze sanitarie assistenziali <b>S_per:</b> Servizi alla persona	<b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
<b>USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI</b>	<b>I_arerf:</b> Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue <b>I_tae:</b> Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia <b>I_tel:</b> Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare <b>I_mv:</b> Impianti per la manutenzione della viabilità <b>I_cicl:</b> Infrastrutture viarie e ciclopeditoni	//

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

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

<b>RESIDENZIALE</b>	<b>Res:</b> Residenza	CuB
---------------------	-----------------------	-----



	<b>Rserv:</b> Residenza di servizio	CuB
	<b>Rres:</b> Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015.	CuM
<b>TURISTICO- RICETTIVA</b>	<b>Tri:</b> Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della L.R. n. 15/2007 e relative sotto-classificazioni ex art. 23 della L.R. m. 15/2007	CuA
	<b>Acur:</b> Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio	CuM
	<b>Tas:</b> Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali.	CuA
<b>PRODUTTIVO- DIREZIONALE</b>	<b>Pro:</b> Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere	CuM
	<b>Pma:</b> Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione	CuM
	<b>Pve:</b> Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti	CuM
	<b>Log1:</b> Magazzini e depositi, anche se non funzionali all'uso produttivo (Logistica di deposito e magazzinaggio)	CuA
	<b>Dce:</b> Data center	CuM
<b>TERZIARIA</b>	<b>Aser:</b> Artigianato di servizio	CuB
	<b>Sp:</b> Studi professionali	CuB
	<b>Up:</b> Uffici privati	CuB
	<b>Sas:</b> Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati	CuM
	<b>Stl:</b> Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)	CuA
	<b>Ban:</b> Banche	CuM
	<b>Sap:</b> Servizi per le attività produttive	CuM
	<b>Rec:</b> Residenze collettive	CuB
	<b>Sper:</b> Servizi alla persona	CuM
	<b>Pk:</b> Parking	nullo
	<b>Rserv:</b> Residenza di servizio	CuB
	<b>Log2:</b> Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione	CuA
	<b>Lab v:</b> Laboratori e attività di vendita connessa	CuB
<b>COMMERCIALE</b>	<b>Cvic:</b> Esercizi di vicinato	CuB
	<b>Msv(1):</b> Medie strutture di vendita di primo tipo (SdV) compresa tra 250 mq e 1000 mq	CuM
	<b>Msv(2):</b> Medie strutture di vendita di secondo tipo (SdV) compresa tra 1000 mq e 1500 mq	CuM
	<b>Msv(3):</b> Medie strutture di vendita di terzo tipo (SdV) compresa tra 1500 mq e 2500 mq	CuM
	<b>Msv(u):</b> Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria con Sdv complessiva sino a 2500 mq	CuA
	<b>Gsv:</b> Grandi strutture di vendita	CuA
	<b>Gsvu:</b> Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)	CuA
	<b>Ving:</b> Vendita all'ingrosso	CuM
	<b>Log3:</b> Logistica commerciale	CuA
	<b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici - fino a 50 mq di superficie di vendita	CuB
	<b>Sab:</b> Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici – oltre a 50 mq di superficie commerciale	CuM
	<b>Vpa:</b> Vendita diretta prodotti agricoli	CuB
	<b>Lab v:</b> Laboratori e attività di vendita connessa	CuB
<b>RURALE</b>	<b>Aa:</b> Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti	nullo
	<b>Ac:</b> Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti	nullo
	<b>Ag:</b> Strutture agrituristiche	CuB
<b>USI DI INTERESSE COMUNE</b>	<b>S c:</b> Servizi culturali non aventi finalità religiose o non appartenenti a confessioni religiose	CuM
	<b>S s:</b> Servizi sociali	CuB



	<b>S a:</b> Servizi assistenziali	CuM
	<b>S san:</b> Servizi sanitari	CuM
	<b>S am:</b> Servizi amministrativi	CuM
	<b>S is:</b> Servizi per l'istruzione e la formazione	CuM
	<b>S ab:</b> Servizi abitativi (edilizia sociale)	CuB
	<b>S p:</b> Servizi pubblici	CuB
	<b>S tl:</b> Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)	CuM-A
	<b>S sic:</b> Servizi per la sicurezza	CuB
	<b>S fp:</b> Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica	CuB-M
	<b>I arerf:</b> Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue	<u>nullo</u>
<b>USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI</b>	<b>I tae:</b> Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia	<u>nullo</u>
	<b>I tel:</b> Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare	<u>nullo</u>
	<b>I mv:</b> Impianti per la manutenzione della viabilità	<u>nullo</u>
	<b>I cicl:</b> Infrastrutture viarie e ciclopedonali	<u>nullo</u>

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

Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono determinate:

<b>CuB</b>	1 mq / 10 mc	usi residenziali
	1 mq / 10 mq	altri usi
<b>CuM</b>	1,5 mq / 10 mc	usi residenziali
	1,5 mq / 10 mq	altri usi
<b>CuA</b>	2,5 mq / 10 mc	usi residenziali
	2,5 mq / 10 mq	altri usi

49

salvo diverse previsioni di legge.

A tali parcheggi vanno eventualmente aggiunti, se previsti in quantità superiore, quelli aperti al pubblico indicati dalla normativa sul commercio.

**Per i Servizi religiosi e luoghi di culto come previsto dall'art. 71 comma 7 lett. d della LR 12/05 si applica il rapporto del 200% della SL. Per tali destinazioni è previsto un CuA.**

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.
7. 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

8. 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.
9. È sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinentziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

## Art. 21. Mutamenti delle destinazioni d'uso

1. È sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso di immobili esistenti da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie, nel rispetto delle destinazioni previste nei diversi ambiti del piano.
2. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle prescrizioni del Piano delle Regole ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti a SCIA dell'interessato al Comune e si applicano le disposizioni di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 e s.m.i.
3. I mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sono assentiti tramite lo stesso titolo abilitativo dovuto per dette opere.
4. 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.
5. In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire e dell'opera da realizzare in via sostitutiva, secondo le previsioni ed i valori indicati da una deliberazione giuntale, aggiornata ogni biennio.

50

## Art. 22. Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo

1. La realizzazione, ampliamento o mutamenti d'uso, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o ampliamento di sale giochi d'azzardo, sale scommesse e sale bingo non sono ammessi su tutto il territorio comunale.
2. Ai sensi dell'Art.5 comma 1 della LR n. 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito

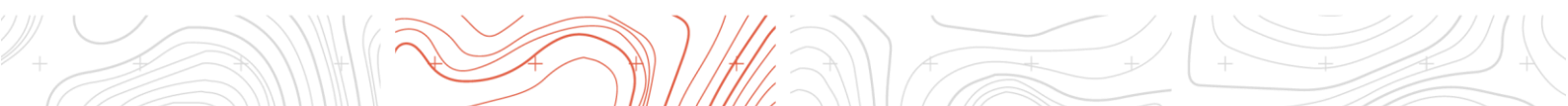


sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

3. Valutato l'impatto degli insediamenti sul contesto e sulla sicurezza urbana, nonché dei problemi connessi con la viabilità, l'inquinamento acustico e il disturbo della quiete pubblica, ai sensi dell'Art. 5, comma 2, della LR n. 8 del 2013 si individuano come "luoghi sensibili" ulteriori rispetto a quelli previsti dalla vigente normativa regionale:
  - cimitero e sale di commiato;
  - centri commerciali;
  - case famiglia;
  - Bancomat;
4. La distanza di 500,00 m deve essere misurata con il criterio più restrittivo tra un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.
5. Le richieste per l'insediamento di nuove sale da ballo, discoteche e locali notturni devono essere corredate da specifico studio che attesti l'adeguatezza del livello di accessibilità veicolare e della dotazione di servizi, tenuto conto degli effetti indotti, delle criticità sui limitrofi sistemi antropici e della mobilità, con conseguenti fenomeni di congestione della rete e di aggravamento dei tassi di inquinamento atmosferico.

## Art. 23. Tutela del verde

1. Le norme di seguito indicate hanno per oggetto la disciplina degli interventi sul patrimonio vegetale pubblico e privato del territorio del Comune secondo una concezione unitaria dell'ambiente ed in particolare degli spazi verdi.
2. Fanno parte del patrimonio vegetale tutelato a norma del presente articolo:
  - gli alberi, singoli, in gruppo o in filare, aventi diametro del tronco, misurato a 1,3 m da terra, uguale o superiore a 20 cm; nel caso di piante policormiche, la tutela si intende estesa a tutti i fusti che costituiscono l'albero, se almeno uno di essi raggiunge il suddetto diametro;
  - gli arbusti, anche se costituiscono rampicanti o siepi, aventi diametro a 1,3 m da terra uguale o superiore a 15 cm, se appartengono alle seguenti specie: Camelie (*Camellia* sp.p.), Rododendri (*Rhododendron* sp.p.), Pieris (*Pieris* sp.p.), Osmanto (*Osmanthus* sp.p.), Viburni (*Viburnus* sp.p.), Bosso (*Buxus* sp.p.), Glicine (*Wisteria* sp.p.), Gelsomini (*Jasminum* sp.p., *Trachelospermum* sp.p.), Clematidi (*Clematis* sp.p.), Vite (*Vitis* sp.p.);
  - le piante di qualsiasi dimensione facenti parte di architetture vegetali storiche (berceaux, pergolati, parterre, ecc.), aventi più di 50 anni di età.
3. Non sono invece soggetti alle tutele prescritte della presente norma:
  - gli alberi da frutto con l'eccezione di ciliegio, noce, vite (nel caso citato dal precedente capoverso), castagno, quando superano il diametro di 20 cm misurato a 1,30 cm da terra (15 cm nel caso della Vite);
  - gli alberi coltivati nell'attività vivaistica;
  - i boschi, secondo la definizione normativa (art. 3, l.r. 27/2004 e s.m.i.).
4. Per quanto riguarda gli interventi su patrimonio verde, come sopra definito, da effettuarsi in aree vincolate, dovrà essere preventivamente acquisito il parere degli Enti e delle Amministrazioni preposte, fatti salvi i casi di competenza comunale.



5. E' vietato abbattere, distruggere, danneggiare o compromettere in qualsivoglia modo la sopravvivenza degli alberi e degli arbusti tutelati, così come definiti dal presente articolo. Per danni e compromissioni si intendono in senso lato anche le alterazioni della zona esplorata dalle radici, in particolare le modificazioni dovute a impermeabilizzazione della superficie del terreno; compattazione della superficie del terreno dovuta al passaggio di automezzi o al deposito di materiali; esecuzione di scavi che possono determinare la recisione di parte dell'apparato radicale; innalzamento o abbassamento del livello originario del terreno; deposito o versamento di materiali tossici.
- E' altresì vietato procedere, senza specifica autorizzazione, con interventi di potatura drastica (capitozzatura) su rami aventi diametro superiore a 10 cm. Gli interventi di normale potatura (fitosanitaria, di conformazione, di contenimento) sono sempre permessi senza necessità di ottenere specifica autorizzazione, purché effettuati con la tecnica del *taglio di ritorno*.
- E' in ogni caso vietato il taglio della freccia apicale delle Gimnosperme a portamento monopodiale, salva la necessità di interventi di tipo fitosanitario.
6. In caso di abbattimento di esemplari tutelati ai sensi del comma 2 vige l'obbligo di effettuare il reimpianto con nuovi soggetti botanici qualora ve ne siano le condizioni tecnico-agronomiche o paesaggistiche. Il reimpianto dovrà dimostrare il rispetto dell'indice **Da** previsto per il tessuto.
7. Gli alberi e gli arbusti dovranno essere posti a dimora da confini e edifici rispettando le seguenti distanze minime:

<i>Classe di grandezza</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Distanza minima</i>
Albero di 1 <sup>a</sup> grandezza	oltre 25 m	5 m
Albero di 1 <sup>a</sup> grandezza a chioma "colonnare"	oltre 25 m	4 m
Albero di 2 <sup>a</sup> grandezza	15 - 25 m	4 m
Albero di 2 <sup>a</sup> grandezza a chioma "colonnare"	15 - 25 m	3 m
Albero di 3 <sup>a</sup> grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4 <sup>a</sup> 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

52

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

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

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

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

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

<i>Tipo di pianta</i>	<i>Altezza raggiungibile a maturità</i>	<i>Superficie minima permeabile</i>
Arbusto o albero di 4a grandezza	2,5 - 8 m	2 m <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>

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

Alla richiesta deve essere allegata documentazione fotografica dell'area.

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

10. In caso di esecuzione di lavori edili in prossimità di piante da conservare ed oggetto del comma 2, queste ultime devono essere, nei limiti del possibile, escluse dall'area di cantiere. È obbligatorio proteggere le piante interne all'area di cantiere con apposite strutture temporanee che evitino il danneggiamento del fusto e degli apparati radicali. In particolare:

- a) la chioma va irrorata con acqua qualora vi si depositassero sopra polveri in gran quantità;
- b) il tronco va riparato con tavole di legno alte almeno 2,5 m, senza inchiodarle al tronco stesso;
- c) le radici vanno protette, osservando scrupolosamente le distanze indicate al comma 8.

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

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

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.

12. I piani attuativi per l'urbanizzazione e trasformazione del suolo, qualunque sia la destinazione d'uso prevista, devono contenere uno specifico progetto del verde privato o comunitario, ovvero, nei casi più semplici, devono stabilire, in sede di convenzione, adeguate prescrizioni progettuali ed esecutive. Per consentire l'esame dei progetti e facilitare il controllo della conformità dell'esecuzione, la documentazione grafica ed eventualmente fotografica dovrà riguardare sia lo stato di fatto (tipo e consistenza delle alberature e delle siepi campestri esistenti - rappresentate in un adeguato contesto -, piante eventualmente da rimuovere - indicate in arancione/giallo -, localizzazione delle piante di nuova messa a dimora - indicate in rosso - e di quelle da conservare - in verde -, pavimentazioni, arredi, eventuali opere in sottosuolo - drenaggi, scoli, impianti di irrigazione e illuminazione, movimenti di terra, ecc. -. Per i progetti di maggiore rilevanza dimensionale o ambientale potrà essere richiesta una "relazione tecnico-agronomica, contenente indicazioni circa: - interventi di salvaguardia della vegetazione da preservare; - genere, specie delle piante utilizzate per i nuovi impianti; modalità di manutenzione dell'impianto a verde, ecc.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Il taglio dei boschi resta disciplinato dalla legislazione speciale vigente in materia, contenuta nella l.r. 27/2004 e nelle relative norme applicative, in particolare il r.r. 5/2007 (Norme forestali regionali).
18. Nel caso di nuova edificazione sul lotto industriale a confine con un'area residenziale ovvero di un lotto residenziale a confine con un'area produttiva dovrà essere prevista la realizzazione di una fascia verde di mitigazione e di filtro avente una larghezza minima di 10 m composta da:
- 2 esemplari di I o II grandezza e 4 arbusti ogni 7 m di sviluppo lineare della fascia di mitigazione;
  - 2 esemplari di I o II grandezza a chioma colonnare e 3 arbusti ogni 5 m di sviluppo lineare della fascia di mitigazione;

## Art. 24. Depositi a cielo aperto

1. Per depositi a cielo aperto si intendono le aree destinate a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti, quali (a titolo esemplificativo):



- materiale edile, arredi e attrezzature da giardino;
  - legname;
  - autoveicoli, motoveicoli, autocaravan;
  - macchine agricole;
2. I cumuli di materiale sciolti o accatastati non potranno superare l'altezza massima di 3,5 m.
3. Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, gli spazi per esposizione di merci connessi ad attività commerciali, o per il deposito a cielo aperto di materiali per le attività produttive, dovranno rispettare una distanza minima dal ciglio stradale e dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:
- distanza minima 1,50 m nel caso in cui l'altezza dei materiali depositati od esposti, o del cumulo degli stessi, non sia superiore a 2,50 m;
  - distanza minima 3,00 m nel caso in cui l'altezza dei materiali depositati od esposti, o del cumulo degli stessi sia superiore a 2,50 mt.
4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla mitigazione degli impatti visuali facendo ricorso a specie autoctone. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
  - alla stipula di un'apposita convenzione registrata e trascritta a garanzia della completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti. La convenzione, registrata e trascritta, garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate).

## Art. 25. Riduzione degli impatti: neutralità climatica e carbonica

1. I piani attuativi e gli interventi di rilevanza urbanistica (ossia trasformazioni su superfici superiori a 3.000 mq o con formazione di più di tre edifici), oltre a garantire il rispetto dei parametri e indici di piano, devono migliorare la condizione ecologica della matrice suolo, intervenendo sulla permeabilità delle superfici e sulla fitomassa esistente o da formare, prevenendo soluzioni atte a migliorare la qualità ambientale e la capacità di adattamento al cambiamento climatico attraverso la previsione di un adeguato rapporto tra superfici verdi e superficie territoriale dell'intervento.

I piani attuativi e gli interventi di rilevanza urbanistica, per effetto del riconoscimento della funzione ecosistemica dei suoli permeabili e della relativa componente vegetale presenti all'interno dell'area oggetto di trasformazione, danno preventivamente atto degli effetti dell'intervento proposto sulla matrice suolo e sulla generatività di servizi ecosistemici mediante un'analisi quanto-qualitativa dei servizi ecosistemici mettendo a confronto lo stato di fatto e quello di progetto.

Il progetto deve garantire un miglioramento della generatività ecosistemica rispetto allo stato di fatto mediante prestazionalità consistenti nella riserva di spazi permeabili e nella formazione di fitomassa.

Ove non sia comprovatamente possibile la riserva di aree permeabili e di fitomassa, è ammessa l'attuazione alternativa. L'attuazione alternativa deve comunque garantire un livello di prestazioni



ecosistemiche di regolazione pari a quello corrispondente alla prestazionalità ecologica non attuata, da raggiungere con fitomassa formata su superfici a verde pubblico o privato (in convenzione trascritta con terzi) ovvero tramite rinverdimento degli involucri edilizi o altre soluzioni di eguale efficacia.

2. La realizzazione di parcheggi pubblici o su aree private specificatamente attrezzate per la sosta dei veicoli, realizzate a raso, deve garantire la massima permeabilità delle aree rispetto al tipo di superficie, alla direzione del deflusso delle acque, al numero minimo delle alberature e alla correlativa localizzazione.
3. Gli interventi di nuova costruzione devono contribuire all'incremento della dotazione di suoli permeabili e al miglioramento del drenaggio urbano al fine di migliorare la risposta idrologica del territorio e devono migliorare la quantità e la qualità della fitomassa, come comprovato da una analisi quanto-qualitativa semplificata.
4. Gli interventi di recupero devono garantire una riqualificazione energetica e, ove coinvolgano aree verdi, la preservazione e un efficientamento della fitomassa, come comprovato da una analisi quanto-qualitativa semplificata.
5. Fatti salvi i limiti più restrittivi previsti dalla normativa energetica vigente, l'attuazione delle trasformazioni di cui ai commi precedenti dovrà prevedere soluzioni atte a minimizzare le emissioni di CO<sub>2</sub>e onde limitare l'impronta carbonica dell'intervento nel ciclo di vita dell'edificio, secondo quanto di seguito definito:
  - a. per interventi di recupero, è obbligatoria la riduzione del 20% di emissioni di CO<sub>2</sub>e rispetto ai valori emissivi associati ai limiti di prestazione energetica globale del manufatto preesistente;
  - b. per gli interventi di nuova costruzione è obbligatorio il raggiungimento della neutralità carbonica.

Le prestazioni di cui sopra potranno essere raggiunte attraverso l'utilizzo, in forma alternativa o integrata, dei seguenti elementi progettuali:

- i. soluzioni a elevate prestazioni energetiche;
  - ii. interventi di rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici;
  - iii. tecnologie per un ridotto consumo idrico e per il riutilizzo delle acque meteoriche;
  - iv. utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato;
  - v. adozione di finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare.
6. Un regolamento, da approvare entro 180 giorni dall'approvazione della variante 2025 al PGT, definisce i livelli prestazionali, le tecniche di analisi dei suoli e dei servizi eco-sistemiche e della fitomassa nonché le forme di convenzione per formazione di fitomassa su aree pubbliche o di soggetti terzi, anche in relazione agli obblighi di attecchimento e di manutenzione. Il regolamento definisce anche le modalità di calcolo delle emissioni di CO<sub>2</sub>e, le caratteristiche degli elementi tecnologici, degli elementi e delle soluzioni rilevanti al fine della riduzione dell'impronta carbonica nel ciclo di vita dell'edificio. Il regolamento potrà essere aggiornato in ragione dell'evoluzione normativa e tecnica e del monitoraggio dei risultati raggiunti in sede applicativa. Al regolamento sono allegati gli schemi dell'analisi dei servizi ecosistemici e dell'impronta carbonica, in forma ordinaria e semplificata.
7. Il sistema incentivale garantisce incentivi decontributivi tesi a favorire il perseguimento degli obiettivi previsti dal presente articolo.

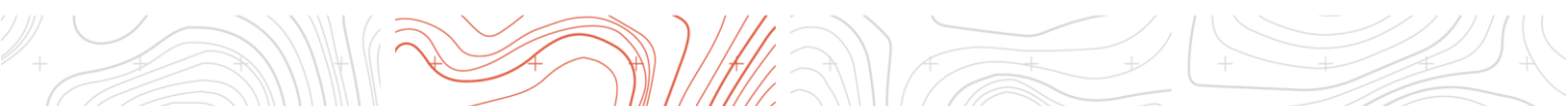




## TITOLO II. INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA

### Art. 26. Disciplina urbanistica incentivale ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509

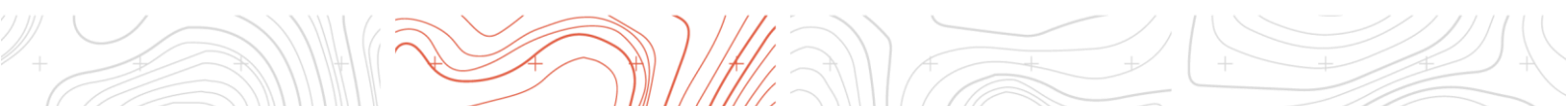
1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509 trovano applicazione negli gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutto il tessuto urbano consolidato comunale con esclusione degli ambiti della rigenerazione urbana individuati dal piano (Ari) o individuati in seguito attraverso la procedura disciplinata dall'art 40-bis comma 1 della LR 12/05.
2. La funzione incentivale si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali utilizzabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal Pdr o da altri omologhi documenti comunali.
3. L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.
4. Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) nella misura massima del 20% come stabilito dall'art. 11 comma 5 della LR 12/05 e al ricorre dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (*Allegato 4 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508*).
5. Tale indice incentivale potrà determinare un incremento della SL ammessa dal piano nella misura concretamente determinata dall'amministrazione all'atto dell'approvazione del PII, del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire convenzionato. Il suddetto incremento è sempre utilizzabile in termini aggiuntivi rispetto all'indice di base.
6. Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.
7. Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. Tale disposizione non sia applica nei tessuti storici, nei tessuti complementari al nucleo storico.



8. Ai sensi del comma 5 sexies art. 11 l.r. 12/2015, i volumi necessari alla realizzazione degli interventi edilizi e all'installazione degli impianti finalizzati all'efficientamento energetico, al benessere abitativo o anche all'aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico (sul patrimonio edilizio esistente), non sono computati ai fini del calcolo delle altezze minime dei locali previste dai regolamenti comunali, ferme restando le vigenti previsioni igienico-sanitarie poste a tutela della salubrità e sicurezza degli ambienti; in alternativa, per le medesime finalità, è consentita la deroga all'altezza massima prevista nel PGT, nel limite del 10 %.

## Art. 27. Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione

1. Nelle aree della rigenerazione (Ari) si applica l'indice di premialità per la rigenerazione  $I_{pr}(Rig)$ .
2. Nelle Aree della Rigenerazione (ARI), in sede di pianificazione attuativa, PII o di presentazione di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente deve indicare in modo dettagliato le modalità di conseguimento delle finalità perseguite. A tal fine, il progetto deve essere corredato da una relazione asseverata redatta dal progettista o da altro tecnico abilitato, che dimostri, per ciascuna delle finalità previste, il raggiungimento delle performance richieste, come richiamate nella convenzione. Nella convenzione devono inoltre essere previste idonee garanzie finanziarie a favore del Comune, da attivarsi in caso di mancato assolvimento delle prestazioni convenute. La sottoscrizione della convenzione del permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale.
3. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.
4. All'atto di presentazione della segnalazione di agibilità, la conformità dell'immobile a quanto previsto nel progetto approvato e alle obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico è asseverata dal direttore dei lavori o da altro tecnico abilitato incaricato. Il Responsabile del procedimento prende atto dell'asseverazione presentata, che costituisce titolo per il perfezionamento dell'agibilità, senza necessità di ulteriori verifiche dirette salvo la possibilità di effettuare verifiche a campione. In caso di dichiarazioni mendaci o non veritiere, restano ferme le responsabilità civili, penali e disciplinari del professionista, nonché le conseguenze previste dalla normativa vigente a carico del soggetto obbligato. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
5. Il coefficiente di premialità paesaggistica  $I_{pr}(Rig)$  viene determinato in base alla proposta formulata dal progettista. Il coefficiente di premialità paesaggistica  $I_{pr}(Rig)$  viene determinato attraverso i seguenti criteri:



Finalità	Criterio		Punteggio
1) Realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	4 pt
	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	2 pt
2) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di $\geq$ non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\geq >0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\geq >0,70$	2 pt
		Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di $\geq$ non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\geq >0,80$	4 pt
	Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti.	2 pt
		Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	4 pt
		Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità di creare zone di allagamento guidato (edificio "trasparente alle esondazioni")	6 pt
3) Demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;	Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idraulico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione compatibile in zone P1 (PGRA) o non allagabili	4 pt
	Demolizione e delocalizzazione di edifici posti in zone a rischio idrogeologico	Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione in zone non esposte a dissesto idrogeologico	6 pt
4) Rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione	Invarianza idraulica e idrologica, drenaggio urbano sostenibile e	Sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 e s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione attraverso interventi	4 pt

sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	gestione acque meteoriche	"verdi" di tipo naturale (es. avvallamenti, rimodellazioni morfologiche, depressioni del terreno, trincee drenanti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria e utilizzo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile SUDS (Bacini di bioritenzione, rain garden, canali e fossi vegetati, piazzali e parcheggi temporaneamente allagabili)	
		Altri sistemi che gestiscono le acque pluviali ai sensi del r.r. 7/2017 s.m.i. unicamente mediante l'infiltrazione (es. pozzi perdenti) senza alcuno scarico in corpo idrico superficiale naturale o artificiale o rete fognaria	2 pt
		Prati armati in sostituzione di pavimentazioni impermeabili esistenti e in nuovi interventi entro i TUC	1 pt
	Risparmio idrico	Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia e a usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione delle acque all'interno e all'esterno dell'organismo edilizio (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	4 pt
		Sistemi di raccolta delle acque pluviali da destinare a irrigazione del verde con impianti automatici a goccia (norma UNI/TS 11445 o equivalente)	2 pt
5) Riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;	Riqualificazione ambientale	Incremento di almeno 25% delle aree private libere destinate a verde, con estensione minima complessiva pari al 25% della superficie fondiaria e con congruo equipaggiamento arboreo (almeno 30% delle aree verdi private complessive) oppure, in ambiti produttivi, realizzazione di quinte arboree in doppio filare perimetrali lungo i lati della superficie fondiaria affacciati su spazi pubblici. Per entrambi è d'obbligo l'utilizzo di specie autoctone della Regione Lombardia, ovvero naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, seguendo le indicazioni di cui alla D.G.R. 16 dicembre 2019 n.2658 e s.m.i. e dell'allegato elenco al PDR	4 pt
	Pareti verdi e/o tetti verdi	Realizzazione di pareti verdi e/o tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.	4 pt
6) Realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità	Interventi destinati alla mobilità collettiva (sharing mobility): ricarica elettrica	dispositivi per la ricarica elettrica di auto: n° colonnine $\geq$ 20% n° parcheggi pertinenziali (realizzati o di legge per i nuovi edifici) o, per edifici non residenziali, 1 colonnina ogni 500 mq di SL	2 pt
	Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili (di lunghezza minima 1000 m o definita da convenzione)	4 pt

	Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità	Riqualificazione della rete infrastrutturale di mobilità con costo minimo di 100.000,00 € o definito in convenzione	4 pt
7) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;	Demolizione selettiva	Almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, deve essere avviato a impianti che fanno recupero di materia	4 pt
	Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti	Rapporto % tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, pari almeno al 15%	4 pt
	Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero	Utilizzo materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati	4 pt
Eliminazione delle barriere architettoniche;	Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design	Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenti da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia	2 pt
	Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico	Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni: - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiallagamento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando; - Controllo del sistema citofonico/videocitofono	2 pt

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

## Art. 28. Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum

1. Gli interventi di nuova costruzione ed ampliamento una tantum che presenteranno, in fase di progetto, benefici pubblici rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice fondiario incentivale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria o alla volumetria una tantum attribuita dal PdR.
2. Il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire nei limiti previsti per ogni tessuto;
3. In sede di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica partitamente – corredando il progetto di una relazione asseverata del progettista , o altro tecnico abilitato, che dimostri per ciascuna delle finalità perseguite, il raggiungimento delle performance richieste delle quali si fa menzione nella convenzione, nelle quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni. La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto volumetrico incentivale.
4. A valle dell'esecuzione dei lavori, il raggiungimento dei livelli prestazionali dichiarati in sede progettuale dovrà essere dimostrato da apposita relazione asseverata dal Direttore dei Lavori (o da altro professionista abilitato nel caso in cui la particolarità degli interventi richieda l'assunzione di responsabilità da parte di particolari figure professionali) che accompagnerà la Segnalazione Certificata di Agibilità e/o la fine lavori a seconda del tipo di intervento.
5. All'atto di presentazione della segnalazione di agibilità, la conformità dell'immobile a quanto previsto nel progetto approvato e alle obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico è asseverata dal direttore dei lavori o da altro tecnico abilitato incaricato. Il Responsabile del procedimento prende atto dell'asseverazione presentata, che costituisce titolo per il perfezionamento dell'agibilità, senza necessità di ulteriori verifiche dirette salvo la possibilità di effettuare verifiche a campione. In caso di dichiarazioni mendaci o non veritiere, restano ferme le responsabilità civili, penali e disciplinari del professionista, nonché le conseguenze previste dalla normativa vigente a carico del soggetto obbligato. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il

comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

## Art.29. Regole per l'applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum

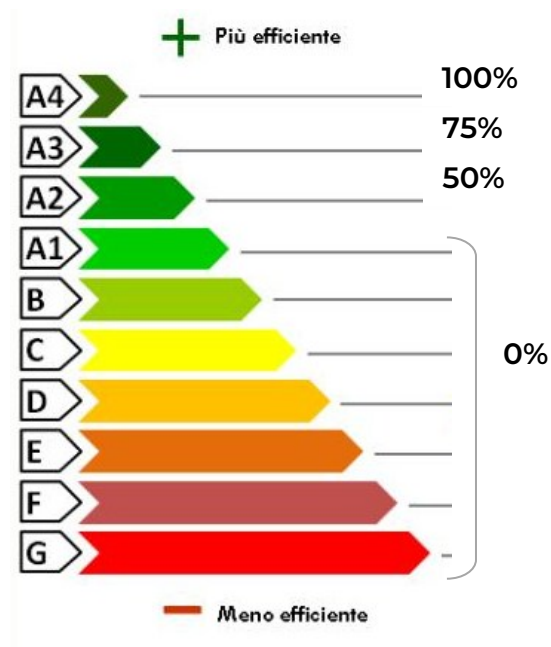
1. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale del contenimento dei consumi energetici ai fini di una generale politica di riduzione dell'inquinamento ambientale perseguendo gli obiettivi del Green Deal europeo, il 14 ottobre 2020 e gli obiettivi UE 2030;
2. Il PdR riconosce il fondamentale interesse generale al perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato;
3. L'applicazione del criterio incentivale di cui ai successivi commi consente di determinare l'indice di edificabilità fondiaria premiale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (IF) attribuito dal PdR.
4. Il coefficiente di premialità energetica ( $I^e$ ) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità energetica *IpRE* per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti a carattere energetico.
5. Il coefficiente di premialità energetica  $I^e$  viene commisurato in conformità a quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale vigente in particolare a quanto previsto dalla Direttiva Europea 31/2010/UE s.m.i., Legge 90/2013 s.m.i., DGR X/3868 s.m.i e Decreto dirigente unità organizzativa, 8 marzo 2017 - 2456
6. La scala di valori si attiene pertanto all'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile dei fabbricati (EPgl, nren) rapportata all'edificio di riferimento



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

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

Il punteggio premiale viene pertanto così determinato:



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



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

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

Valore massimo ammissibile di H'T cfr Tab 10 Decreto dirigente unità organizzativa 30 luglio 2015 - n. 6480 pari a 0,65 W/m<sup>2</sup>K per le zone E.

#### Esempi applicativi

##### Esempio 1 (nuova costruzione):

$$\begin{aligned} I_{prE(\text{massimo})} &= 0,05 \text{ mc/mq} \\ I^e &= 75\% \\ I_{prE(\text{progetto})} &= 0,05 * 75\% = \mathbf{0,038 \text{ mc/mq}} \end{aligned}$$

##### Esempio 2 (ampliamento una tantum):

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

65

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

Matrice di determinazione del punteggio:

		Sì	No
1	Analisi della densità di zona al fine di verificare la coerenza dimensionale della nuova costruzione / ampliamento	2pt	0pt
2	Analisi cromatica dell'intorno al fine di verificare la coerenza della soluzione progettuale con il contesto circostante	2pt	0pt
3	Redazione del progetto del verde redatto da professionista qualificato	2pt	0pt

4	Analisi storica del contesto	2pt	0pt
5	Utilizzo di soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (bacini di bioritenzione, rain garden, tetti verdi)	2pt	0pt
6	Realizzazione di un volume di laminazione maggiore del 10% rispetto a quanto previsto dal regolamento regionale 7/2017 s.m.i.	2pt	0pt
7	Raccolta e riuso acque meteoriche: realizzazione di sistemi di raccolta acqua piovana per irrigazione e uso non potabile	2pt	0pt
8	Utilizzo di soluzione volte alla mitigazione dell'isola di calore: Utilizzo di materiali chiari o riflettenti per tetti e facciate, pareti verdi di rampicanti, percorsi con pergolato a verde sospeso	2pt	0pt

CALCOLO DELL'INCINTIVAZIONE VOLUMETRICA	
Da 2 a 4 punti	al 25% dell'incentivo
Da 5 a 8 punti	al 50% dell'incentivo
Da 9 a 12 punti	al 75% dell'incentivo
Oltre i 12 punti	al 100% dell'incentivo

Il progetto dovrà comunque documentare ed illustrare in apposita relazione di cui all'Art. 28. c.3, i contenuti progettuali volti all'ottenimento dei coefficienti premiali.

10. L'applicazione dei criteri di premialità è nella facoltà del soggetto proponente e qualora esso non risultasse interessato si applica comunque l'indice di edificabilità fondiaria di base IF.
11. Tale norma si applica anche all'interno delle aree di trasformazione.

### Art. 30. 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 la cessione bonaria, 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 (IPrC). 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.

### Art. 31. 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.

67

### Art. 32. Circolazione di diritti e crediti

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



## TITOLO III. ISCIPLINA TERRITORIALE

### Art. 33. Suddivisioni del territorio

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

### Art. 34. L'assetto insediativo e i tessuti riscontrabili

1. L'assetto insediativo si manifesta nei tessuti consolidati, contraddistinti da diversi caratteri morfologici e da differenti principi insediativi, così distinti in tessuti:
  - TS - Tessuto storico;
  - VS – Tessuto delle ville storiche;
  - TC – Tessuto complementare al nucleo storico;
  - T-ds - Tessuto denso saturo;
  - T-de - Tessuto della densificazione;
  - T-ra – Tessuto rado
  - T-pr - Tessuto produttivo / artigianale
  - T-com – Tessuto del commercio
  - T-inc(r) – Tessuto incongruo residenziale in ambito produttivo
  - T-inc(p) – Tessuto incongruo produttivo/artigianale in ambito residenziale
  - T-in - Tessuto in itinere
  - T-cp - Tessuto della città pubblica

### Art. 35. Nuclei di antica formazione -Tessuto storico (Ts)

1. Gli elaborati cartografici individuano i nuclei di antica formazione con apposito perimetro. Entro tale perimetro vengono ricompresi il c.d. Tessuto storico. All'interno di tale tessuto l'elaborato Ddp.16 individua le diverse sogli storiche e segnatamente:
  - a) Tessuto storico ante 1722 (catasto Teresiano)
  - b) Tessuto storico ante 1873 (cessato catasto Lombardo Veneto)
  - c) Tessuto storico ante 1902 (nuovo catasto terreni. Mappe di impianto)
2. Entro il tessuto storico si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con i relativi spazi aperti di pertinenza (giardini privati e cortili). Si tratta di manufatti riconducibili a logiche omogenee di impianto, legate alla risalente suddivisione delle proprietà, al rapporto tra gli edifici e gli spazi pubblici ed all'applicazione delle regole precodicistiche sulle distanze.
3. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:



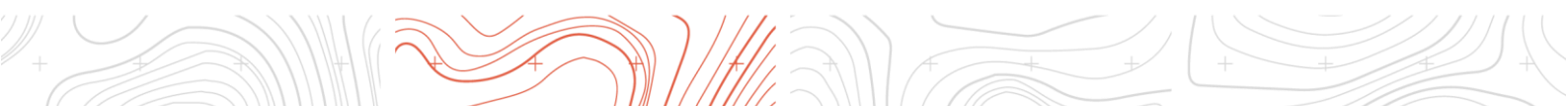
- a. la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificio costituisce documento e la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale;
- 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. 35.1 Nuclei di antica formazione: norme generali

1. Secondo un approccio orientato alla tutela e al recupero filologico, in tutto il tessuto storico **sono consentiti unicamente gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio, recupero dei sottotetti entro sagoma, recupero dei seminterrati e dei piani terra** fatte salve le disposizioni più specifiche indicate all' Art. 35.2.
2. I nuclei di antica formazione sono individuati quali ambiti della rigenerazione urbana.
3. Nel tessuto storico è vietato ogni ampliamento o nuova costruzione salvo quanto disposto nei commi che seguono e nell'Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione.
4. Potrà essere recuperato il volume esistente, compreso – in termini incentivati - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate, come normato nel presente apparato. E' ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.
5. Al fine di favorire il riuso dell'esistente saranno ammesse deroghe ai requisiti di aeroilluminazione, di altezza, superficie e volume purché le soluzioni proposte comportino oggettivi miglioramenti igienico-sanitari. Le deroghe, vengono concesse dal Comune con il permesso di costruire, su conforme parere di ATS. E' consentito un incremento della SIp nel rispetto della sagoma del manufatto esistente; pertanto tale incremento potrà essere realizzato a seguito della creazione di soppalchi all'interno dell'edificio o della chiusura di logge e portici nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.
6. I progetti di recupero relativi ad interventi di grado superiore alla manutenzione ordinaria si corredano di un apposito studio-approfondimento documentale e devono informarsi ai seguenti principi anche in relazione a quanto individuato nell' *Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione*:



- a. riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio;
  - b. coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici del quadrante percettivo in cui ricade l'edificio;
  - c. preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrittibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;
  - d. mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
  - e. rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.
7. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a modalità indiretta.
8. Sottostanno a procedura di PII, Piano Attuativo o Piano di Recupero, solo i comparti caratterizzati da un elevato livello di commistione o di degrado tali da necessitare una riprogettazione complessiva mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.
9. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la conservazione dei caratteri storici delle pavimentazioni.
10. 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.
11. Nel tessuto storico sono escluse le seguenti destinazioni d'uso:
- a. Funzioni commerciali con Cu A e M;
  - b. Funzioni terziarie con Cu A;
  - c. funzioni produttive ed agricole di ogni tipo, ad eccezione dell'agriturismo diffuso.



12. E' 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 e assimilabili,
  - all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie:
    - a. ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili: (esercizi in cui è 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 è prevalente l'utilizzo di alimenti e bevande tipici della tradizione locale o regionale);
    - c. pizzerie e simili: (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»);
    - d. bar gastronomici e simili: (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura);
    - e. bar-café e simili: (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di bevande, comprese quelle moderatamente alcoliche di qualsiasi gradazione, nonché di dolci e spuntini);
    - f. bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili: (barcaffé caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolci in genere);
    - g. wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili: (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni.

E' altresì ammessa ed incentivata, con esenzione degli oneri costruttivi, la destinazione all'uso quale sede di gruppi ed associazioni.

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

15. Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:
- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nel quadrante percettivo in cui ricade l'edificio;
  - nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
  - l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);
  - nell'ambito della procedura di progetto urbano verranno verificate le compatibilità paesaggistiche e le relazioni spaziali con i fabbricati attigui.

### Art. 35.2 Nuclei di antica formazione: norme differenziate

1. Nel tessuto storico sono identificati (tavola Pdr 03) quattro gradi di intervento in relazione al diverso valore testimoniale degli edifici.
2. Gli interventi ammessi vengono elencati per i singoli gradi di intervento nell'elaborato *"Abaco degli interventi ammessi sugli edifici del nucleo di antica formazione"*.
3. Oltre alle norme generali, trovano applicazione differenziata le seguenti previsioni:

INTERVENTI EDILIZI PER CATEGORIA DI EDIFICIO				
	A	B	C	D
	Edifici vincolati D.Lgs.42/04 o di valore storico-architettonico	Edifici tradizionali	Edifici di completamento o sostituzione	Edifici estranei al contesto
Manutenzione ordinaria	SI	SI	SI	SI
Manutenzione straordinaria	SI	SI	SI	SI
Restauro e risanamento conservativo	SI	SI	SI	NO
Ristrutturazione edilizia leggera (art.22 DPR 380/2010)	NO	SI	SI	SI
Ristrutturazione edilizia pesante, orientata alla ricomposizione dei valori formali del contesto (pianificazione attuativa PII, PA, PR)	NO	NO	SI	SI
Ristrutturazione edilizia pesante, compresa	NO	NO	NO	SI



demolizione e ricostruzione (art.10 DPR 380/2010)				
Demolizione senza ricostruzione	NO	NO	NO	SI

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

## Art. 36. TC - Tessuto complementare al nucleo storico

- Il Tessuto complementare al nucleo storico comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere residenziale venutosi a formare tra l'inizio del novecento e il secondo dopoguerra lungo i margini del nucleo antico. In questi tessuti si riscontrano edifici in linea e corti.
- La disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e limitati ampliamenti;

### Art. 36.1 Norme generali per il Tessuto TC

- Nel Tessuto sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
- E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20. ).
- Nella pertinenza dei fabbricati è consentita la realizzazione di posti auto coperti della dimensione massima di 18 mq di superficie coperta. Per altri parametri si faccia riferimento alla definizione di Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio (Grandezze, definizioni, indici Art. 3. ). E' inoltre consentita la

realizzazione di piccoli manufatti porta attrezzi con le caratteristiche indicate all'Art. 5. . La realizzazione di tali manufatti dovrà essere armonizzata con il contesto storico.

4. Sono ammessi gli interventi già definiti per il tessuto storico Art. 35.2 con riferimento al grado G2. Previa procedura di Progetto urbano potranno essere ammessi gli interventi di grado G3 e G4.

## Art. 37. VS – Tessuto delle ville storiche

3. Il Tessuto delle ville storiche comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere residenziale venutosi a formare tra l'inizio del novecento e il secondo dopoguerra con dinamiche dispersive attorno al nucleo generatore. In questi tessuti si riscontrano ville signorili con ampi parchi pertinenziali.
4. La disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e limitati ampliamenti;

### Art. 37.1 Norme generali per il Tessuto VS

5. Nel Tessuto sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.
6. E' ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all'. Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20. ).
7. Nella pertinenza dei fabbricati è consentita la realizzazione di posti auto coperti della dimensione massima di 18 mq di superficie coperta. Per altri parametri si faccia riferimento alla definizione di Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio (Grandezze, definizioni, indici Art. 3. ). E' inoltre consentita la realizzazione di piccoli manufatti porta attrezzi con le caratteristiche indicate all'Art. 5. . La realizzazione di tali manufatti dovrà essere armonizzata con il contesto storico.
8. E' ammesso l'ampliamento una tantum dei fabbricati esistenti limitatamente al:

**10% (6% + 2% lprP + 2% lprE)**

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

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 15 m<sup>2</sup>, è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup>. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 40 m<sup>2</sup>.

9. Non è ammesso incremento dell'altezza massima.



10. Tutti gli interventi dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche architettoniche, materiche e cromatiche che contraddistinguono il fabbricato e che lo riconducano alla sua configurazione originaria.
11. All'interno dei giardini pertinenziali i progetti dovranno essere volti al recupero dell'organizzazione originaria e storica degli spazi. Dovranno essere conservate o riproposte le divisioni geometriche e organizzazioni tipo giardino all'italiana.

### Art. 38. Tds – Tessuto denso saturo

1. Per tessuto denso saturo si intendono i segmenti del sistema insediativo riconducibili ad un modello massivo e puntiforme caratterizzato da edificazioni prevalentemente a carattere residenziale con sviluppo verticale con altezza oltre i tre piani fuori terra.
2. In questo tessuto, connotato da una elevata densità edilizia, non si interpongono aree interstiziali libere.
3. Nel tessuto denso saturo, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
  - a. la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione;
  - b. il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
  - c. il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

#### Art. 38.1 Norme generali per il tessuto denso saturo

75

1. In tutti gli ambiti del tessuto denso saturo sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è soggetta a procedura di Progetto urbano e permesso di costruire convenzionato.
2. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all'Art. 19. e Art. 20. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20. ).
3. Gli indici del tessuto sono i seguenti:
  - a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = esistente**
  - b. Indice di permeabilità **IPF= esistente**
  - c. Indice di copertura **IC = esistente**
  - d. Indice di superficie verde **ISv = esistente**
  - e. Altezza massima dell'edificio **H = esistente**
4. E' ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio per ogni fabbricato principale con le caratteristiche definite all'articolo Art. 3.
5. Sono ammessi limitati ampliamenti finalizzati ad adeguamenti tecnologici quali ad esempio la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche. Tali ampliamenti potranno essere attuati nella misura massima di 20m<sup>2</sup> di superficie utile (SU) o accessoria (SA) per ogni fabbricato principale.



## Art. 39. Tde – Tessuto della Densificazione

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

### Art. 39.1 Norme generali per il tessuto della densificazione

1. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a permesso di costruire convenzionato e procedura di Progetto urbano.
2. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Art. 20. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20. ).
3. E' inoltre consentita la nuova costruzione (in ampliamento o in corpo di fabbrica autonomo) a saturazione dell'indice di zona.
4. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - f. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - g. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,45m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** così ottenuto:

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

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

IprP<sub>(massimo)</sub> = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.

IprE<sub>(massimo)</sub> = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.

IcC = 0,05 mc/mq

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 30.

- h. Indice di permeabilità **IPF 30%**
- i. Indice di copertura **IC 50%**
- j. Indice di superficie verde **ISv 30%**
- k. Altezza massima dell'edificio **H = 8 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo (nel caso di costruzione in aderenza)
- l. Indice di densità arborea **Da**:
  - alberi di I grandezza:  $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare:  $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di II grandezza:  $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare:  $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di III grandezza:  $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di IV grandezza:  $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa arbusti:  $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ .

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

5. Ogni intervento di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione deve essere accompagnato dal progetto del verde e della sistemazione, da effettuarsi a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordatura in pietra naturale, etc.).

6. In caso di lotto saturo, è ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al:

$$20\% (10\% + 5\% \text{ lprP} + 5\% \text{ lprE})$$

77

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

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a  $15 \text{ m}^2$ , è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di  $15 \text{ m}^2$ . In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in  $40 \text{ m}^2$ .

- 6. E' ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio ogni unità immobiliare con le caratteristiche definite all'articolo Art. 3.
- 7. Sono inoltre ammessi limitati ampliamenti finalizzati ad adeguamenti tecnologici quali ad esempio la realizzazione di vani tecnici o centrali termiche. Tali ampliamenti potranno essere attuati nella misura massima di  $9 \text{ m}^2$  di superficie utile (SL) o accessoria (SA) per ogni fabbricato principale

## Art. 40. T-ra - Tessuto rado (ville con parco)

- 1. Il Tessuto rado comprende sporadici episodi edificatori caratterizzati da sporadici episodi edificatori caratterizzati da una densità molto bassa. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con ampi giardini pertinenziali spesso caratterizzati da presenze arboree di pregio.



2. Nel tessuto rado, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
- il mantenimento delle aree verdi private esistenti e delle essenze vegetali di pregio in esso contenute;
  - il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

### Art. 40.1 Norme generali per il Tessuto rado

1. In tutti gli ambiti del tessuto rado sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio e trasformazione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa ed è da soggetta a permesso di costruire convenzionato e procedura di Progetto urbano. La tipologia edilizia ammessa all'interno del tessuto è quella della villa singola o bifamiliare.
2. Nel tessuto rado, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 19. Art. 20. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 20. ).
3. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** così ottenuto:

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

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

IprP <sub>(massimo)</sub> = 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.
IprE <sub>(massimo)</sub> = 0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.
IcC = 0,02 mc/mq	ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 30.

- c. Indice di permeabilità **IPF 50%**
- d. Indice di copertura **IC 30%**
- e. Indice di superficie verde **ISv 40%**
- f. Altezza massima dell'edificio **H = 8 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo
- g. Indice di densità arborea **Da**:
  - alberi di I grandezza:  $Da = 0,35/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare:  $Da = 0,7/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di II grandezza:  $Da = 0,7/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare:  $Da = 1.5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di III grandezza:  $Da = 1.5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa alberi di IV grandezza:  $Da = 2.25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ ;
  - o in alternativa arbusti:  $Da = 3/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$ .

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

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

**20% (10% + 5% lprP + 5% lprE)**

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

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 15 m<sup>2</sup>, è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup>. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 40 m<sup>2</sup>.

7. È ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio per ogni fabbricato principale con le caratteristiche definite all'articolo Art. 3.

## Art. 41. Destinazioni speciali

1. All'interno del tessuto urbano consolidato sono inoltre individuate le seguenti destinazioni speciali:
  - Ri – **Attività ricettiva e di ristorazione**

In tali aree è ammessa la destinazione Turistico-ricettiva e i relativi usi compatibili anche con carico urbanistico alto Cu A (Art. 20. ).

In tali aree trova inoltre applicazione la disciplina del tessuto in cui si inserisce.

- Al – **Attività di autolavaggio**

In tali aree è ammessa la destinazione di autolavaggio.

In tali aree trova inoltre applicazione la disciplina del tessuto in cui si inserisce.

- Dc – **Attività di distribuzione carburanti**

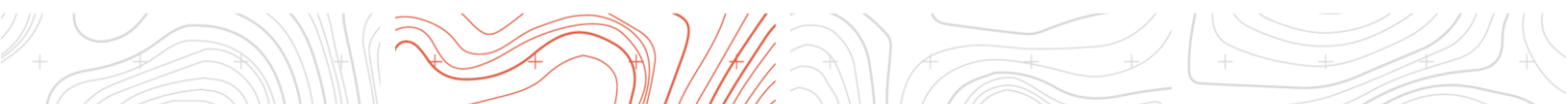
In tali aree è ammessa la destinazione di distribuzione carburanti.

In tali aree trova inoltre applicazione la disciplina del tessuto in cui si inserisce.

All'esterno della zona IC valgono le norme previste dal PTC del Parco del Ticino.

## Art. 42. T-pr - Tessuto produttivo / artigianale

1. Il Tessuto produttivo / artigianale comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere prevalentemente produttivo e artigianale innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi ed avente distribuzione diffusa e frammentata nel tessuto urbanizzato.
2. In tali tessuti sono ammessi gli interventi di recupero edilizio e di trasformazione previsti dall'art.4.



3. In tale tessuto ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano attuativo o sportello unico per le attività produttive (con convenzione accessoria) o permesso di costruire convenzionato. E' consentito l'ampliamento a saturazione dell'indice IF con titolo autorizzativo diretto.
4. Nel tessuto, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni / utilizzi come meglio identificate all' Art. 19. :

Destinazioni ammesse: **Produttivo direzionale, Terziaria e Commerciale**

Utilizzi non ammessi: **Log2, Log3, Msv(2), Msv(3), Msv(u) Gsv, Gsv(u), Dce,**

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

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

- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** così ottenuto:

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

Dove IprP = indice di premialità paesaggistica

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

IprP<sub>(massimo)</sub> = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.

IcC = 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'Art. 30.

80

- c. Indice di permeabilità **IPF 15%;**
- d. Indice di superficie verde **ISv 50%**
- e. Indice di copertura **IC 60%**
- f. Altezza massima dell'edificio **H = 9,50 m;**

altezze superiori sono consentite soltanto per speciali impianti tecnologici. Progetti che prevedono altezze maggiori sono soggetti a procedura di Progetto Urbano e sono soggetti al versamento del c.d. contributo straordinario ex art 16 comma 4 lett. d-ter) del DPR 380/01. L'altezza massima non potrà in ogni caso superare i 15 m;

- g. Distanza da fabbricati **Df = 10 m**
- h. Distanza dalle strade **Ds = 7 m**
- i. Distanza dai confini **Dc = 7 m**

- j. Indice di densità arborea **Da:**

alberi di I grandezza: **Da = 0,25/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: **Da = 0,5/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa alberi di II grandezza: **Da = 0,5/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: **Da = 1/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa alberi di III grandezza: **Da = 1/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa alberi di IV grandezza: **Da = 1,5/200 m<sup>2</sup> Sv;**

o in alternativa arbusti: **Da = 2/200 m<sup>2</sup> Sv.**



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

1. In caso di lotto saturo, è ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al:

$$15\% = (10\% + 5\% \text{ lprP})$$

della SL esistente, perseguibile subordinatamente al miglioramento paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi secondo i criteri stabiliti all'Art. 25. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede. L'ampliamento potrà essere realizzato anche su corpo indipendente. Tali interventi sono sempre soggetti a procedura di progetto urbano.

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 25 m<sup>2</sup>, è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 25 m<sup>2</sup>. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 50 m<sup>2</sup>. L'incremento di SL potrà essere sfruttato anche in termini di SC.

### Art. 43. T-com Tessuto del commercio

6. Il Tessuto del commercio comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere prevalentemente commerciale di recente formazione.
7. In tali tessuti sono ammessi gli interventi di recupero edilizio e di trasformazione previsti dall'art.4.
8. In tale tessuto ogni nuova costruzione è ordinariamente preceduta da piano attuativo o permesso di costruire convenzionato. E' consentito l'ampliamento a saturazione dell'indice IF.
9. Nel tessuto, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni / utilizzi come meglio identificate all' Art. 19. :

Destinazioni ammesse: **Commerciale e Terziaria**

Utilizzi non ammessi: **Log3, Gsv, Gsv(u),**

Nell'area denominata "Il Gigante" è ammessa la Gsv.

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

10. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
  - c. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
  - d. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** così ottenuto:

$$IF \text{ max} = IF + \text{lprP} + (\text{lcc})$$

Dove lprP = indice di premialità paesaggistica

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

$\text{lprP}_{(\text{massimo})} = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.

 $\text{lC} = 0,05 \text{ m}^2/\text{m}^2$ 

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 30.

k. Indice di permeabilità **IPF 15%;**l. Indice di superficie verde **ISv 50%**m. Indice di copertura **IC 50%**n. Altezza massima dell'edificio **H = 9,5 m;**o. Distanza da fabbricati **Df = 10 m**p. Distanza dalle strade **Ds = 7 m**q. Distanza dai confini **Dc = 7 m**r. Indice di densità arborea **Da:**alberi di I grandezza:  $\text{Da} = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare:  $\text{Da} = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa alberi di II grandezza:  $\text{Da} = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare:  $\text{Da} = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa alberi di III grandezza:  $\text{Da} = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa alberi di IV grandezza:  $\text{Da} = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$ o in alternativa arbusti:  $\text{Da} = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}.$ 

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

2. In caso di lotto saturo, è ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al:

$$15\% = (10\% + 5\% \text{ lprP})$$

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

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a  $25 \text{ m}^2$ , è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di  $25 \text{ m}^2$ . In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in  $50 \text{ m}^2$ . L'ampliamento potrà essere realizzato anche su corpo indipendente. Tali interventi sono sempre soggetti a procedura di progetto urbano.

#### Art. 44. T-inc(r) – Tessuto incongruo residenziale in ambito produttivo

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

**25% della SL esistente**

$$(15\% + 5\% \text{ lprP} + 5\% \text{ lprE})$$

perseguibile subordinatamente all'efficientamento energetico e paesaggistico dell'edificio ed alla riqualificazione morfologica e paesaggistica dello stesso e degli spazi liberi secondo i criteri stabiliti negli articoli Art. 28. e Art. 29. . L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione, nei limiti della SL esistente eventualmente incrementato del precedente una tantum.

3. In alternativa a quanto disposto nei commi precedenti è consentita la conversione alla destinazione produttiva, artigianale o commerciale secondo gli indici e parametri previsti per il Tessuto dell'attività produttiva con l'aggiunta di un indice premiale lprU (*indice di premialità derivante dalla ricomposizione dell'unitarietà funzionale dell'ambito*).

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

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle già individuate per il Tessuto dell'attività produttiva.

#### Art. 45. T-inc(p) – Tessuto incongruo produttivo/artigianale in ambito residenziale

83

1. In questo tessuto sono ricomprese le eccezioni produttive/artigianali presenti all'interno di tessuti con prevalenza residenziale.
2. In tali tessuti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.  
E' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al

$$25\% = (20\% + 5\% \text{ lprP})$$

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

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 15 m<sup>2</sup>, è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 15 m<sup>2</sup>. In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 40 m<sup>2</sup>. L'incremento di SL potrà essere sfruttato anche in termini di SC. L'ampliamento potrà essere realizzato anche su corpo indipendente. Tali interventi sono sempre soggetti a procedura di progetto urbano.

3. In caso di dismissione dell'attività in essere è escluso l'insediamento di nuove attività individuate in prima e seconda classe ai sensi del DM 5/9/1994 e ss.mm.ii. e quelle in contrasto con i limiti del Piano di Zonizzazione Acustica comunale.



Destinazioni ammesse: **Produttivo direzionale**  
 Utilizzi non ammessi: **Log1, Log2, Log3,**

4. In tali aree è ammesso e incentivato il cambio di destinazione d'uso a residenziale. In tali casi si applicano le disposizioni delle aree della rigenerazione urbana (Art. 24). Gli indici e parametri applicabili sono quelli del tessuto della densificazione ulteriormente incrementati dell'indice Ipr(Rig) che potrà incrementare l'indice IF max in misura massima del 20%. Tali interventi trasformativi con cambio di destinazione d'uso avverranno con Programma Integrato di Intervento o permesso di costruire convenzionato. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per il tessuto della densificazione.

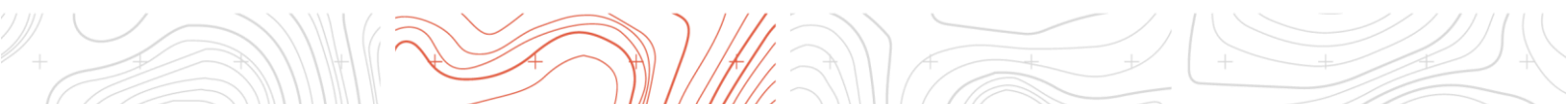
#### Art. 46. Ari – Aree della rigenerazione urbana

1. In tale contesto vengono individuati gli ambiti della rigenerazione corrispondenti ad aree sottoutilizzate o degradate a carattere areale da attuarsi con interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per sub-lotti funzionali.
2. Negli ambiti identificati con sigla **Ari** si applica quando disposto dalle schede monografiche di cui all'elaborato "Schede degli ambiti di Rigenerazione".
3. In tali ambiti trova applicazione la disciplina incentivale prevista dall' Art. 27.

84

#### Art. 47. Norme generali per le aree di completamento del tessuto urbanizzato consolidato

1. All'interno dei tessuti consolidati (Tuc), sui taluni lotti interstiziali liberi individuati con sigla AC, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05. L'attuazione di tali ambiti è prevista mediante Permesso di Costruire Convenzionato o qualora ne ricorra la necessità con Piano Attuativo. In tali lotti si applica sempre la procedura di Progetto Urbano.
2. La cessione di aree destinate all'attuazione della città pubblica nelle modalità specificate dal Piano dei Servizi e dalla specifica scheda d'ambito dovrà essere effettuata a titolo gratuito. La realizzazione delle opere previste dalla scheda dà diritto all'ottenimento dell'indice Icc.
3. Tutte le aree edificabili, laddove non gravate da oneri infrastrutturali, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta nei termini stabiliti dall' Art. 30.
4. E' ammessa la costruzione di un fabbricato accessorio per ogni fabbricato principale con le caratteristiche definite all'articolo Art. 3.
5. Salvo quando diversamente indicato nelle schede, le perimetrazioni non corrispondono necessariamente al perimetro dello strumento urbanistico attuativo da adottare per l'attuazione delle trasformazioni.



Pertanto, all'interno delle succitate perimetrazioni, è ammessa l'identificazione di sottoperimetri che, anche per singole parti, dovranno concorrere al raggiungimento degli obiettivi urbanizzativi generali. L'attuazione per sottoperimetri non deve pregiudicare l'attuazione delle restanti porzioni dell'ambito.

#### Art. 48. Vu: Verde Urbano

1. Trattasi di aree verdi libere interne al tessuto urbano consolidato, in taluni casi occupate da superfici forestali, le quali costituiscono tasselli irrinunciabili per l'attuazione della rete verde metropolitana alla scala locale così come individuata nella carta delle previsioni di piano.
2. In tali aree non sono consentite trasformazioni mediante la formazione di nuove costruzioni (nel senso fatto proprio dall'art. 3 del Dpr 380/01)
3. Sono consentiti unicamente utilizzi di tipo naturalistico a parco, parco urbano.
4. È consentita la realizzazione di aree di sosta nella misura massima del 30% della superficie fondiaria. I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazioni drenanti e mediante l'impiego di tecniche di drenaggio urbano sostenibile (SUDS). Tali aree dovranno essere opportunamente piantumate, prevedendo la messa a dimora di esemplari arborei di I, II o III grandezza, nella misura di un albero ogni quattro posti auto.
5. E' consentita la realizzazione di piccoli manufatti porta attrezzi con le caratteristiche indicate all'Art. 5.
6. Le recinzioni sono ammesse con le caratteristiche di cui all'art.6 per le aree agricole e boscate.
7. In caso di superficie boscate prevale la normativa forestale Regionale.

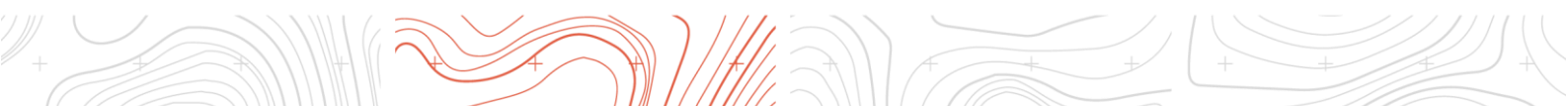
85

#### Art. 49. Tcp - Tessuto della città pubblica

1. Comprende quelle parti di territorio in cui sono presenti o sono previste opere e infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico;
2. In tali aree si applicano le norme e i disposti contenuti nel Piano dei Servizi.

#### Art. 50. Pav – Piano attuativo vigente - Tessuto in itinere

1. In tali tessuti interessati da processi trasformativi ed edificatori in corso di attuazione si applicano le disposizioni dell' Art. 15.



## TITOLO IV. TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

### Art. 51. L'assetto paesaggistico ambientale

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

86

### Art. 52. Rapporti del piano delle regole con il PTR

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo;
3. Il PGT:
  - recepisce lo schema di rete ecologica regionale RER e adeguamento ad esso dello schema di rete ecologica Comunale;
  - recepisce le direttive paesaggistiche in materia di installazione di impianti a energia rinnovabile;
  - recepisce le disposizioni della parte IV del PPR *"esame paesistico dei progetti"*.



### Art. 53. Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale Metropolitano (PTM)

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

### Art. 54. Rapporti del piano delle regole con il PTC del Parco Regionale della valle del Ticino e con il Parco Naturale

1. P.T.C. ha effetti di Piano Paesistico e di Piano Urbanistico – Territoriale avente finalità di salvaguardia dei valori paesistici e ambientali.
2. Il P.T.C. di parco naturale ha valore di piano paesistico e di piano urbanistico e sostituisce i piani paesistici e i piani territoriali o urbanistici di qualsiasi livello ai sensi dell'art. 25, legge 6 dicembre 1991, n. 394.
3. La presente variante al PGT si adegua ai contenuti del PTC e al PTC del parco naturale.
4. Le previsioni del P.T.C. hanno valore a tempo indeterminato; esse tuttavia saranno verificate ed eventualmente modificate al variare delle esigenze socio-economiche ed ambientali.
5. Nei territori del Parco Regionale ad esclusione delle zone IC si applica la normativa del PTC del Parco DGR 5983/2001 P.T.C. e DCR 919/2003 P.T.C. Parco Naturale del Ticino.

### Art. 55. Rapporti del piano delle regole con il PTRR dei Navigli Lombardi

1. Il PGT recepisce la fascia di tutela dei 100 m dall'argine del Naviglio Grande. In tale fascia:
  - Sono vietati interventi di nuova costruzione;
  - Deve essere conservato l'assetto naturale esistente in particolare deve essere mantenuta l'alternanza di aree libere e aree boscate.
  - Gli edifici agricoli esistenti nel caso di riqualificazione e ampliamento dovranno essere assoggettati alle disposizioni contenute nell'ambito dei criteri specifici di intervento previsti nella Sezione 2 del PTRR per l'area tematica "Paesaggio".
  - Le conche esistenti devono essere ripristinate utilizzando i criteri di intervento di cui alla sezione 2 "Paesaggio" del PTRR, obiettivo "Riqualificare e restaurare le sponde i manufatti idraulici e i sistemi di attraversamento del sistema Naviglio".
  - I progetti di nuovi approdi devono salvaguardare le sponde del Naviglio con un intervento minimale garantendo la continuità della forma delle sponde stesse.

### Art. 56. Beni paesaggistici ed altri beni pubblici

1. I beni paesaggistici disciplinati dal presente piano sono quei beni territoriali, areali o puntuali, di valore ambientale, storico culturale e testimoniale, espressivi dell'identità locale, la cui tutela garantisce i valori fondamentali e le risorse del territorio da preservare quale lascito per le generazioni future.



2. Sono, in particolare, soggetti a tutela:
  - a. gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 del d.lgs. 42/04;
  - b. le aree e gli immobili previsti dall'art. 142 del d.lgs. 42/04;
  - c. gli immobili e le aree ai sensi dell'art. 143, co. 3, lett. h), del d.lgs. 42/04.
  - d. le aree sottoposte a vincolo idrogeologico dalla normativa vigente;
  - e. le riserve e i monumenti naturali e le altre aree di rilevanza naturalistica e ambientale ai sensi della normativa vigente.
3. Comunque nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determina un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del d.lgs. 42/04.
4. Il territorio Comunale di Castano Primo è interessato dai seguenti vincoli:
  - art. 142 del d.lgs. 42/04 lett c i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, riguardante il Fiume Ticino, il Torrente Arnetta;
  - art. 142 del d.lgs. 42/04 f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi riguardante il Parco del Ticino;

## Art. 57. Cartellonistica

1. Esternamente al tessuto urbano consolidato lungo i cigli delle strade, è vietato collocare cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale.

## Art. 58. Criteri di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici

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

### Criteri di localizzazione

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

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



- eventuali fenomeni di abbagliamento e di riflesso di particolare disturbo.

Risultano comunque in generale di grande criticità le localizzazioni in:

- contesti connotati da una significativa integrità morfologica, cromatica, ambientale e/o storico-architettonica, quali centri, nuclei e insediamenti di antica formazione, paesaggi rurali tradizionali soprattutto in territori collinari o montani dove è prevalente e determinante la percezione dall'alto;
- vicinanza a percorsi e luoghi di fruizione panoramica e paesaggistica;
- aree di elevato valore ambientale e naturalistico;
- aree interessate da beni paesaggistici e/o culturali;
- in scenari paesaggistici connotati da elevati gradi di riconoscibilità e notorietà.

#### Criteri di posizionamento

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

In particolare si segnalano i seguenti criteri:

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

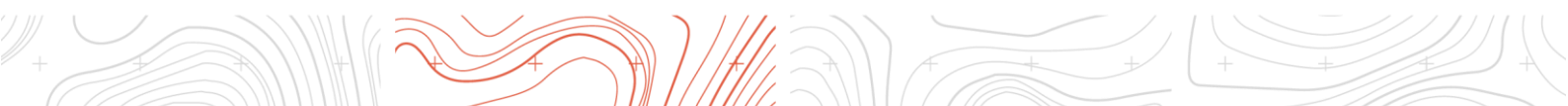
2. Si richiamano inoltre le *“Linee guida per l'integrazione del fotovoltaico in contesti di pregio storico e paesaggistico - Indirizzi per la progettazione e l'installazione di sistemi fotovoltaici integrati nei contesti tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs 42/2004)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

## **Art. 59. Areale agricolo**

1. Le aree considerate dal presente articolo sono aree rurali utilizzate per attività produttive agricole, che al contempo costituiscono risorsa ambientale rinnovabile e dunque presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare.



2. Gli interventi edificatori entro il tessuto della produzione agricola devono essere coerenti con i fini indicati e perseguiti dai regolamenti comunitari in materia, dalla normativa regionale vigente e dagli strumenti di pianificazione di settore.
3. Nell'intero areale agricolo e nel tessuto della produzione agricola deve essere garantita:
  - a. la compattezza delle aree agricole, evitando che gli interventi ammessi comportino la frammentazione di porzioni di territorio di rilevante interesse agricolo;
  - b. la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua, anche tramite opere di ingegneria naturalistica;
  - c. la salvaguardia e valorizzazione della viabilità agro-silvo-pastorale e delle piantate tradizionali.
4. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.
5. Nelle aree destinate all'attività agricola corrispondenti all'areale agricolo, si applicano le disposizioni contenute nel titolo terzo, parte seconda, della l.r. 12/2005, in materia di:
  - a. interventi ammissibili e relativi indici;
  - b. presupposti soggettivi ed oggettivi per il rilascio del permesso di costruire;
  - c. interventi regolati dal PGT.
6. In particolare, ai sensi dell'art. 59, l.r. 12/05, nel tessuto della produzione agricola sono ammesse alle condizioni di legge:
  - a. opere realizzate in funzione di conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda;
  - b. attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del codice civile (silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli);
  - c. locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte di imprenditori agricoli, a condizione che tali locali siano limitati alla dimensione del vicinato o, nel caso di attività svolte in serre, non superino la dimensione massima di medie strutture secondo la definizione della normativa regionale vigente in materia;
  - d. attività agrituristiche, nel rispetto della legislazione regionale 5 dicembre 2008 n.31 e del Regolamento Regionale 24 luglio 2020, n. 5;
  - e. ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riqualificabili) di dimensioni non superiori a 5 m<sup>2</sup> di superficie coperta SC e di altezza al colmo non superiore a 2,50 mt. Direttamente e comprovatamente funzionali alla attività agro-forestale, unicamente nel rapporto di uno di tali edifici ogni 5.000 mq effettivamente coltivati in unico contesto. La realizzazione è condizionata alla presentazione al comune del relativo atto di impegno, da trascriversi a cura e spese del proponente.
7. Nel tessuto della produzione agricola le trasformazioni si attuano per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli ricadenti nel territorio di comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.



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

In merito alle distanze si applicano inoltre i seguenti parametri:

DC = 10 m

DS = 10 m per la residenza;  
20 m per le altre attività ammesse.

DF = dai fabbricati residenziali o per la produzione agricola: minimo 10 m;  
dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo 3 m;

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

Distanza minima da fabbricati residenziali esistenti:  
100 m relativamente a stalle per suini;  
50 m relativamente a stalle per bovini, equini, e ovicapri.  
15 m per le altre attrezzature e attività;  
10 m per la residenza.

Per quanto riguarda le altezze si applicano:

- Per gli edifici residenziali: **H = 8 m**
- Per gli edifici aziendali: **H = 9,5 m**

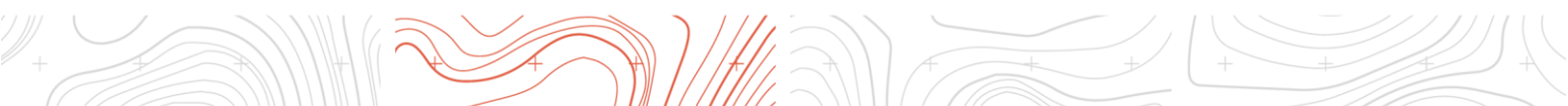
9. Nell'areale agricolo, al di fuori di quanto previsto per la produzione agricola, sono vietate le nuove costruzioni e sono ammessi unicamente interventi di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, nel rispetto della disciplina di salvaguardia del paesaggio agricolo. Con permesso di costruire convenzionato previa procedura di Progetto Urbano è ammessa la demolizione e ricostruzione anche con accorpamento di più volumi in un solo sedime.
10. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.
11. 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.
12. All'interno dell'areale agricolo sono realizzabili impianti fotovoltaici a terra alle sole condizioni stabilite dalla normativa nazionale e regionale e comunque previo autorizzazione paesaggistica (se in area vincolata) e progetto urbano. Sono comunque fatte salve le procedure in materia di V.I.A.
13. Rientrano in tali ambiti anche gli AAS - Ambiti Agricoli Strategici, come individuati dal PTM – Piano Territoriale Metropolitano. Su tali ambiti valgono le seguenti disposizioni:
- mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo;
  - tutelare e sviluppare i fattori di biodiversità mediante l'inserimento di filari, siepi e alberi nelle grandi aree della monocoltura e la diversificazione delle produzioni agricole;
  - preferire le colture agroambientali in luogo di quelle intensive e ad alto impatto ambientale;
  - conservare e riqualificare le sistemazioni agrarie tradizionali e le tessiture del paesaggio agrario quale fattore di identità culturale;



- conservare, nell'utilizzo agricolo, i caratteri salienti della trama infrastrutturale agricola;
- garantire la funzionalità e l'efficienza della rete irrigua e della vegetazione ripariale.

## Art. 60. Areale boschivo

1. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nelle tavole di azionamento e sono identificate e disciplinate secondo quanto disposto dalla l.r. 12/05, dalla l.r. 31/08 e le disposizioni di tutela previste all'Art. 67 delle NdA del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.
2. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. In particolare, sono vietati:
  - a. gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;
  - b. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
  - c. gli interventi infrastrutturali (viabilità, linee elettriche, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafulco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
  - d. rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche;
  - e. sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.
4. Nelle aree boscate è comunque ammessa la realizzazione di:
  - a. infrastrutture di interesse pubblico o generale finalizzate alla miglior fruizione del bosco quale risorsa collettiva;
  - b. opere per la tutela idraulica e idrogeologica del territorio.



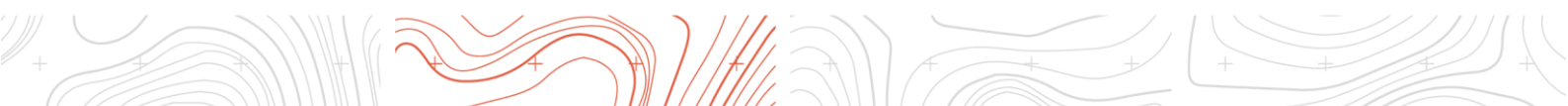
## TITOLO V. - AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

### Art. 61. Beni storico-artistico-monumentali

1. Sono soggetti alla disciplina del presente articolo gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.
2. I beni del precedente comma sono sia quelli vincolati ai sensi del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, parte II sia quelli ritenuti di valore storico-architettonico, individuati negli elaborati del presente PGT od identificati nelle forme di legge.
3. Per gli interventi sui beni del presente articolo:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di risanamento conservativo e di restauro devono essere orientati al mantenimento dello stato dei luoghi;
  - b) gli interventi di ristrutturazione dovranno essere subordinati alla redazione di un progetto relativo ai caratteri storico architettonici dei singoli manufatti, il quale consideri l'intero contesto in cui il bene è inserito. Nel caso dei giardini e parchi storici, gli interventi devono considerare tutte le componenti, architettoniche, materiche e vegetali;
  - c) le modifiche alla destinazione d'uso devono valutare la compatibilità delle nuove funzioni previste, evitando la frammentazione dei beni stessi e rispettando il contesto in cui sono inseriti;
  - d) gli interventi di modifica all'aspetto esteriore dovranno essere supportati da specifici studi di verifica degli effetti indotti con particolare attenzione alle visuali e ai rapporti percettivi esistenti, alla compatibilità delle destinazioni d'uso e a tutti quegli aspetti che possono influire sulla conservazione dei caratteri peculiari del bene considerato.
4. Per gli interventi disciplinati dal presente articolo, è comunque escluso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi della normativa regionale vigente.
5. Gli interventi sui beni culturali sono soggetti ad autorizzazione della Soprintendenza ai sensi dell'art.21, c. 4 del D. Lgs. 42/2004.
6. Sono soggetti a tutela ex art. 10 del D. lgs. 42/2004i beni pubblici ultra settantennali sino a quando non sia stata effettuata la verifica di cui al comma 2 dell'art 12 del D. lgs. 42/2004 (Verifica dell'interesse culturale).

### Art. 62. Reticolo idrografico

1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTM 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. Per quanto riguarda i vincoli e le limitazioni nelle aree di pertinenza del reticolo idrografico si rimanda alle norme geologiche di piano, che recepiscono le norme PAI – PGRA, il reticolo idrico minore Comunale e del Consorzio Villoresi.

### Art. 63. Rete ecologica

1. Il Piano delle Regole accoglie il concetto di 'rete ecologica' indicato nel Capo IV del PTM vigente e persegue gli obiettivi generali di tutela ivi indicati. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTM vigente in materia di rete ecologica e ne garantisce l'attuazione.
2. Il Piano delle Regole recepisce la Rete Ecologica Regionale RER, riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale, quale strumento orientativo per la pianificazione locale.
3. Secondo le definizioni e le prescrizioni del PTM vigente, il PGT individua le aree costituenti la rete ecologica e, in particolare, distingue le seguenti componenti:
  - a. Le principali direttrici ecologiche: linee schematiche in grado di collegare ambienti naturali eterogenei, lungo le quali avvengono gli spostamenti della fauna selvatica.
  - b. Gangli principali: riconoscimento e declinazione, alla scala locale, dei gangli individuati nella REM. Si tratta di ambiti territoriali sufficientemente estesi, caratterizzati da elevata compattezza e ricchezza di elementi naturali.
  - c. I varchi da preservare: segmenti dei corridoi ecologici in cui l'espansione urbana ha provocato una significativa riduzione degli spazi agricoli o, più in generale, delle aree non edificabili, compromettendo la funzionalità ecologica.
  - d. Zone agricole di protezione: aree agricole localizzate prevalentemente a sud dell'abitato di Castano che, pur essendo quasi del tutto prive di formazioni boscate, conservano un ruolo rilevante dal punto di vista del potenziale ecologico.
  - e. Interferenze infrastrutturali: tratti della rete ecologica in cui infrastrutture principali o secondarie costituiscono elementi di interruzione dei flussi faunistici.
4. Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dal PTM vigente e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:
  - a. limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - b. prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
  - c. favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.
5. In particolare all'interno dei gangli:
  - a. Gli interventi dovranno mantenere elevati livelli di permeabilità dei suoli;



- b. Dovranno essere adottati nei progetti tecniche di drenaggio urbano sostenibile;
- c. I progetti dovranno essere corredati di idonea compagine vegetazionale con funzione ecosistemica e di miglioramento della biodiversità;
- d. Sono incentivati, e danno diritto all'ottenimento dell'indice compensativo di cui all'art. 29 delle presenti norme, interventi di riforestazione volti all'incremento della dotazione arborea all'interno dei gangli.

6. Nei varchi da preservare dovranno essere attuati interventi volti a:

- a. Ripristino di prati, boschetti e aree umide;
- b. Rimozione di superfici impermeabili non necessarie;
- c. Creazione di fasce vegetate tra aree naturali e agricole;
- d. Collegamento tra habitat frammentati mediante siepi, filari e boschetti lineari;
- e. Introduzione di specie autoctone ad alto valore ecologico.
- f. Realizzazione di bordure verdi lungo fossi, strade e campi agricoli.
- g. Rimozione o contenimento di specie alloctone che riducono la qualità ecologica.
- h. Monitoraggio periodico della fauna e della flora.

L'attuazione volontaria di tali interventi dà diritto all'ottenimento dell'indice compensativo di cui all'art. 29 delle presenti norme;

7. Nelle zone agricole di protezione la conduzione delle aree agricole deve essere vola a:

- a. Rotazioni colturali ecocompatibili, biologiche attraverso l'adozione di tecniche agronomiche che limitino l'uso di fitofarmaci e fertilizzanti chimici, migliorino la fertilità del suolo e tutelino la biodiversità;
- b. Mantenimento, laddove possibile, di coltivazioni permanenti o prati stabili per favorire biodiversità;
- c. Creazione di fasce vegetate tra aree naturali e agricole;
- d. Introduzione di specie autoctone ad alto valore ecologico;
- e. Creare filari vegetati lungo il reticolo idrico;
- f. Incrementare la dotazione boschiva.

95

8. In corrispondenza delle interferenze infrastrutturali dovranno essere previsti interventi finalizzati al superamento di tali interferenze attraverso la realizzazione di sottopassi, sovrappassi, ponti vegetati e soluzioni analoghe.

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.

10. All'interno dei varchi è vietata ogni nuova edificazione che possa ridurre la funzionalità degli stessi.

11. Il PGT recepisce quanto individuato dalla D.G.R. n. 8515/2008 e n. 10962/2009 in materia di Rete Ecologica Regionale e Valutazione di Incidenza all'interno degli Elementi di Primo Livello.

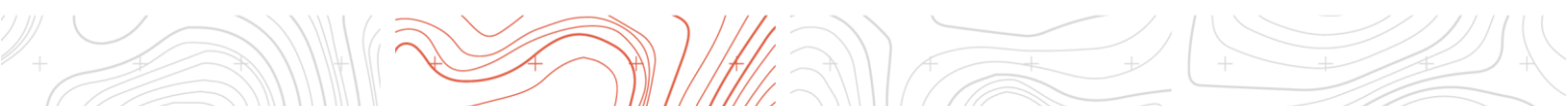
## Art. 64. Rete Verde Comunale



1. L'elaborato Ddp 24- Carta della rete verde metropolitana del Documento di Piano individua la Rete Verde Metropolitana, nella sua declinazione a livello locale.
2. La Rete Verde Comunale (RVC) di Castano Primo è concepita quale infrastruttura verde multifunzionale, in grado di integrare obiettivi di:
  - a) salvaguardia e potenziamento della continuità ecologica, anche in relazione alla presenza del PLIS del Roccolo;
  - b) rigenerazione ambientale e ricucitura tra il tessuto urbano e il territorio agricolo;
  - c) mitigazione climatica (contenimento isole di calore, invarianza idraulica, tutela delle acque superficiali e di falda);
  - d) valorizzazione del paesaggio rurale e storico;
  - e) promozione della fruizione pubblica e della mobilità dolce.Essa contribuisce alla resilienza territoriale di Castano Primo, promuovendo un uso sostenibile delle risorse e contrastando fenomeni di frammentazione ambientale e pressione insediativa.
3. La RVC del Comune di Castano Primo individua come prioritari i seguenti ambiti:
  - a) Forestazione urbana e periurbana in aree di margine o dismesse (es. aree ex industriali o residuali);
  - b) Completamento e potenziamento della rete ciclopeditonale in chiave ecologica e fruitiva;
  - c) Potenziamento dell'infrastruttura verde e blu urbana dove filari alberati con funzione di verde ecosistemico e paesaggistico si integrano con le infrastrutture irrigue;
  - d) Potenziamento e della trama dei filari in aree agricole;
  - e) Riprogettazione delle aree di margine alle infrastrutture stradali;
  - f) Integrazione delle NBS (Nature-Based Solutions) negli interventi urbanistici (es. nuovi comparti residenziali e produttivi);
4. Al fine di dare attuazione al progetto di rete verde comunale i proventi derivanti dalla maggiorazione dei contributi ex art 43 della LR 12/05, dovranno essere destinati al finanziamento delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi individuati all'interno delle missioni riportate nella tavola DdP 24 "carta della Rete Verde Comunale".
5. L'esecuzione volontaria di interventi previsti dalla Rete Verde Comunale dà diritto all'ottenimento dell'indice compensativo di cui all'art. 29 delle presenti norme.
6. Per gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana devono essere applicate le schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions (NBS)".
7. Gli interventi proposti nell'ambito dell'assetto della Rete Verde Comunale non comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

## Art. 65. Insediamenti per la logistica e data center

1. Qualora sia prevista una funzione logistica con superficie superiore a 10.000 mq, l'intervento sarà soggetto alla stipula di un accordo territoriale ai sensi dell'articolo 10 delle Norme di Attuazione del PTM vigente. È in ogni caso prevista l'attivazione di modalità di perequazione territoriale, come previsto dall'articolo 11,





al fine di compensare, tra i comuni direttamente interessati, gli effetti positivi e negativi derivanti dall'insediamento e dal traffico pesante indotto. Le medesime disposizioni si applicano anche agli insediamenti destinati alla funzione di data center.

2. Ai sensi dell'art 29 delle Nda del PTM negli insediamenti logistici indipendentemente dalla dimensione, si devono adottare, in tutti i casi dove sia tecnicamente fattibile e pertinente in funzione delle caratteristiche dei luoghi, i seguenti accorgimenti
  - a. miglioramento della sicurezza negli incroci viabilistici interessati dal traffico pesante, inclusi gli interventi dedicati alla protezione degli utenti deboli: pedoni, ciclisti e motociclisti
  - b. previsione di adeguate soluzioni per la sosta sicura in aree opportunamente attrezzate;
  - c. Inserimento di tetti verdi, pannelli fotovoltaici e/o pannelli solari termici su almeno il 70% della superficie delle coperture piane; adozione delle altre modalità di risparmio energetico previste dalle norme e dai regolamenti locali;
  - d. inserimento di mitigazioni da rumore secondo quanto previsto dalle norme di settore, e inserimento di fascia verde arboreo/arbustiva di almeno 20 metri di profondità, in presenza di limitrofi usi residenziali o pubblici;
  - e. adozione di soluzioni volte a mitigare l'effetto isola di calore, con utilizzo di pareti e coperture fredde o verdi, macchie e filari alberati coordinati con gli interventi comunali;
  - f. adozione di soluzioni verdi per la laminazione degli eventi meteorici in conformità con il Regolamento regionale n.7/2017 e smi sull'invarianza idraulica; organicamente inserite nella rete ecologica e nella rete verde comunale, al fine di contribuire alla creazione di parchi e giardini ad uso pubblico, e alla mitigazione degli effetti dell'isola di calore;
  - g. raccolta e riuso delle acque meteoriche per i fini non potabili, eventualmente anche per usi pubblici da concordare con il comune qualora la disponibilità ecceda i fabbisogni interni.

97

Negli spazi destinati alla produzione e ai servizi della distribuzione (logistica) dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'Allegato 1 all'elaborato "Schede ambiti di trasformazione del DdP" e ispirarsi alle indicazioni contenute nella STTM 3 del PTM. In fase progettuale, potranno essere adottate anche le indicazioni riportate come direttive nella medesima tabella, al fine di garantire un maggiore grado di adesione alle STTM.

Per quanto riguarda i data center, dovranno essere rispettate le prescrizioni riportate nell'Allegato 2 all'elaborato "Schede ambiti di trasformazione del DdP" e ispirarsi alle indicazioni contenute nella STTM 3 del PTM. Anche in questo caso, in sede progettuale potranno essere seguite le direttive della tabella per garantire un più elevato livello di conformità alle STTM. Le modalità attuative previste dalle schede del Documento di Piano vengono definite dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;



## TITOLO VI. NORME SULL'ATTIVITÀ COMMERCIALE

### Art. 66. 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 (S<sub>Ve</sub>) di un esercizio commerciale è definita ai sensi della D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699:

La superficie di vendita di un singolo esercizio commerciale o di un centro commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, e simili nonché i camerini di prova e le casse per il pagamento e raccolta della merce acquistata. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui e può comprendere anche aree private all'aperto, nell'ambito dell'insediamento autorizzato, per le quali l'esercente ha la disponibilità. La superficie lorda di un singolo esercizio commerciale o di un centro commerciale è costituita dalla superficie di vendita autorizzata unitamente a quella destinata: alle attività di somministrazione di alimenti e bevande; alle superfici delle farmacie dedicate alla vendita dei farmaci; alle eventuali altre funzioni presenti nel centro commerciale multifunzionale; ai magazzini, ai depositi, ai locali tecnici e di lavorazione; agli uffici ai servizi; agli spazi e corsie di passaggio a disposizione dei consumatori (su suolo privato all'interno degli edifici), alle scale (anche mobili), agli ascensori, ai nastri trasportatori e può ricomprendere anche gli spazi dedicati alle attività artigianali e di servizio (lavanderie, banche, uffici postali, centri medici ecc.) poste all'interno dell'insediamento autorizzato. Al fine di determinare gli standard di cui all'art. 150, comma 5 della l.r. n. 6/2010, non si computano gli spazi e corsie di passaggio a disposizione dei consumatori (su suolo privato all'interno degli edifici), le scale (anche mobili), gli ascensori e i nastri trasportatori. Sono inoltre escluse dal computo le aree di sosta dedicate al movimento merci. Nell'ambito dei centri commerciali la superficie di vendita è suddivisa nel modo seguente: -attività principale: l'esercizio commerciale avente la maggiore superficie di vendita: - galleria commerciale: la superficie di vendita dedotta dalla differenza tra la superficie di vendita complessiva dell'insediamento proposto e quella dell'attività principale.

La superficie di vendita delle medie e grandi strutture che presentano una superficie lorda superiore al doppio della superficie di vendita richiesta, viene incrementata, ai soli fini della valutazione degli effetti d'impatto, di una quantità pari al 50% della stessa. In caso di centro commerciale multifunzionale la superficie lorda da computare è quella riferibile alla sola funzione commerciale con esclusione della superficie dedicata alle altre funzioni urbanisticamente ammesse (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo benessere o di divertimento).

3. Il PGT recepisce la definizione di centro commerciale ai sensi della D.g.r. 28 dicembre 2023 - n. XII/1699:

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria avente le dimensioni di una media o di una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali (comprensivi di eventuali attività di somministrazione di alimenti e bevande o altre funzioni complementari al commercio o di servizio alla persona) siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno

o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con almeno una delle seguenti caratteristiche:

- accesso viario e/o pedonale comune ai singoli esercizi;
- parcheggi comuni ai singoli esercizi o in qualsiasi modo collegati tra loro oppure divisi da manufatti attraversabili dall'utenza pedonale;
- spazi e servizi gestiti unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili e quindi compresi i centri commerciali di seguito riportati, classificati per tipologia:

- a) il centro commerciale tradizionale: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura costituito da un complesso edilizio, suddiviso in uno o più locali adiacenti in cui sono presenti due o più esercizi commerciali aventi gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni;
- b) il centro commerciale aggregato: inteso quale complesso commerciale, costituito da una aggregazione, nella medesima area, o in aree contermini, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi accessibili alla clientela nel quale sono collocati un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni, gestiti unitariamente, fruibili dall'intero complesso;
- c) il centro commerciale multifunzionale: inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), concepito e organizzato per ospitare nell'edificio/i, oltre a quelle del centro commerciale di cui alla lettera f, anche le funzioni di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento;
- d) il centro commerciale Factory Outlet Centre: avente le dimensioni di una media o di una grande struttura, con le caratteristiche di cui ai punti a) o b), localizzato in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

99

Al di fuori della classificazione dei centri commerciali di cui alla lettera f, possono essere identificati, non per la presentazione di specifica istanza, ma esclusivamente quale utile strumento ai fini della connotazione territoriale nell'ambito dell'attività di pianificazione da parte degli enti competenti:

- il comparto commerciale polivalente: quale complesso più ampio, che ricomprende anche il centro commerciale già classificato in base alle caratteristiche di cui ai punti a), b) c) o d), in cui sono presenti, in un determinato ambito, ulteriori strutture di interesse pubblico e sociale (centri culturali, sedi istituzionali, centri direzionali, ecc.);
- il parco commerciale: quale insieme più ampio, non gestito unitariamente nel suo complesso, di più strutture di vendita, in forma singola o classificate in base alle caratteristiche di cui ai precedenti punti a), b) c) o d), presenti in un determinato ambito territoriale e collocate lungo uno o più assi stradali limitrofi.

Fatte salve tali definizioni non è considerata struttura di vendita organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio, che si affacciano su vie e piazze pubbliche già esistenti, che si caratterizzano come «centri commerciali naturali», compresi i mercati su aree pubbliche. Gli esercizi commerciali sono classificati, in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art. 4 del d.lgs. n.114/1998 e successive disposizioni regionali.

4. 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 2.500 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.

5. 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.

6. In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

7. Le tipologie distributive sono:

- a. esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 250 mq SV;
- b. medie strutture di vendita (MSV1) = da 250 a 1.000 mq SV;
- c. medie strutture di vendita (MSV2) = da 1.000 a 1.500 mq SV
- d. medie strutture di vendita (MSV3) = da 1.500 a 2.500 mq SV

8. Le medie strutture di vendita si distinguono in:

- Medie Strutture di Vendita: gli esercizi di vendita classificati secondo le definizioni dimensionali e localizzative di cui all'art. 4, comma 1, lettera e) del D.lgs. 31 marzo 1998 n. 114.
- Medie Strutture di Vendita di ricaduta intercomunale: medie strutture di vendita che, per la posizione all'interno del territorio comunale, la dimensione e la tipologia di struttura (singolo esercizio o centro commerciale per classificazione) risultano avere un'attrattività (bacino gravitazionale) che va oltre il confine del comune ove hanno sede gli stessi esercizi. Una Media Struttura di Vendita è di ricaduta intercomunale qualora il bacino gravitazionale, definito dalle isocrone di riferimento riportate alla tabella 1, basate sul tempo di percorrenza veicolare in minuti, interessi anche il territorio oltre il confine del comune ove è situata la stessa MSV. Il calcolo dell'isocrona è riferito alla superficie di vendita complessiva dell'insediamento.

Tipologia distributiva	Alimentare/misto	Extra Alimentare	Alimentare/extra alimentare nel contesto di strutture di vendita organizzate in forma unitaria
Medie strutture di vendita con SdV inferiore o uguale a 1000 mq	5'	5'	5' centri commerciali
			7' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV tra 1001 mq e 1.500 mq	8'	8'	8' centri commerciali
			10' centri commerciali multifunzione/factory outlet
Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1.500 mq	10'	10'	10' centri commerciali
			12' centri commerciali multifunzione/factory outlet

9. E' esclusa su tutto il territorio Comunale, salvo accordi di programma, la realizzazione di Grandi strutture di vendita.

10. Tutti gli esercizi di vicinato attivi alla data di adozione del PGT possono ampliare la rispettiva superficie di vendita del 20%, fatta salva la disponibilità dei parcheggi.

## Art. 67. Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

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

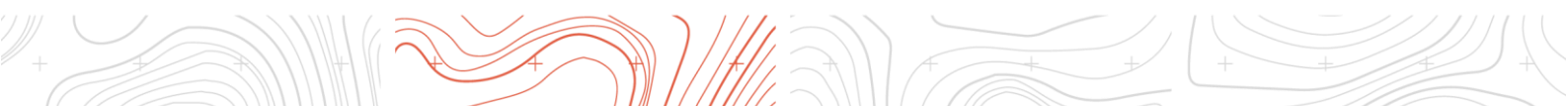
In entrambi i casi dovrà essere allegata la relazione tecnica asseverata e la documentazione prevista dalla normativa vigente in tema di SCIA. Per l'apertura di una media o grande struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, troveranno applicazione i regimi amministrativi rispettivamente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

101

2. L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, produce effetti anche di permesso di costruire e deve essere sottoscritta da entrambi i Responsabili degli Uffici competenti ed è ordinariamente accompagnata da una convenzione in cui trovano disciplina gli impegni realizzativi e infrastrutturali assunti dall'operatore.
3. L'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta preventivamente o congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale, nel rispetto della normativa regionale vigente e nelle forme previsti dall'art. 19-ter della l. 241/1990.
4. In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del d.Lgs. 114/1998.

## Art. 68. Insediamento attività commerciali

1. Gli insediamenti commerciali sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale.
2. Ove le norme del presente piano delle regole ammettano la destinazione d'uso commerciale, è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC).



3. Sono consentiti, nei limiti massimi previsti dal presente piano delle regole, gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.
4. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del presente piano delle regole sono confermate nella loro effettiva consistenza.

### Art. 69. Dotazione di servizi

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

102

### Art. 70. Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali – Valutazione degli impatti

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

ad ogni fattore è assegnato un punteggio che ha un andamento crescente al crescere dell'impatto il cui valore è riassunto nei seguenti giudizi:

Impatto basso	0 pt
Impatto medio	5 pt
Impatto rilevante	10 pt
Impatto alto	15 pt

il punteggio massimo assegnato ai parametri che compongono l'indicatore è pari a 15 punti.

### Art. 70.1 Richieste di attivazione di superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti)

1. Nel caso di realizzazione di MSV di superficie inferiore a 1.500 mq si valuteranno gli aspetti di cui all'art. 67.2 punti a, b, d, e, g, h, j

### Art. 70.2 Richieste di attivazione di superfici di vendita superiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti)

1. Impatti relativi agli aspetti di carattere urbanistico e di coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale del settore commerciale.
  - a. Coerenza dell'insediamento con gli indirizzi stabiliti dalla programmazione regionale per l'ambito commerciale di riferimento: si effettua un raffronto, per verificarne il grado di coerenza, tra il progetto proposto e gli indirizzi dell'ambito territoriale di cui alla DCR 2547/22 ove è posto l'insediamento;

Coerenza	0 pt
Coerenza modesta	5 pt
Coerenza bassa	10 pt
Mancata coerenza	15 pt

103

- b. Configurazione dell'insediamento commerciale: si valuta l'impatto in relazione alla merceologia prevista (considerando di maggiore impatto nell'ordine: il settore misto, l'alimentare e il non alimentare), alla tipologia factory outlet center, e alla presenza di food court o di funzioni di intrattenimento;

Impatto basso	non alimentare	0 pt
Impatto medio	alimentare	5 pt
Impatto rilevante	settore misto	10 pt
Impatto alto	settore misto con presenza di food court o di funzioni di intrattenimento, factory outlet center	15 pt

- c. Distribuzione dei parcheggi a servizio della struttura: si effettua una valutazione privilegiando quelli sotterranei e all'interno degli edifici e disincentivando quelli a raso;

Impatto basso	Parcheggi nel sottosuolo	0 pt
Impatto medio	Parcheggi parzialmente nel sottosuolo in misura superiore al 50%	5 pt
Impatto rilevante	Parcheggi parzialmente nel sottosuolo in misura inferiore al 50%	10 pt
Impatto alto	Parcheggi solo a raso	15 pt

A supporto di tale valutazione dovranno essere prodotte adeguate verifiche grafiche/urbanistiche.

- d. Utilizzo del suolo: si valuta la percentuale di superficie non su area dismessa o già edificata, utilizzata dall'insediamento proposto (comprensivo della superficie lorda della struttura di vendita, dei

parcheggi e della viabilità interna di servizio per l'accesso della clientela e delle superfici dedicate all'approvvigionamento delle merci) rispetto al totale della superficie territoriale interessata;

Impatto basso	Utilizzo di aree dismesse	0 pt
Impatto medio	Utilizzo di aree già edificate oltre il 50% della ST	5 pt
Impatto rilevante	Utilizzo di aree già edificate per meno del 50% della ST	10 pt
Impatto alto	Utilizzo di suolo libero	15 pt

A supporto di tale valutazione dovranno essere prodotte adeguate verifiche grafiche/urbanistiche.

- e. Efficienza e grado di autonomia energetica: si esaminano le prestazioni energetiche dell'edificio e il grado di copertura dei consumi energetici termici ed elettrici con impianti a fonti rinnovabili realizzati in loco (pannelli fotovoltaici ecc.).

Impatto basso	Copertura del 100% dei fabbisogni	0 pt
Impatto medio	Copertura oltre 75% dei fabbisogni	5 pt
Impatto rilevante	Copertura oltre 50% dei fabbisogni	10 pt
Impatto alto	Copertura inferiore al 50% dei fabbisogni	15 pt

A supporto di tale valutazione dovranno essere prodotte relazioni di diagnosi energetica.

2. Impatti ambientali e paesistici (per le istanze non soggette a procedura di Verifica di assoggettabilità a VIA).

- f. Mobilità dolce: si valutano gli impatti sul sistema modale del bacino di riferimento e in particolare sulla accessibilità pedonale, ciclabile e con i mezzi del trasporto pubblico locale.

104

Impatto basso	Presenza di un elevato grado di accessibilità pedonale, ciclabile e con mezzi pubblici	0 pt
Impatto medio	Presenza di un medio grado di accessibilità pedonale, ciclabile e con mezzi pubblici	5 pt
Impatto rilevante	Sola presenza di marciapiedi in prossimità del sito	10 pt
Impatto alto	Assenza di accessibilità pedonale, ciclabile e con mezzi pubblici	15 pt

- g. Mobilità ordinaria: Si esaminano in particolare i livelli di servizio viabilistico idonei per l'accesso alle strutture di vendita;

Impatto basso	Livello di servizio della viabilità e intersezioni contermini alto	0 pt
Impatto medio	Livello di servizio della viabilità e intersezioni contermini buono	5 pt
Impatto rilevante	Livello di servizio della viabilità e intersezioni contermini discreto	10 pt
Impatto alto	Livello di servizio della viabilità e intersezioni contermini scarso	15 pt

- h. Inquinamento acustico: si valutano gli impatti sul rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento; sul clima acustico (rumore) causato anche dal traffico indotto;

Impatto basso	0 pt
Impatto medio	5 pt
Impatto rilevante	10 pt
Impatto alto	15 pt



A supporto di tale valutazione dovrà essere prodotta relazione di impatto acustico.

- i. Inquinamento atmosferico: si valutano gli impatti sul rumore prodotto dalle attività connesse all'esercizio dell'insediamento; sull'inquinamento dell'aria per le emissioni gassose e polveri;

Impatto basso	0 pt
Impatto medio	5 pt
Impatto rilevante	10 pt
Impatto alto	15 pt

A supporto di tale valutazione dovrà essere prodotta relazione di impatto sulla componente atmosferica con rappresentazione cartografica della dispersione delle componenti inquinanti e concentrazione ai ricettori attraverso modello matematico riconosciuto da ARPA.

- j. Inserimento paesaggistico e impatto visivo: si valuta l'impatto dell'insediamento nel contesto di riferimento e in relazione alle necessità di mascheramento anche mediante essenze arboree;

Impatto basso	0 pt
Impatto medio	5 pt
Impatto rilevante	10 pt
Impatto alto	15 pt

Dovrà essere redatta la valutazione di impatto paesistico supportata da inserimenti fotorealistici.

105

3. Nella valutazione degli impatti effettuata il Comune tiene conto anche degli eventuali pareri degli Enti/soggetti gestori di strade o di altre reti infrastrutturali o tecnologiche nonché delle eventuali consultazioni dei comuni contermini in caso di MSV di ricaduta intercomunale. La valutazione risulta positiva se non sussistono condizioni di assoluta incompatibilità per gli aspetti territoriali e ambientali con riferimento alle disposizioni vigenti in materia derivanti anche dall'esito della procedura di Verifica di VIA. Dalle valutazioni di impatto, può emergere la necessità di porre delle raccomandazioni finalizzate a mitigare gli impatti generati dall'insediamento proposto. Tali raccomandazioni possono integrare la Proposta di Sostenibilità presentata in allegato alla domanda.

### Art. 70.3 Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità)

- I seguenti criteri di premialità sono volti alla valutazione delle azioni o gli interventi che dovessero rendersi necessari al fine di mitigare gli eventuali impatti ed externalità negative prodotti dalle MSV o che possono essere proposti dal richiedente o richiesti dal Comune per migliorare la qualità dei servizi offerti alla clientela e le condizioni del contesto di riferimento per gli aspetti socio-economici, territoriali e ambientali dagli insediamenti contenuti nella Proposta di Sostenibilità, di cui agli articoli successivi presentata in allegato alla domanda, eventualmente integrata con le raccomandazioni emerse nell'ambito della valutazione degli impatti o nella procedura di Verifica di VIA ove necessaria.
- Per le richieste di attivazione di superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti) nella valutazione della sostenibilità i comuni potranno



considerare in modo particolarmente positivo, tra le eventuali misure presentate dal richiedente nella Proposta di Sostenibilità, quelle volte:

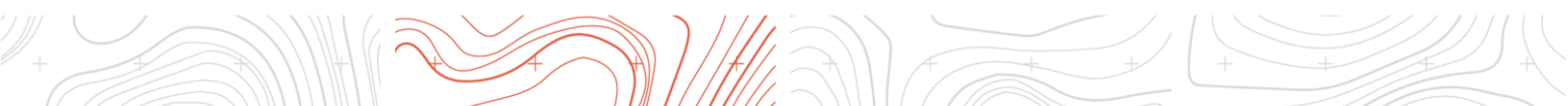
- ad adeguare o migliorare le condizioni ambientali e infrastrutturali del contesto di riferimento in coerenza con la rete ecologica regionale e comunale, a migliorare l'efficienza energetica degli edifici e il grado di produzione di energia mediante fonti rinnovabili all'interno degli stessi e a ottimizzare la produzione e raccolta dei rifiuti;
- al miglioramento del servizio di trasporto pubblico locale qualora risulti insufficiente prevedendo anche servizi ausiliari per le fasce più deboli;
- alla realizzazione di interventi di miglioramento del contesto urbanistico anche compensativi dell'eventuale consumo di suolo;
- all'incremento dell'occupazione con attenzione alle donne, ai giovani e ai diversamente abili;
- alla promozione di iniziative di marketing anche a sostegno del commercio di prossimità in collaborazione con i Distretti del Commercio;
- a migliorare, con misure e interventi, ogni altro aspetto di carattere socio-economico, territoriale e ambientale direttamente correlato a mitigare gli eventuali impatti negativi prodotti dall'insediamento commerciale.

3. **Per le richieste di attivazione di superfici di vendita superiori a 1500 mq** (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti) i criteri di valutazione della sostenibilità sono individuati considerando le seguenti indicazioni.

#### MISURE TERRITORIALI E AMBIENTALI

- a. Opere infrastrutturali: interventi o risorse finalizzati a mantenere adeguati o a migliorare i livelli di servizio della viabilità di adduzione alla struttura commerciale (interventi infrastrutturali, cartellonista e segnaletica, semaforizzazioni ecc.), percorsi ciclabili e pedonali, interventi sulla rete ferroviaria o sulla rete di trasporto pubblico locale.;
- b. Opere ambientali: interventi o risorse mitigativi o compensativi degli eventuali impatti acustici, atmosferici e visivi anche generati dall'incremento del traffico (barriere fonoassorbenti, ingegneria naturalistica ecc.), opere di bonifica del sito o di risanamento dei luoghi e degli edifici, interventi di ammodernamento, miglioramento dell'efficienza e dell'autonomia energetica degli edifici e della produzione di energia mediante fonti rinnovabili all'interno degli stessi.
- c. Inserimento urbanistico: premialità per interventi di arredo urbano, di integrazione con il tessuto urbanistico attraverso la sinergia con altri interventi per miglioramento della fruibilità di servizi al cittadino (poste, banche, farmacie e para farmacie, centri diagnostici, studi e ambulatori medici specialistici, rilascio automatico di certificati anagrafici, tintorie, sartorie, ecc.), parcheggi non a raso (preferibilmente interrati o in piano pilotis), corsie dedicate all'approvvigionamento delle merci diverse da quelle della clientela;
- d. Cessione aree: premialità per la cessione di aree al Comune, interventi per servizi di pubblica utilità su aree cedute al comune o interventi per attività economiche o sociali su aree dismesse diverse da quella dell'insediamento commerciale.
- e. Tutela delle risorse ambientali: premialità per la realizzazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici; realizzazione di superfici esterne (parcheggi, percorsi ecc.) drenanti,

#### MISURE SOCIO-ECONOMICHE



- f. Occupazione: premialità per assunzioni di quote di personale con contratto a tempo indeterminato dei nuovi assunti e il mantenimento, in caso di modificazione, degli addetti già in servizio con particolare attenzione ai giovani, donne e diversamente abili;
- g. Marketing e sostegno del commercio di prossimità: premialità in caso di previsione di risorse da destinare alla promozione di azioni di marketing, di valorizzazione e sviluppo delle micro e piccole imprese del comune/dei comuni interessato/i dall'insediamento, finalizzate al riequilibrio delle varie forme distributive da realizzarsi anche mediante i Distretti del Commercio ove presenti quale strumento per rilanciare il commercio dei centri storici e delle periferie urbane attraverso azioni di sinergia tra le imprese commerciali, le associazioni di categoria e dei consumatori e altri soggetti presenti sul territorio interessato;
- h. Produzioni lombarde e recupero invenduto: premialità in caso di azioni finalizzate alla valorizzazione dei produttori lombardi e loro inserimento nella filiera distributiva attraverso la creazione di spazi, corner o altre iniziative per la vendita o la promozione di prodotti agroalimentari (DOP e IGP) e artigianali locali, progetti organizzativi per il recupero dell'invenduto, laddove possibile ai sensi della normativa vigente, da destinare a mense sociali, collette alimentari e gruppi di volontariato;
- i. Servizi utili al consumatore: premialità per la presenza di servizi quali baby parking, orientamento all'acquisto, assistenza all'installazione con personale qualificato, servizio WIFI gratuito, servizi igienici dedicati anche al cambio dei neonati, presidio di primo soccorso ecc.)
4. Al fine di valutare positivamente le condizioni di sostenibilità dell'intervento proposto viene definita una soglia minima di punti da raggiungere rispetto a un punteggio complessivo massimo attribuibile. La valutazione per i parametri relativi di sostenibilità viene effettuata:
- considerando le azioni/opere presenti nella Proposta di Sostenibilità, eventualmente integrata in relazione a quanto emerso nella fase di valutazione degli impatti;
  - con l'attribuzione di premialità per la presenza di azioni/impegni riferiti ai parametri di sostenibilità ma non direttamente correlati agli impatti prodotti.

PARAMETRI SOSTENIBILITA'	PUNTEGGIO ATTRIBUIBILE PER PARAMETRO
a. Opere infrastrutturali	Da 0 a 15 punti
b. Opere ambientali	Da 0 a 15 punti
c. Inserimento urbanistico	Da 0 a 10 punti
d. Cessione aree e rigenerazione urbana	Da 0 a 10 punti
e. Tutela delle risorse ambientali	Da 0 a 10 punti
f. Occupazione	Da 0 a 10 punti
g. Marketing e sostegno del commercio di prossimità	Da 0 a 10 punti
h. Produzioni lombarde e recupero invenduto	Da 0 a 10 punti
i. Servizi utili al consumatore	Da 0 a 10 punti
<b>TOTALE</b>	<b>100 punti</b>
<i>SOGLIA MINIMA DA RAGGIUNGERE PER LA SOSTENIBILITA'</i>	<i>½ totale = 50 punti</i>

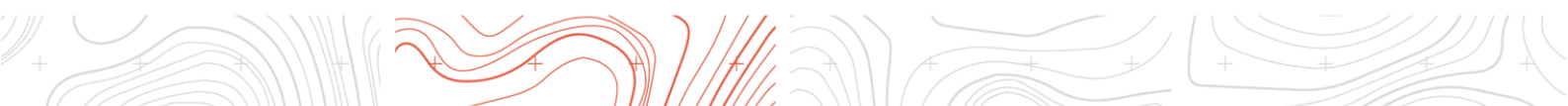
## Art. 71. Documentazione da allegare alle domande di media Struttura di vendita

### Art. 71.1 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita pari o inferiori a 1500 mq.

1. Relazione descrittiva, se necessario supportata da elaborati cartografici, dell'intervento e dello stato dei luoghi prima e dopo la trasformazione indotta dall'intervento proposto e dei possibili effetti di impatto che possono derivare a seguito dell'entrata in esercizio della superficie richiesta. In caso di Medie Strutture di Vendita assoggettate a procedura di Verifica di VIA la relazione è limitata agli effetti sull'economia locale, sul sistema dei servizi comunali e dell'assetto urbano;
2. Proposta di Sostenibilità contenente eventuali misure, anche in termini economici, finalizzate a migliorare la qualità dei servizi offerti e le eventuali esternalità negative prodotte dall'insediamento proposto.

### Art. 71.2 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita superiori a 1500 mq.

1. Rapporto di impatto: contenente una descrizione, supportata anche da elaborati cartografici, atti a fornire una rappresentazione dello stato dei e luoghi delle trasformazioni indotte dalla realizzazione dell'intervento proposto, nonché studi riguardanti gli aspetti territoriali e ambientali necessari per effettuare le valutazioni di impatto in base ai parametri di cui all' Art. 70.2 (Per i casi di apertura o modifica di centri commerciali il Rapporto di Impatto è limitato agli studi di inserimento urbanistico).
2. Proposta di Sostenibilità: contenente l'insieme di misure (anche in termini di risorse economiche destinate a specifici interventi) eventualmente previste dal richiedente, sulla base di cui all' Art. 70.3, finalizzate a garantire la qualità dei servizi offerta alla clientela e a contenere gli impatti sull'ambiente anche al fine di mitigare le eventuali esternalità negative prodotte dalla superficie di vendita richiesta.



## TITOLO VII. FASCE DI RISPETTO

### Art. 72. Zona di rispetto stradale

1. In caso di nuove costruzioni e di ampliamenti fronteggianti le strade, le distanze minime dal ciglio stradale sono disciplinate dal c.d. codice della strada e dal relativo regolamento, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.
2. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante intervento edilizio diretto si osserva la distanza minima di mt. 10,00 per le strade extraurbane secondarie;
3. All'esterno del centro abitato, nelle zone che il PGT considera edificabili mediante piano urbanistico attuativo si osserva:
  - la distanza minima di mt. 30,00 per le strade extraurbane secondaria;
  - la distanza minima di mt. 20,00 per tutte le strade urbane di quartiere e locali;
  - la distanza minima di mt. 10,00 per le strade vicinali, ovvero per le strade private di uso pubblico;
4. In ogni caso, le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare la distanza minima di mt. 5,00 dal ciglio delle strade locali, nonché delle strade private aperte al pubblico transito.
5. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.
7. Nella zona di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici, i parcheggi pubblici, le sistemazioni a verde, i distributori di carburante, i percorsi pedonali e ciclabili. 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.
8. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.
9. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.



10. 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.
11. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.
12. Nella zona di rispetto stradale è consentita la realizzazione di ampliamenti stradali, piste ciclabili, marciapiedi, e più in generale opere di adeguamento e funzionali alla viabilità stessa.

### Art. 73. Fasce di pertinenza stradali

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

Le tipologie di ambientazione comprendono:

- a. il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
- b. la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10
- c. la realizzazione di fasce alberate che dovranno indicativamente essere realizzate con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona e con analoghe essenze arbustive, con un parametro di Densità arborea  $Da = 4$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $Dr = 6$  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  $Da = 2$  alberi/100 m<sup>2</sup> St e di Densità arbustiva  $Dr = 3$  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  $Dr = 6$  alberi/100 m<sup>2</sup> St.



## Art. 74. Zona di rispetto cimiteriale

1. La zona di rispetto cimiteriale comprende aree soggette a vincolo “non aedificandi” di cui all’art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265 e della Legge 17 ottobre 1957, n. 938, secondo il parere di idoneità espresso in data 23 marzo 1959, dal Prefetto di Varese.
2. Sono ammesse: opere di urbanizzazione primaria, spazi verdi alberati, parcheggi, strade di accesso, percorsi e spazi di sosta pedonali, attrezzati con gli elementi minimi di arredo urbano, nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).
3. In particolare, sono ammessi, per gli edifici esistenti all’interno della zona di rispetto, gli interventi di recupero, ovvero interventi funzionali all’utilizzo dell’edificio stesso tra cui l’ampliamento nella percentuale massima del 10% della SL esistente ed i cambi di destinazione d’uso.
4. Sono vietate: costruzioni di qualsiasi tipo e destinazione, ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori ed oggetti inerenti la funzione cimiteriale e di culto, subordinati a concessione da parte comunale eventualmente rinnovabile, purché temporanee, amovibili e non incorporate nel terreno, ai sensi di quanto disposto dalla normativa vigente in materia.

## Art. 75. Zona di rispetto delle linee di metanodotto

1. La zona di rispetto delle linee di metanodotto riguarda quella parte del territorio comunale attraversato dall’impianto di gasdotto di alta pressione.
2. Nella zona di rispetto delle linee di metanodotto, comunque nell’osservanza della normativa vigente in materia di gasdotti, non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a quanto determinato dall’ente gestore stesso;

111

## Art. 76. Zona di rispetto dei corsi d’acqua

3. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dagli artt. 93 e seguenti del PTCP vigente in materia di ‘risorse idriche’ e ne garantisce la attuazione.
4. La zona di rispetto dei corsi d’acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell’ambiente.
5. Relativamente ai tratti di corsi d’acqua dell’elenco individuato dalla deliberazione di Giunta Regionale 25 luglio 1986, n. 4/12028, in applicazione dell’art. 1-*quater* della legge 8 agosto 1985, n. 431, soggetti a vincolo paesistico ai sensi del d.lgs. 42/04, la zona di rispetto dalle sponde o dal piede d’argine è determinata in mt. 150,00.
6. In queste zone è necessario promuovere la conservazione assoluta e la manutenzione delle zone umide e relativo ecosistema, con esclusione di qualsiasi intervento di trasformazione e manomissione.
7. 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.

8. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
9. Lungo il reticolo idrico di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi valgono le limitazioni definite nel relativo Regolamento di gestione della polizia idraulica.

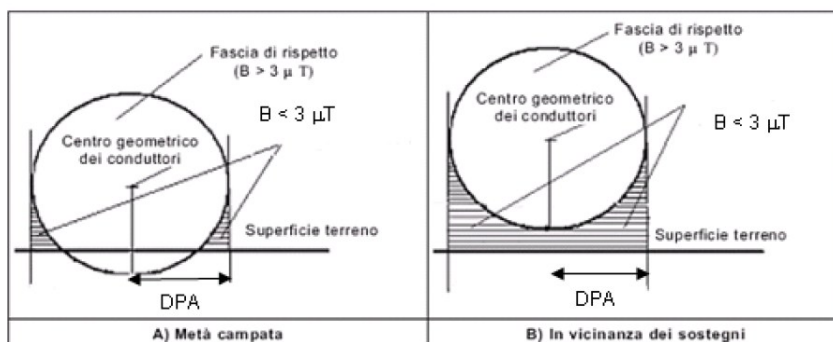
## Art. 77. Zona di rispetto delle linee elettriche

1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.
2. In prima istanza il PGT nella tavola dei vincoli individua la Distanza di Prima approssimazione (**Dpa**) rimandando alla fase applicativa - esecutiva la determinazione di più precise fasce di rispetto determinate ai fini delle eventuali trasformazioni urbanistiche per luoghi con permanenza superiore a 4 ore giornaliere secondo i meccanismi di calcolo stabiliti dal D.M. 29/05/2008.
3. Il PGT individua con apposito segno grafico nelle tavole Pdr 12 la distanza di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti individuata da TERNA e così definita:

*Distanza di Prima Approssimazione (DPA): è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della DPA si trovi all'esterno delle fasce di rispetto.*

Nel caso di situazioni di non rispetto della DPA per vicinanza di edifici o luoghi comunque destinati a permanenza di persone non inferiore a 4 ore, di nuova progettazione, dovrà essere richiesto il calcolo mirato della fascia di rispetto in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del 29 maggio 2008. La fascia di rispetto viene così definita:

*Fascia di rispetto: è lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ( $3 \mu T$ ). Come prescritto dall'articolo 4, c. 1 lettera h) della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario e ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.*





## Art. 78. Emissioni elettromagnetiche

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo di ridurre l'esposizione della popolazione a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici tramite:
  - a) individuazione delle fasce di rispetto e osservanza degli obiettivi di qualità previste dalla normativa vigente, sia per le nuove edificazioni, sia per i nuovi impianti nei confronti delle costruzioni già esistenti.
  - b) risanamento di aree sensibili;
  - c) delocalizzazione incentivata delle stazioni radio-base;
  - d) minimizzazione percettiva delle nuove installazioni e compensazione del pregiudizio paesaggistico non eliminabile, fatta salva la dimostrazione documentata della loro effettiva, attuale e concreta necessità.
2. Gli impianti di telecomunicazione sono vietati:
  - a) nei tessuti consolidati a prevalente funzione residenziale o a servizi collettivi e in una fascia di rispetto di 200 metri dal perimetro dei tessuti consolidati;
  - b) in aree destinate ad attrezzature sanitarie, assistenziali, scolastiche religiose e sportive;
  - c) su edifici scolastici, socio-sanitari, classificati di interesse storico-architettonico e monumentale, o di pregio storico, culturale e testimoniale ed in un perimetro di 75 m da tali edifici.
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;
- c) 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 coni 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.

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. 79. Vincolo aereoportuale Malpensa (Enac)

1. Con il presente articolo si recepisce quanto prescritto in relazione alle limitazioni individuate nelle Mappe di Vincolo per l'aeroporto di Malpensa nel documento di ENAC Limitazioni relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (Art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice della Navigazione).
2. L'art. 707 del Codice della Navigazione prevede che ENAC, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, individui le zone da sottoporre a vincolo anche per quanto riguarda i potenziali pericoli per la navigazione aerea differenti dagli ostacoli.

L'art. 711 dello stesso Codice prescrive che la realizzazione di opere e l'esercizio di attività che costituiscono un potenziale pericolo alla navigazione aerea sono subordinati alla autorizzazione di ENAC, che ne accerta il grado di pericolosità ai fini della sicurezza della navigazione aerea.

In relazione alle citate previsioni del Codice della Navigazione, ENAC ha individuato alcune tipologie di attività e di manufatti che, se ubicati nelle aree circostanti l'aeroporto, possono generare una situazione di potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea, a prescindere dalla loro altezza al di sopra del livello del terreno.

Pertanto, in aggiunta ai vincoli derivanti dal rispetto delle superfici di delimitazione degli ostacoli, le aree limitrofe all'aeroporto risultano soggette a limitazione di alcune tipologie di attività o di costruzione che possono costituire un potenziale pericolo per la sicurezza della navigazione aerea.

In presenza di richieste riguardanti l'esercizio di nuove attività e/o la realizzazione di nuovi manufatti, la cui tipologia e relativa ubicazione sono ricomprese nell'elencazione di seguito riportata, le planimetrie allegate (tavole PC01 A, PC01 B, PC01 C recepite nell'allegato Pdr.13) e le indicazioni seguenti costituiscono un elemento di riferimento per effettuare una prima valutazione di eventuale incompatibilità, non autorizzando in tali casi l'opera o l'attività richiesta.

In alternativa il Comune dovrà acquisire la preventiva autorizzazione di ENAC, che valuterà la sussistenza di condizioni di potenziale pericolo per la navigazione aerea e l'accettabilità del livello di rischio associato, derivanti dalla eventuale presenza della attività o della costruzione oggetto di richiesta.

Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione	Area interessata
--	------------------

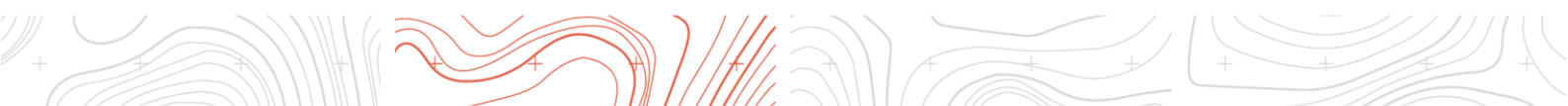
<p>Discariche;</p> <p>Altri fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale, quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;</li> <li>- piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;</li> <li>- industrie manifatturiere;</li> <li>- allevamenti di bestiame.</li> </ul>	<p>L'area interessata dalla limitazione di cui sopra è costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna.</p>
<p>Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici;</p> <p>Luci pericolose e fuorvianti;</p> <p>Ciminiere con emissione di fumi;</p> <p>Antenne ed apparati radioelettrici irradianti (indipendentemente dalla loro altezza), che prevedendo l'emissione di onde elettromagnetiche che possono creare interferenze con gli apparati di radionavigazione aerea.</p>	<p>L'area interessata dalla limitazione di cui sopra è costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale interna e della superficie conica.</p>
<p>Sorgenti laser e proiettori ad alta intensità (utilizzati nei giochi di luce per intrattenimento)</p>	<p>L'area interessata dalla limitazione di cui sopra è definita dal "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" - cap. 6, par. 1.3.3</p>
<p>Impianti eolici</p>	<p>area di incompatibilità assoluta:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è costituita dall'impronta sul territorio delle superfici di avvicinamento, di salita al decollo e dall'ATZ ("Aerodrome Traffic Zone" - area circolare, di raggio di 5 NM, pari a 9,266 km, con origine dal "punto di riferimento dell'aeroporto").</li> </ul> <p>area in cui è comunque richiesta una specifica valutazione da parte di ENAC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zona compresa tra il limite esterno dell'ATZ e la circonferenza di raggio pari a 15 km, a partire dal "punto di riferimento dell'aeroporto".</li> </ul>

Indicazioni applicative di riferimento:

- Per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alle "Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it).
- Per la valutazione della accettabilità degli impianti, attività o piantagioni elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle "Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti" pubblicate sul sito internet di ENAC [www.enac-italia.it](http://www.enac-italia.it).



- Per manufatti che presentano vetrate o superfici esterne riflettenti di notevole estensione e per i campi fotovoltaici di dimensioni consistenti (maggiori di 10.000 m<sup>2</sup>) ubicati al di sotto della superficie orizzontale interna dovrà essere effettuato e presentato ad ENAC uno studio che valuti l'impatto del fenomeno della riflessione della luce, che possa comportare un eventuale abbagliamento ai piloti impegnati nelle operazioni di atterraggio e di circuitazione.
- Per la valutazione di accettabilità di luci pericolose e fuorvianti, ed in particolare dei laser, si dovrà far riferimento ai requisiti indicati dal "Regolamento per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti" cap.6 - par. 1.3.



## **TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

### **Art. 80. Norme geologiche di piano**

Per quanto riguarda le norme geologiche si rimanda al successivo allegato 4.



## TITOLO IX. NORME FINALI E TRANSITORIE

### Art. 81. Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga

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

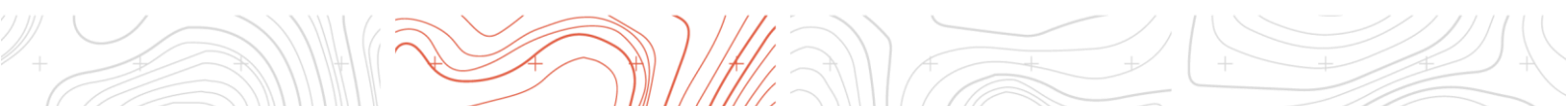
### Art. 82. Ufficio di piano e Commissione paesaggio

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

118

### Art. 83. 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.
2. Entro un anno dall'entrata in vigore del PGT, verificato l'andamento dell'attività edilizia e le ricadute applicative del PdR, il consiglio comunale può adottare una variante normativa di 'assestamento', espressamente volta introdurre correttivi al piano delle regole.
3. Per tutto quanto non esplicitamente disciplinato dal presente piano, si applicano le norme di legge ed i regolamenti vigenti.



## ALLEGATI

- **Allegato 1** – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate
- **Allegato 2** - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato
- **Allegato 3** – Declinazione alla scala comunale della tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508



## Allegato 1 – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate

Vengono distinti:

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

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

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

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

Per la scelta della specie si tenga presente quanto segue:

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

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

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

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





**ALBERI – Specie autoctone**

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

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

## Gimnosperme

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

ALBERI – Specie naturalizzate

## Angiosperme

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

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

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

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

### **ARBUSTI – Specie consigliate**

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

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

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

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



## Allegato 2 - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato

COMUNE DI CASTANO PRIMO  
(Provincia di Varese)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

CASTANO PRIMO – VIA \_\_\_\_\_

RICHIEDENTE \_\_\_\_\_

### SCHEMA DI CONVENZIONE

#### SCHEMA DI CONVENZIONE

(Art. 28-*bis* D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

art. 14, comma I-*bis*, l.r. 11 marzo 2005, n. 12)

126

Allegato a permesso di costruire n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_

Determinazione giuntale esecutiva dal \_\_\_\_ copia conforme

Repubblica italiana

Oggi, \_\_\_\_\_, presso il Municipio di Castano Primo, avanti a me Dott. \_\_\_\_\_, segretario comunale, si sono personalmente costituiti i sig.ri:

da una parte:

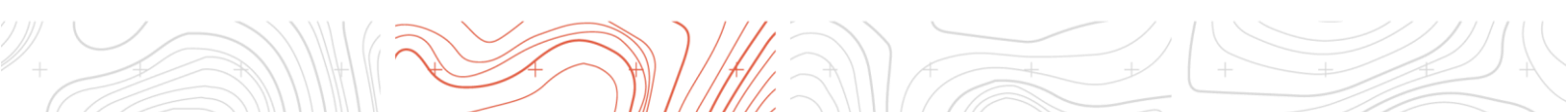
Arch. \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_, la quale interviene non in proprio ma quale organo, Responsabile del Servizio Edilizia Privata, del

**Comune di Castano Primo**

(VA), P. IVA \_\_\_\_\_, la quale dichiara di agire ed in forza del decreto sindacale di nomina n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, sulla scorta della delibera giuntale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, esecutiva ed allegata al presente atto sub A),

ente pubblico locale da ora anche denominato 'Comune'

dall'altra parte:



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

da ora anche denominato 'parte attuatrice'

\* \* \*

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

- dichiarano di rinunciare, con il mio consenso, all'assistenza dei testimoni ai sensi dell'art. 48 della Legge 16.02.1913, n. 89;

- dichiarano congiuntamente di agire in vista della attuazione del vigente Piano delle Regole;

- per l'effetto, mi richiedono affinché riceva quest'atto costituente parte essenziale del permesso di costruire in corso di rilascio, al quale

premettono che:

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

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

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

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

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

- dal punto di vista urbanistico, la formazione di \_\_\_\_\_,

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

- 1.
- 2.
- 3.

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

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

- 1.
- 2.



3.

TUTTO CIO' PREMESSO,

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

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante della presente convenzione e si hanno qui per letteralmente trascritte; in particolare, per il Comune di Cocquio Trevisago le opportunità di innalzamento delle dotazioni territoriali ed il perseguimento degli obiettivi ambientali paesaggistici perseguibili mediante le prestazioni assunte dalla parte attuatrice costituiscono, secondo le previsioni del PGT, motivi essenziali per l'espressione del consenso.

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

\_\_\_\_\_.

Art. 3 – La parte attuatrice, oltre ad avere già corrisposto a mezzo reversale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, la somma di \_\_\_\_\_ a titolo di oneri di urbanizzazione e costo di costruzione (salvo scomputo per opere di urbanizzazione ex art. 13, VII, comma, d.lgs. 36/2023),

si obbliga

irrevocabilmente e senza riserve:

a dare attuazione al permesso di costruire avente oggetto l'area descritta nelle premesse, entro il termine massimo di tre anni, con avvio dei lavori entro un anno;

riconosce

irrevocabilmente e senza riserve:

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

si obbliga

irrevocabilmente e senza riserve

ad attuare, entro i termini massimi previsti dal cronoprogramma allegato, tutte le opere di urbanizzazione identificate dalla apposita scheda e precisamente finalizzate alla formazione di:

1.

2.

3.

le predette opere costituiscono urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 della l. 29 settembre 1964, n. 847, e sono direttamente connesse all'intervento urbanistico e saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;





(in caso di opere di urbanizzazione primaria non connesse o di opere di urbanizzazione secondaria) la parte attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex art. 13, VII comma, del D.lgs. 36/2023 e dell'All. I.12 al medesimo D.lgs., nel rispetto delle procedure ordinarie ivi previste;

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

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

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

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

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

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

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

ad esito del collaudo le predette opere, unitamente ai sedimi per mq. \_\_\_\_\_ mq., a cui è attribuito un valore stipulativo di \_\_\_\_\_ euro, passeranno definitivamente in proprietà del Comune di \_\_\_\_\_, con oneri di frazionamento a carico della società attuatrice;

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

- importo garantito: euro \_\_\_\_\_;
- rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (cd. 'prima domanda');
- rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma II, del Codice Civile;



- operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del beneficiario;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 5 - Rimangono a carico della Parte attuatrice tutte le opere previste nel progetto anche al fine dell'adempimento alle obbligazioni prestazionali assunte e quelle di sistemazione delle aree di proprietà privata e di allacciamento degli edifici alle reti dei servizi comunali previste nei progetti; per quanto concerne gli allacciamenti alla rete della fognatura comunale, sarà assicurata la conformità degli scarichi alle disposizioni vigenti, con costi di allacciamento a carico della Società attuatrice.

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

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



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

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

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

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

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

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

- A - Delibera giuntale
- B. titolo di proprietà della parte attuatrice;
- C elaborati tecnici del progetto;
- D - computi metrici
- E. scheda oneri prestazionali
- F \_\_\_\_\_
- G. \_\_\_\_\_.

Letto, approvato e sottoscritto, in \_\_\_\_\_

Il Comune

La parte attuatrice



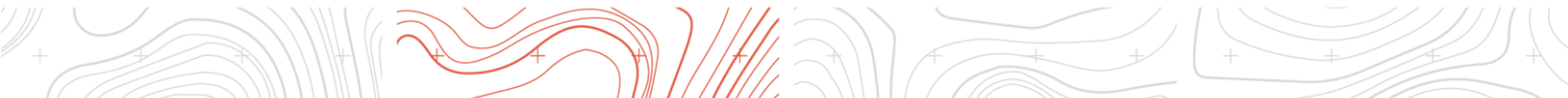
## Allegato 3 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508

Finalità	Ambito di applicazione	Criterio		Incremento minimo dell'indice di edificabilità
a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi)	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo (SAP: art. 1, comma 5, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).	a.IE.1: Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP)	Realizzazione di Servizi Abitativi Pubblici (SAP) del 10 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	15%
	Interventi compatibili con l'inserimento di alloggi sociali destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato, né di accedere ad un servizio abitativo pubblico (SAS: art.	a.IE.2: Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS)	Realizzazione di Servizi Abitativi Sociali (SAS) del 20 % (di SL) rispetto all'intervento, con almeno una unità abitativa minima dedicata (non inferiore a 50 mq di SU)	10%

	1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).			
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso II, III, IV	b.1 Aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico*	Miglioramento sismico (§ 8.4.2 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Intervento di miglioramento sismico con incremento di $\gamma_e$ non minore di 0,2 - Per edifici in Classe d'uso II e III (ad eccezione dell'uso scolastico) dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\gamma_e > 0,70$	10%
			Adeguamento sismico (§ 8.4.3 D.M. 17 gennaio 2018 "Aggiornamento delle «Norme tecniche per le costruzioni») Interventi di adeguamento sismico con incremento di $\gamma_e$ non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\gamma_e > 0,80$	15%
	Edifici non dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4, H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.	b.2.1: Riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni	Utilizzo di almeno una delle soluzioni fisse che impediscano l'ingresso dell'acqua nell'edificio attraverso le aperture esistenti: - chiusura di lucernari e aperture poste a quote inferiori alla piena di riferimento; - sistemi per la protezione degli impianti (es. installazione di valvole di non ritorno); - impermeabilizzazione al passaggio dell'acqua di tutte le pareti esterne degli edifici e impiego di materiali edili resistenti all'acqua sotto la fascia del livello della piena di riferimento; - rinforzo della fascia perimetrale all'edificio con specifiche pavimentazioni da esterno; - gradini, sovralti.	5%
	Edifici dismessi in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H3, H2 e H1 definita in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Spostamento degli ambienti con permanenza di persone o sede di impianti, posti al di sotto della quota della piena di riferimento, a quote maggiori della piena stessa	10%

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

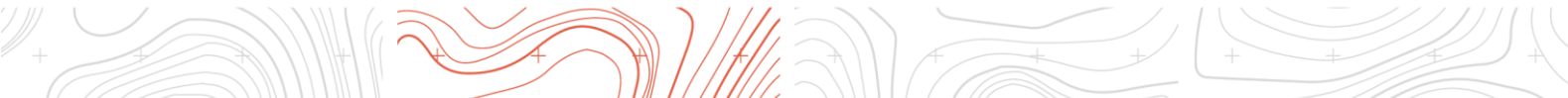
urbano sostenibile;	pertinenziali > 500 mq e accumulo acque pluviali per riuso > 50 mc Interventi di edilizia commerciale/industriale con aree verdi pertinenziali > 1.000 mq e e accumulo acque pluviali per riuso > 100 mc		usi non potabili di servizio igienico tramite rete duale di adduzione e distribuzione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



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



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



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

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

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

m) eliminazione delle barriere architettoniche;	L'intervento dovrà garantire non solo il raggiungimento dei requisiti previsti dalle vigenti norme (Capo III del D.P.R. 380/2001, Legge Regionale 20 febbraio 1989 e s.m.i.) ma introdurre anche elementi migliorativi che consentano l'ottenimento di un miglior livello prestazionale in un'ottica di "accessibilità per tutti"	m.IE.1 Eliminazione barriere architettoniche, Design for all/Universal design	Eliminazione di barriere architettoniche secondo l'ottica del "design for all" e "universal design" (secondo norme e prassi di riferimento vigenti, es. UNI/PdR 13.0:2015 - scheda E.7.1 "Design for all" o UNI/PdR 24:2016 o equivalente): fruizione di tutti gli spazi comuni degli edifici e delle aree pertinenziali da parte di persone con ridotta capacità motoria o sensoriale in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia	10%
	L'intervento dovrà essere finalizzato alla fruizione indipendente e sicura dell'ambiente da parte delle persone disabili attraverso il supporto offerto dalle funzioni domotiche, che dovranno essere progettate in maniera tale da favorire il libero spostamento in sicurezza e l'indipendenza nel controllo dell'ambiente domestico da parte delle persone a seconda della specifica disabilità.	m.IE.2 Eliminazione barriere architettoniche, impianto domotico	<p>Installazione di impianto domotico in grado di svolgere, attraverso l'automazione di oggetti e componenti controllati utilizzando telecomandi o sistemi computerizzati, come pc, smartphone e tablet, tutte le seguenti funzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Automazione accessi (cancelli, porte);</li> <li>- Allarme antintrusione;</li> <li>- Videosorveglianza locali unità abitativa;</li> <li>- Termoregolazione locali unità abitativa;</li> <li>- Rilevazione incendi;</li> <li>- Sistema antiallagamento;</li> <li>- Sistema rilevazione fughe di gas;</li> <li>- Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso;</li> <li>- Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando;</li> <li>- Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando);</li> <li>- Controllo del sistema citofonico/videocitofono</li> </ul>	10%

