



Comune di Arluno
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO



VARIANTE GENERALE 2025
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

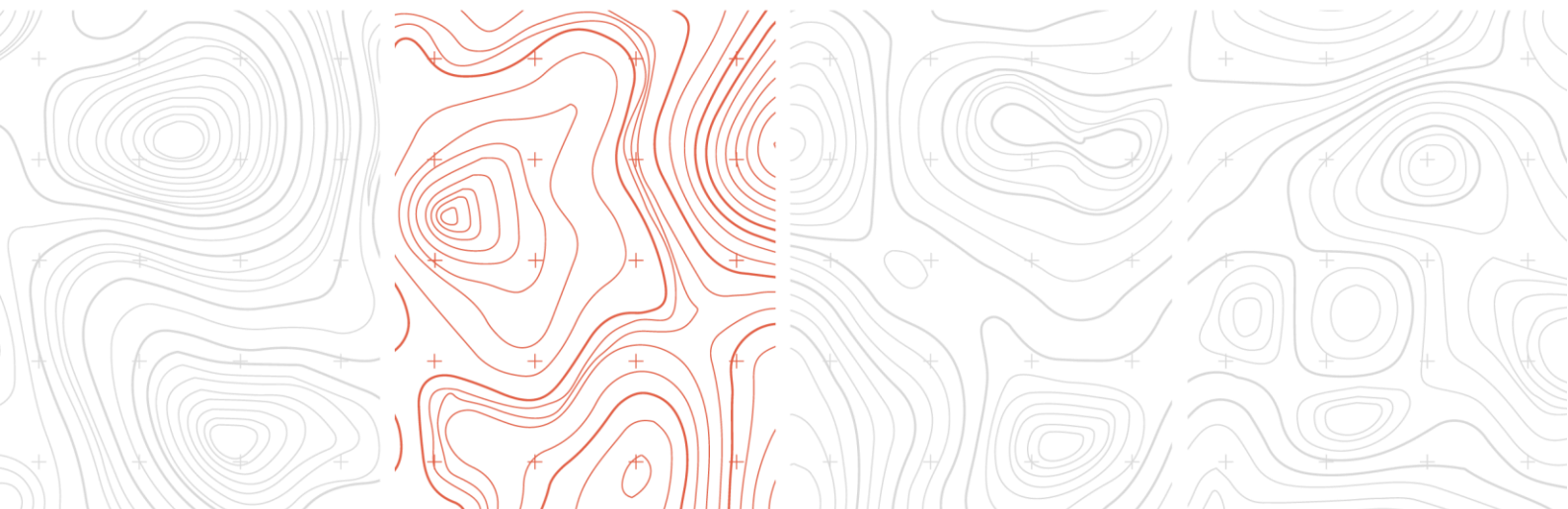
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PdR – Piano delle regole

/ Versione 1.0 / Maggio 2026 /

ADOZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____

APPROVAZIONE con Deliberazione del Consiglio Comunale n. ___ del _____



PIANO DELLE REGOLE



Comune di Arluno

Variante Generale al Piano di Governo del Territorio 2025

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

Sindaco

Prof. Alfio Colombo

Assessore/Delegato all'urbanistica e all'edilizia privata

Pietro Tiberti

Settore Tecnico – Area Edilizia e Urbanistica

Arch. Antonella Colombini

Amelia Rimi

Matteo Trapasso

Con il supporto tecnico di:



STUDIO TECNICO CASTELLI S.R.L.

P.I./C.F. 02426270126

Via Monteggia, 38

21014 – Laveno Mombello (VA)

Off: +39 0332 651693

info@studiotecnicocastelli.eu

info@pec.studiotecnicocastelli.eu

dr Giovanni Castelli

Responsabile del progetto

Arch. Davide Binda

Arch. Letizia Mariotto

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)

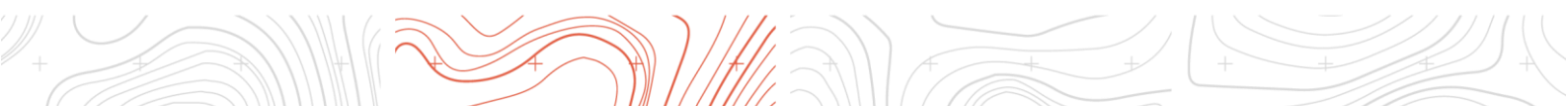
Off: 0331960310

emanuele.boscolo@studiolegaleboscolo.it

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.	Categorie degli interventi edilizi e urbanistici	25
Art. 5.	Recinzioni, accessi, allineamenti	28
Art. 6.	Area di pertinenza.....	30
Art. 7.	Usi temporanei	30
Art. 8.	Edifici rurali dismessi o abbandonati.....	31
Art. 9.	Attuazione del Piano delle Regole.....	31
Art. 10.	Permesso di costruire convenzionato (PCC)	33
Art. 11.	Piani attuativi (PA).....	33
Art. 12.	Programmi integrati di intervento (PII) - Rigenerazione	35
Art. 13.	Procedura di inserimento nell’urbano (Progetto Urbano)– strumenti di innalzamento della qualità paesaggistica	36
Art. 14.	Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe	38
Art. 15.	Regime giuridico dei titoli edilizi	38
Art. 16.	Vigilanza edilizia	39
Art. 17.	Autorizzazione Paesaggistica	39
Art. 18.	Destinazioni d’uso	40
Art. 19.	Classificazione degli utilizzi e correlativo carico urbanistico (parcheggi pertinenziali).....	43
Art. 20.	Mutamenti delle destinazioni d’uso.....	46
Art. 21.	Condizioni di inammissibilità delle sale gioco o di installazione di apparecchi per il gioco d’azzardo	46
Art. 22.	Tutela del verde	47
Art. 23.	Depositi a cielo aperto	50
Art. 24.	Riduzione degli impatti: neutralità climatica e carbonica	51
TITOLO II.	INCENTIVAZIONE E COMPENSAZIONE ED URBANISTICA.....	53
Art. 25.	Disciplina urbanistica incentivale ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509.....	53
Art. 26.	Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione	54
Art. 27.	Disciplina urbanistica incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	58
Art. 28.	Regole per l’applicazione del sistema incentivale per le nuove costruzione e ampliamenti una tantum	58



Art. 28.1	Premialità ambientale e di contrasto ai cambiamenti climatici	59
Art. 29.	Compensazione.....	61
Art. 30.	Contestazioni	61
Art. 31.	Circolazione di diritti e crediti	62
TITOLO III.	DISCIPLINA TERRITORIALE	63
Art. 32.	Suddivisioni del territorio.....	63
Art. 33.	L’assetto insediativo e i tessuti riscontrabili.....	63
Art. 34.	Nuclei di antica formazione -Tessuto storico (Ts)	63
Art. 34.1	Nuclei di antica formazione: norme generali	64
Art. 34.2	Nuclei di antica formazione: norme differenziate.....	67
Art. 35.	Tde – Tessuto della Densificazione	68
Art. 35.1	Norme generali per il tessuto della densificazione	68
Art. 36.	Tdi - Tessuto della diffusione	69
Art. 36.1	Norme generali per il Tessuto della diffusione	70
Art. 37.	Destinazioni speciali.....	71
Art. 38.	Tpr - Tessuto produttivo / artigianale	71
Art. 39.	Tco Tessuto del commercio	73
Art. 40.	Ari – Aree della rigenerazione urbana.....	74
Art. 41.	Norme generali per le aree di completamento del tessuto urbanizzato consolidato	74
Art. 41.1	Vu: Verde Urbano	75
Art. 42.	Tessuto della dispersione.....	75
Art. 42.1	Tessuti della residenza dispersa (R).....	76
Art. 42.2	- Tessuti produttivi sparsi (P);.....	76
Art. 43.	Tcp - Tessuto della città pubblica.....	77
Art. 44.	Tin - Tessuto in itinere.....	77
Art. 45.	Emergenze storico artistiche.....	77
TITOLO IV.	TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA	79
Art. 46.	L’assetto paesaggistico ambientale	79
Art. 47.	Rapporti del piano delle regole con il PTR.....	79
Art. 48.	Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale Metropolitan (PTM)	80
Art. 49.	Rapporti del piano delle regole con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano	80
Art. 50.	PLIS del Roccoło	80
Art. 51.	Esame dell’impatto paesistico dei progetti	83
Art. 52.	Beni paesaggistici ed altri beni pubblici	84
Art. 53.	Criteri generali di localizzazione e posizionamento di impianti solari termici e fotovoltaici	84



Art. 54.	Areale agricolo	86
Art. 55.	Areale boschivo (PIF).....	88
Art. 56.	Ambiti di rilevanza naturalistica	89
TITOLO V.	- AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE	90
Art. 57.	Beni storico-artistico-monumentali	90
Art. 58.	Reticolo idrografico.....	90
Art. 59.	Rete ecologica.....	91
Art. 60.	Rete verde Comunale.....	92
Art. 61.	Insediami per la logistica e data center	93
TITOLO VI.	NORME SULL’ATTIVITÀ COMMERCIALE	95
Art. 62.	Ambito di applicazione e definizioni	95
Art. 63.	Procedimenti di autorizzazione all’apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.	98
Art. 64.	Insediamiento attività commerciali.....	98
Art. 65.	Dotazione di servizi	99
Art. 66.	Regole particolari sulla compatibilità urbanistica e viabilistica degli insediamenti commerciali – Valutazione degli impatti	99
	Art. 66.1 Richieste di attivazione di superfici di vendita pari o inferiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti).....	100
	Art. 66.2 Richieste di attivazione di superfici di vendita superiori a 1500 mq (nuove aperture, ampliamenti, accorpamenti o trasferimenti).....	100
	Art. 66.3 Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità).....	102
Art. 67.	Documentazione da allegare alle domande di media Struttura di vendita	104
	Art. 67.1 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.	105
	Art. 67.2 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita superiori a 1500 mq.	105
TITOLO VII.	FASCE DI RISPETTO.....	106
Art. 68.	Zona di rispetto stradale	106
Art. 69.	Fasce di pertinenza stradali.....	106
Art. 70.	Zona di rispetto cimiteriale	107
Art. 71.	Zona di rispetto delle linee di metanodotto.....	107
Art. 72.	Zona di rispetto delle linee elettriche	108
Art. 73.	Zona di rispetto delle linee di metanodotto.....	108
Art. 74.	Zona di rispetto dei corsi d’acqua	109
Art. 75.	Emissioni elettromagnetiche	109



TITOLO VIII.	COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	111
Art. 76.	Norme geologiche di piano	111
TITOLO IX.	NORME FINALI E TRANISTORIE	112
Art. 77.	Realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico in deroga.....	112
Art. 78.	Regolamenti attuativi - Norma di chiusura	112
ALLEGATI.....		113



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 incentivali, la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia.

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

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

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

2. Le norme 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 Agricolo Sud Milano;

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.

9

Art. 3. Grandezze, definizioni, indici

1. Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitive dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole. Le presenti norme disciplinano altresì profili applicativi ed integrativi delle categorie oggetto di tipizzazione uniforme.
2. L'attività di trasformazione deve risultare conforme alle grandezze regolatorie massime definite dal 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.



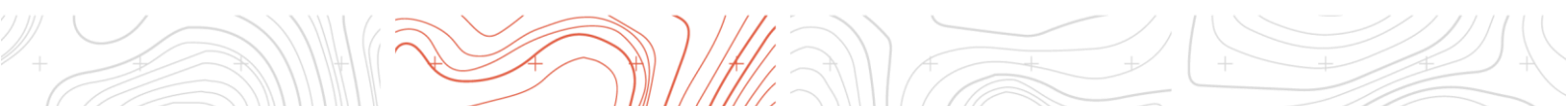
3. **GRANDEZZE REGOLATORIE** - L'utilizzazione edificatoria del suolo è disciplinata e regolata utilizzando, con le precisazioni di cui al comma precedente, i seguenti parametri e definizioni:

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: - le aree destinate ad uso pubblico dal P.G.T. (già localizzate e non) comprese quelle destinate alla rete della viabilità urbana; - le strade vicinali aperte al pubblico transito.
<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, detratte le aree per l'urbanizzazione primaria, al netto degli arretramenti di rettifica agli allineamenti stradali, e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, previste dal PGT (già localizzate e non) o al lordo delle fasce di arretramento stradale previste nelle tavole di piano o in applicazione delle norme vigenti. Per superficie reale è da intendersi la superficie catastalmente determinata.
<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. 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

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>escludono le superfici occupate da impianti di depurazione, da cabine elettriche e da centrali termiche e di condizionamento.</p>
<p><u>SL</u></p>	<p><u>Superficie lorda (di pavimento)</u></p>	<p><i>Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.</i></p>	<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 considerate nel calcolo della S.L. le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non costituiscono SL le superfici dei sottotetti senza partizioni, prive di impianti e collegamento con scala fissa non funzionalmente collegati ai piani sottostanti. In caso contrario sono considerati in maniera analoga al comma successivo; - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 m e presentino ulteriori requisiti di agibilità (rapporti aeroilluminanti, riscaldamento, impianti, finiture, etc.) sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. <p>Non vengono computati ai fini del calcolo della superficie lorda:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; le superfici dei vani scala a servizio di un



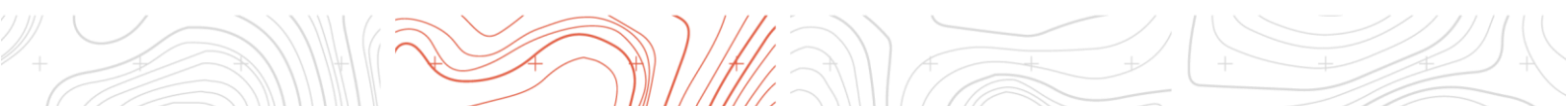
ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>solo alloggio vengono computate una sola volta con riferimento alla sua proiezione alla base;</p> <p>b) i box o posti auto, con i relativi spazi di manovra ed accesso, nel limite di 1mq/10mc dell’immobile a cui accedono;</p> <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;</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 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 5 m² per ogni unità abitativa;</p>



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			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.
<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 caso di edifici posti su quote diverse, si calcola la media tra le diverse quote.</p> <p>Si intende l'altezza in metri misurata fra la quota zero ed il punto più elevato della copertura (estradosso del tetto).</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"> - <i>all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</i> - <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> 	<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"> - 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); - la generatrice alla quota minore delle coperture voltate; <p>Per estremità inferiore si intende la quota media del marciapiede stradale esistente</p>



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			<p>ovvero dalla quota naturale di campagna lungo il fronte principale dell'edificio o dalla quota definita nella consegna dei punti fissi.</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 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



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIOR DETTAGLIO
			superficie fondiaria (Sf) e la superficie coperta (Sc).
<i>DT</i>	<i>Dotazioni Territoriali</i>	<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>	
<i>Sv</i>	<i>Superficie verde</i>		Misura in m ² la somma delle superfici mantenute a verde (prato, giardino pertinenziale, ecc). Sono escluse dal computo della Sv: <ul style="list-style-type: none"> - Superficie coperta Sc; - Superfici pavimentate non permeabili; - Superfici permeabili interessate da pavimentazioni di tipo permeabile.

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:

15

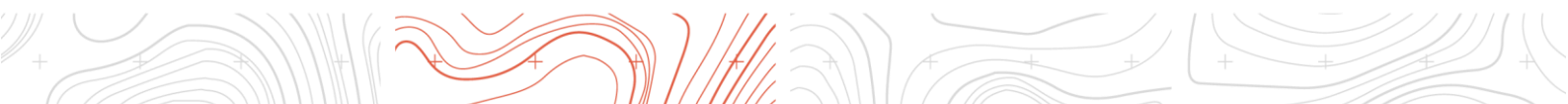
GRANDEZZE EDILIZIE:

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
<i>SU</i>	<i>Superficie utile</i>	<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>	
<i>SA</i>	<i>Superficie accessoria</i>	<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> <ul style="list-style-type: none"> - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; 	



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<ul style="list-style-type: none"> - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. <p>Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</p>	
SC	<u>Superficie complessiva</u>	<p>Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria</p> <p>(SC=SU+60% SA).</p>	
SCAL	<u>Superficie calpestabile</u>	<p>Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).</p>	

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<i>Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.</i>	
<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. 62.
	<u>Altezza utile</u>	<i>Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.</i>	In presenza di tetti a vista con orditura in travetti di legno tale misura è riferita al sotto travetto.
	<u>Distanze</u>	<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> <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>	
<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>	In caso di soffitto non orizzontale si calcola il volume geometrico. Nel calcolo del Volume Totale non si computano i muri perimetrali, le solette e le coperture al ricorre dei presupposti fissati dalla normativa regionale (LR 31/2014 art.4 s.m.i.) in tema di risparmio energetico. Ai fini del calcolo del Volume per superficie totale si intende la SL totale.



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Piano seminterrato</u>	<i>Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.</i> <i>Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.</i>	
	<u>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 avente altezza utile interna non superiore a m 2,40, qualora aventi destinazione d'uso accessoria alla residenza, la cui quota di intradosso della soletta soprastante risulti minore o uguale a m 1,40 rispetto alla quota 0,00;
	<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.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<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>	
	<u>Sagoma</u>	<i>Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.</i>	
	<u>Pertinenza (Costruzione pertinenziale o fabbricato accessorio)</u>	<i>Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.</i>	<p>Edificio completamente privo delle caratteristiche di abitabilità avente le seguenti altezze massime misurate rispetto al piede dell'edificio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - quota di estradosso della copertura piana non superiore a m 2,50; - quota di intradosso all'imposta di coperture a falde non superiore a m 2,30; - quota di estradosso al colmo di coperture a falde non superiore a m 3,00. <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>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.</p>

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
	<u>Volume tecnico</u>	Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	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>	Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.	
	<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 con un'altezza massima di 2,50m all'estradosso 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. 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>	Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in	



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<i>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>	
	<u>Loggia / Loggiato</u>	<i>Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme le possibilità consentite dalla legge 39/2004.</i>	
	<u>Terrazza</u>	<i>Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.</i>	
	<u>Pensilina</u>	<i>Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno</i>	
	<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>	<i>Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.</i>	
	<u>Veranda</u>	<i>Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone,</i>	



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
		<i>terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.</i>	
	<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.
	<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>	<i>Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.</i>	L'indice è distinto in: <u>IT_min</u> : Indice di edificabilità territoriale minimo, quale dotazione di base assegnata alla superficie territoriale; <u>IT_max</u> : Indice di edificabilità territoriale massimo, quale dotazione massima assegnata alla superficie territoriale e derivate dall'applicazione dei meccanismi premiali e compensativi.
<u>IF</u>	<u>Indice di edificabilità fondiaria</u>	<i>Quantità massima di superficie lorda o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.</i>	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.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
<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 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>IPrT</u> <u>/IPE</u>	<u>Indice di permeabilità</u>	<i>Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).</i>	
<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 ² di superficie a verde (Sv), in base alla classe di altezza; per frazioni di tale superficie di riferimento si dovrà calcolare in proporzione il numero minimo di alberi e/o arbusti che è necessario porre a dimora. Nel calcolo degli esemplari necessari per raggiungere il valore di Da sono compresi gli alberi e gli arbusti esistenti nell'area di intervento. Devono essere preferibilmente utilizzate le specie autoctone e naturalizzate elencate nell'allegato 1. In ogni caso, per tutte le aree con Sv superiori a 100 m ² , almeno



ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI	NORME DI MAGGIO DETTAGLIO
			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.

ACRONIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
<u>Dc</u>	<u>Distanza dai confini</u>	<p>La distanza dai confini è la lunghezza del segmento di retta che congiunge il punto più sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti fino a m 1,50) con il confine di proprietà. Il segmento di proprietà deve essere perpendicolare all'elemento antistante.</p> <p>Si considera assimilata alla distanza dai confini della proprietà anche la distanza che deve intercorrere tra l'edificio e i confini delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi, ancorché transitoriamente non di proprietà del soggetto attuatore del servizio ivi previsto.</p> <p>Non sussiste obbligo di verifica delle distanze minime da altre linee, tessuti, areali, demarcazioni, confini stabiliti dal PGT.</p> <p>La distanza minima è stabilita in m 5,00.</p> <p>Per gli edifici accessori, si stabiliscono le seguenti condizioni in deroga alla distanza minima:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nel caso l'accessorio sia adiacente all'edificio principale nella medesima proprietà è ammessa la costruzione a confine, purché con copertura obbligatoriamente a falda inclinata e nel rispetto delle caratteristiche definite in precedenza, - gli edifici accessori dovranno comunque distare non meno di 5,00 m dalle strade pubbliche o di uso pubblico e non meno di m 3,00 da altre aree pubbliche o di uso pubblico. - qualora costituisca corpo a sé stante rispetto al fabbricato principale, nel rispetto delle caratteristiche definite sopra, è ammessa l'edificazione a confine. <p>Nel caso di costruzioni interrato, l'edificazione è ammessa fino ai limiti della proprietà cui afferisce; sulla base di specifiche convenzioni potranno inoltre essere realizzati edifici privati completamente interrati nel sottosuolo pubblico o di proprietà di altro soggetto.</p>
<u>Df</u>	<u>Distanza tra fabbricati</u>	<p>E' la distanza in metri misurata linearmente 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>

ACRO NIMO	VOCI	DEFINIZIONI DI PGT
		<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>
<i>Ds</i>	<i>Distanza dalle strade</i>	<p>È la distanza - inderogabile - del segmento di retta che congiunge il punto più sporgente dell'edificio (esclusi gli aggetti fino a m 1,50) che fronteggia una strada pubblica od una vicinale aperta al pubblico transito o una strada prevista dal PGT e il ciglio della strada stessa. Il segmento deve essere perpendicolare al ciglio stradale;</p> <p>Per l'identificazione del confine stradale e per la fissazione delle correlative distanze e fasce di rispetto si assumono le definizioni e previsioni del codice della strada e del correlativo regolamento attuativo. Fuori dai tessuti storici, eventuali rampe devono mantenere un arretramento di 3 m dal filo strada, mentre piscine, vasche ed altri serbatoi e, comunque, tutte le costruzioni interrato devono mantenersi ad una distanza di 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. 68.</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>

Art. 4. Categorie degli interventi edilizi e urbanistici

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

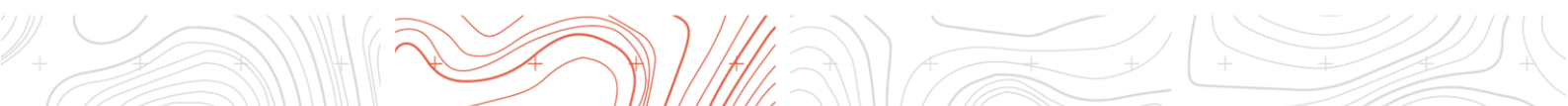
- **RECUPERO EDILIZIO:** Manutenzione ordinaria, Manutenzione straordinaria, Restauro e risanamento conservativo; Ristrutturazione edilizia sull'esistente, Demolizione-ricostruzione fuori dal nucleo di antica formazione;
- **TRASFORMAZIONE:** Ristrutturazione tramite demolizione e ricostruzione con vincolo 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. 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 ogni caso, la SCIA di cui all'art. 33 della L.R. 12/2005 deve prevedere l'adeguata sistemazione dell'area.
17. Le pratiche edilizie possono essere presentate nel rispetto delle competenze e dei limiti dettati dalle leggi professionali.

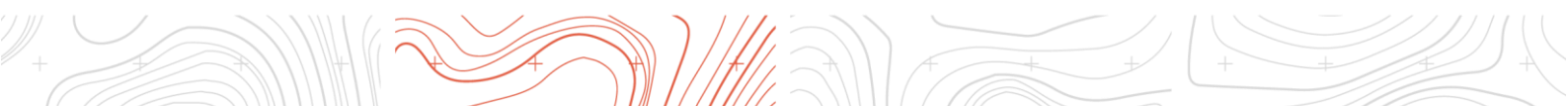
Art. 5. Recinzioni, accessi, allineamenti

1. Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi o comunque quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni. In caso di arretramenti è disposta la cessione a vantaggio dell'Amministrazione comunale, su richiesta di quest'ultima.
Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.
In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuova costruzione, una distanza minima di m. 1,5 dal ciglio stradale esistente.
2. Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali ulteriori rispetto a quanto previsto dal presente articolo, le recinzioni unicamente delle aree non visibili dagli spazi pubblici. 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 edilizia.
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 Edilizia.
Si può derogare dalla suddetta altezza di cm 50, oltre che nelle circostanze sopra previste, anche nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.



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 Edilizia. 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. 6.
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 della Polizia Locale.
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. 6. 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. A seguito dell'entrata in vigore della variante al PGT 2026, anche gli edifici esistenti antecedentemente alla data di pubblicazione sul BURL della Deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione del presente piano, ai fini delle verifiche edilizie ed urbanistiche, sono assoggettati esclusivamente alle presenti norme; quanto affermato vale in particolare per il calcolo delle capacità edificatorie a diverso titolo attribuite.
6. La condizione di lotto saturo cessa in caso di nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente.

Art. 7. Usi temporanei

1. Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'art. 23-quater del D.P.R. 380/2001, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.
2. Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:
 - aree ed edifici pubblici, che potranno essere concessi in utilizzazione temporanea al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, previo esperimento di procedure tese all'identificazione dell'utilizzatore idonee a garantire imparzialità e parità di trattamento;
 - aree ed edifici privati.



3. L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e del presente strumento urbanistico, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).
4. L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.
5. L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azzonamento previste dal PGT.
6. L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. È comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.
7. È in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Art. 8. Edifici rurali dismessi o abbandonati

1. Ai sensi dell'art. 40 ter della LR 12/05, 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 edilizia. L'intervento di recupero non è consentito qualora interferisca con l'attività agricola in essere. A tali edifici si applicano le previsioni della legislazione regionale.
2. In tali ambiti la misura incentivale volumetrica è riconosciuta nella misura massima del 20% al ricorrere dei criteri definiti della tabella A della Dgr XI/3508 che vengono recepiti e declinati alla scala Comunale dal Pdr (Allegato 3 – Declinazione alla scala comunale della Tabella finalità/criterio per l'incremento di edificabilità DGR 8/3508).

Art. 9. 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 da strumenti urbanistici previgenti 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* sono frazionabili e di tale profilo si dovrà dare atto in pratiche edilizie successive. Lo sfruttamento di tale incentivo dovrà essere trascritto in atto pubblico.
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.

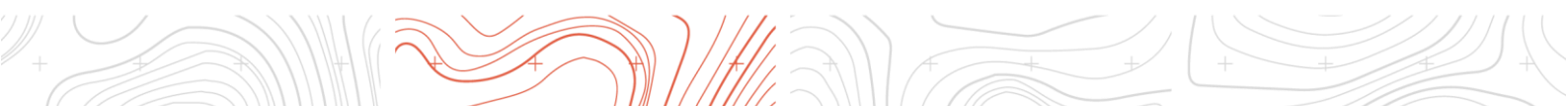


Art. 10. Permesso di costruire convenzionato (PCC)

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 di nuova costruzione su aree libere che interessano aree con SF superiore a 2.000 mq od in tutti i casi in cui l'amministrazione lo ritenga opportuno.
3. Lo schema di convenzione, redatto secondo lo schema-tipo allegato al Piano delle Regole, è approvato e sottoscritto dal responsabile del servizio competente previa approvazione dei contenuti specifici da parte della Giunta Comunale. Trovano applicazione, per quanto non previsto, le norme sulla pianificazione attuativa.

Art. 11. Piani attuativi (PA)

1. Sono 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.
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. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.



7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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
11. 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.
12. 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.
13. 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.



14. 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.
15. Il P.A. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazionali da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.
16. 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
17. 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.
18. I Piani Attuativi che prevedono l'insediamento di funzioni produttive sono corredati da idonea documentazione di previsione di impatto acustico.
19. 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.

Art. 12. 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. presenza di tipologie e modalità di intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - c. rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.
2. I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.
3. In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, possono trovare applicazione:
 - nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;



- nei tessuti consolidati al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.
4. La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTM. 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. 13. Procedura di inserimento nell'urbano (Progetto 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 e della rigenerazione urbana e territoriale;
 - Per interventi di nuova costruzione aventi volume superiore a 2.000 m² di SL;
 - Insediamento di strutture produttive con SC superiore a 5.000 m² ;
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 relativo ad un intervento che postuli modificazioni dell'assetto esteriore delle costruzioni esistenti o nuove edificazioni comunque percepibili dalla viabilità pubblica, è prodotto un elaborato o insieme di elaborati 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 edilizia 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 RVM;



- ad ogni ulteriore profilo progettuale qualificante.

Art. 14. 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 180 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT o di successive varianti per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade e si applicheranno le disposizioni di cui all'art. 9 del DPR 380/01; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano attuativo e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.
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.
6. I Piani Attuativi che, durante la vigenza del Documento di Piano, giungano a scadenza e per i quali siano state realizzate le opere di urbanizzazione ovvero siano state escuse le fideiussioni, sono assoggettati all'applicazione delle regole e degli indici propri del tessuto della densificazione, nel caso di aree a destinazione residenziale, e del tessuto della produzione, nel caso di aree a destinazione produttiva.

Art. 15. 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 prestazionalità previste dal PGT sono integralmente dovute anche in caso di sfruttamento solo parziale delle potenzialità edificatorie.

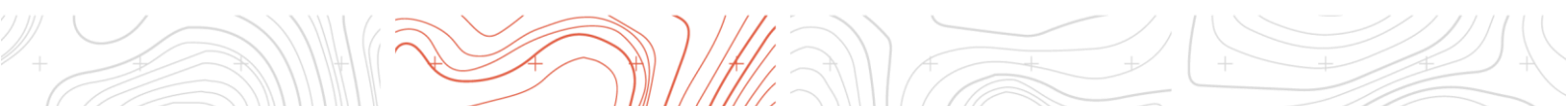
3. È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) così determinata:
 - entro un minimo del venti ed un massimo del 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. 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. 16. 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.

Art. 17. Autorizzazione Paesaggistica

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



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

Art. 18. Destinazioni d'uso

1. Le presenti condizioni specifiche riarticoleranno 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. Il Piano delle Regole riarticola ed amplia l'elencazione normativa secondo quanto previsto nell'articolo successivo per ragioni di maggior aderenza al dato territoriale, esprimendo, anche ai sensi dell'art. 23-ter, 'specifiche condizioni', integrative, limitative e di specificazione delle previsioni della suddetta norma statale e delle correlative norme regionali.

40

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

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

4. Il mutamento della destinazione d'uso è soggetto alla disciplina prevista dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 52 della l.r. 12/05, 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 agrituristica è consentita anche in ambito residenziale alle condizioni dettate dalla legislazione regionale.
9. La previsione della destinazione entro un tessuto consente tutte le forme d'utilizzi coerenti con la destinazione (esemplificativamente indicate dal piano delle regole) e anche l'insediamento di utilizzi compatibili.
10. Le attività di servizio pubblico, con le correlative infrastrutture e l'impianti, gestite da soggetti pubblici o privati, sono consentite in ogni parte del territorio.
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 N.d.A. 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
RESIDENZIALE	Res: Residenza	Cvic: Commerciale esercizi di vicinato Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Ute: Usi terziari Uco: Usi d'interesse comune Rres: Funzioni ricettive di matrice residenziale come individuati dalla LR 27/2015. Aser: Artigianato di servizio e para-commerciale Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)
TURISTICO- RICETTIVA	Tri: Attività destinate ad attività ricettive/alberghiere ex art. 22 della L.R. n. 15/2007 e relative sotto-classificazioni ex art. 23 della L.R. m. 15/2007	Cvic: Esercizi di vicinato Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici Uco: Usi d'interesse comune Acur: Attività complementari quali uffici e abitazioni di servizio Tas: Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti ricettivi quali attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali.



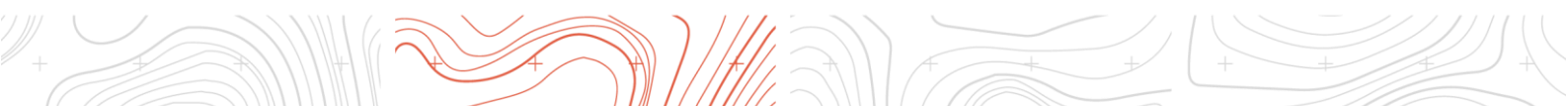
		Rserv: Residenza di servizio e guardiania (nel limite di 100 mq di SL)
PRODUTTIVO-DIREZIONALE	<p>Pro: Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere</p> <p>Aser: Artigianato di servizio</p> <p>Pma: Magazzini e depositi direttamente connesse alla produzione</p> <p>Puf: Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo</p> <p>Pve: Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti</p> <p>Dca: Depositi a cielo aperto</p> <p>Log1: Magazzini e depositi funzionali all'uso produttivo (Logistica di deposito e magazzinaggio)</p> <p>Dce: Data center</p> <p>Pk: Parking</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio e guardiania (nel limite di 100 mq di SL)</p> <p>Log2: Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione)</p> <p>Log3: Logistica commerciale, di servizio e dell'ultimo miglio</p> <p>Sap: Servizi per le attività produttive</p> <p>Sp: Studi professionali</p> <p>Up: Uffici privati</p> <p>Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Uco: Usi di interesse comune</p> <p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Cvic: Esercizi di vicinato</p> <p>Sper: Servizi alla persona</p> <p>Dcar: Distribuzione carburanti e servizi accessori (autolavaggio, ecc)</p>
TERZIARIA	<p>Aser: Artigianato di servizio¹</p> <p>Sp: Studi professionali</p> <p>Up: Uffici privati</p> <p>Sas: Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati</p> <p>Sap: Servizi per le attività produttive</p> <p>Stl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>Ban: Banche</p> <p>Rec: Residenze collettive</p> <p>Sper: Servizi alla persona</p> <p>Pk: Parking</p> <p>Log2: Logistica ed autotrasporto (attività di magazzinaggio scollegata dalla produzione)</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio (nel limite di 100 mq di SL)</p> <p>Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p>Uco: Usi di interesse comune</p> <p>Cvic: Esercizi di vicinato</p> <p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
COMMERCIALE	<p>Cvic: Esercizi di vicinato (SdV) non superiore a 250 mq</p> <p>Msv(1): Medie strutture di vendita di primo tipo (SdV) compresa tra 250 mq e 1000 mq</p> <p>Msv(2): Medie strutture di vendita di secondo tipo (SdV) compresa tra 1000 mq e 1500 mq</p> <p>Msv(3): Medie strutture di vendita di terzo tipo (SdV) compresa tra 1500 mq e 2500 mq</p> <p>Msv(u): Medie strutture di vendita organizzate in forma unitaria con Sdv complessiva sino a 2500 mq</p> <p>Gsv: Grandi strutture di vendita</p>	<p>Rserv: Residenza di servizio (nel limite di 100 mq di SL)</p> <p>Aser: Artigianato di servizio</p> <p>Lab v: Laboratori e attività di vendita connessa</p> <p>Sp: Studi professionali</p> <p>Up: Uffici privati</p> <p>Uco: Usi d'interesse comune</p>

¹ 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)

	<p>Gsvu: Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali, etc.)</p> <p>Ving: Vendita all'ingrosso</p> <p>Log3: Logistica commerciale</p> <p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p> <p>Vpa: Vendita diretta prodotti agricoli</p>	
RURALE	<p>Aa: Usi qualificati come agricoli da disposizioni legislative vigenti</p>	<p>Ac: Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti</p> <p>Agr: Strutture agrituristiche definite dalla normativa</p>
USI DI INTERESSE COMUNE	<p>S c: Servizi culturali</p> <p>S s: Servizi sociali</p> <p>S a: Servizi assistenziali</p> <p>S san: Servizi sanitari</p> <p>S am: Servizi amministrativi</p> <p>S is: Servizi per l'istruzione e la formazione</p> <p>S ab: Servizi abitativi (edilizia sociale)</p> <p>S p: Servizi pubblici</p> <p>S tl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)</p> <p>S sic: Servizi per la sicurezza</p> <p>S fp: Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica</p> <p>S_rsa: Residenze sanitarie assistenziali, casa famiglia, ecc.</p> <p>S per: Servizi alla persona</p>	<p>Sab: Attività di somministrazione di alimenti e bevande, bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici</p>
USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI	<p>I arerf: Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue</p> <p>I tae: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia</p> <p>I tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare</p> <p>I mv: Impianti per la manutenzione della viabilità</p> <p>I cicl: Infrastrutture viarie e ciclopedonali</p>	//

Art. 19. Classificazione degli utilizzi e correlativo carico urbanistico (parcheggi pertinenziali)

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



3. I carichi urbanistici sono:

- Cu A: carico urbanistico alto
- Cu M: carico urbanistico medio
- Cu B: carico urbanistico basso

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

	Ac: Usi qualificati come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative vigenti	nullo
	Agt: Strutture agrituristiche	CuB
USI DI INTERESSE COMUNE	S c: Servizi culturali	CuM
	S s: Servizi sociali	CuB
	S a: Servizi assistenziali	CuM
	S san: Servizi sanitari	CuM
	S am: Servizi amministrativi	CuM
	S is: Servizi per l'istruzione e la formazione	CuM
	S ab: Servizi abitativi (edilizia sociale)	CuB
	S p: Servizi pubblici	CuB
	S tl: Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, etc.)	CuM-A
	S sic: Servizi per la sicurezza	CuB
	S fp: Strutture per l'assolvimento di ogni altra funzione pubblica	CuB-M
	S rsa: Residenze sanitarie assistenziali, casa famiglia, ecc.	CuB
USI TECNOLOGICI E INFRASTRUTTURALI	I arerf: Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue	nullo
	I tae: Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia	nullo
	I tel: Impianti di comunicazione e di telefonia cellulare	nullo
	I mv: Impianti per la manutenzione della viabilità	nullo
	I cicl: Infrastrutture viarie e ciclopedonali	nullo

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

Le dotazioni minime di parcheggi privati pertinenziali sono determinate:

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

salvo diverse previsioni di legge e facoltà di monetizzazione.

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. 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



7. 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.
8. È sempre consentita in ogni parte dei tessuti consolidati la formazione da parte dei proprietari di immobili di parcheggi nel sottosuolo degli edifici esistenti ed al piano terra degli stessi nel sottosuolo di aree libere poste entro il raggio di duecento metri dal fabbricato esistente: tali parcheggi sono considerati pertinenziali del fabbricato a cui accedono necessariamente. Tale intervento beneficia della completa esenzione dagli oneri costruttivi.

Art. 20. 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 giuntaale, aggiornata ogni biennio.

Art. 21. 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. 22. 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 ^a grandezza	oltre 25 m	5 m
Albero di 1 ^a grandezza a chioma "colonnare"	oltre 25 m	4 m
Albero di 2 ^a grandezza	15 - 25 m	4 m
Albero di 2 ^a grandezza a chioma "colonnare"	15 - 25 m	3 m
Albero di 3 ^a grandezza	8 - 15 m	3 m
Arbusto o albero di 4 ^a grandezza	2,5 - 8 m	1,5 m
Cespuglio o arbusto potato a siepe	meno di 2,5 m	0,5 m
Rampicante	meno di 15 m	0,3 m

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

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 ²
Albero di 3a grandezza	8 - 15 m	4 m ²
Albero di 2a grandezza	15 - 25 m	8 m ²
Albero di 1a grandezza	Oltre 25 m	16 m ²

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 viluppo lineare della fascia di mitigazione;
 - 2 esemplari di I o II grandezza a chioma colonnare e 3 arbusti ogni 5 m di viluppo lineare della fascia di mitigazione;

Art. 23. 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;



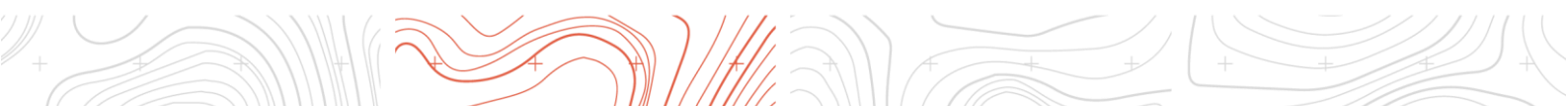
- legname;
 - autoveicoli, motoveicoli, autocaravan;
 - macchine agricole;
 - legname.
2. I cumuli di materiale sciolti o accatastati non potranno superare l'altezza massima di 3,5 m. In caso di accatastamento o stacking di container non potrà essere superata l'altezza di 4 elementi²;
3. Oltre al rispetto 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. 24. 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.

² Tale altezza ha effetto esclusivamente ai fini urbanistici e non sostituisce né deroga alle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro, né alle norme UNI e ISO di settore.



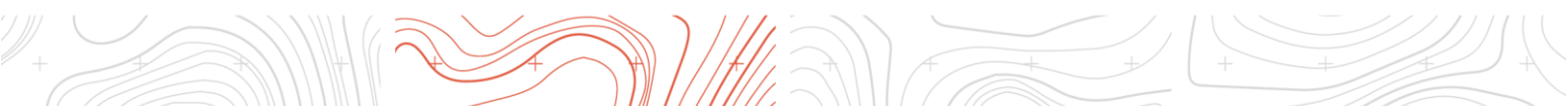
Il progetto deve garantire un miglioramento della generatività ecosistemica rispetto allo stato di fatto mediante prestazionalità consistenti nella riserva di spazi permeabili e nella formazione di fitomassa.

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 CO₂e 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 CO₂e 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:

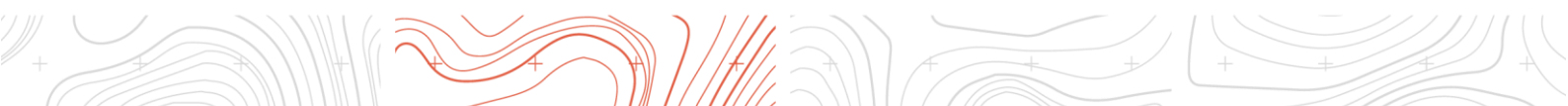
- i. soluzioni a elevate prestazioni energetiche;
 - ii. interventi di rinaturalizzazione, anche attraverso forme di verde integrato negli edifici;
 - iii. tecnologie per un ridotto consumo idrico e per il riutilizzo delle acque meteoriche;
 - iv. utilizzo di materiali sostenibili e/o a contenuto riciclato;
 - v. adozione di finiture superficiali con un alto coefficiente di riflettanza solare.
6. Un regolamento, potrà essere approvato a seguito dall'approvazione della variante 2025 al PGT, e definirà i livelli prestazionali, le tecniche di analisi dei suoli e dei servizi eco-sistemici 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 CO₂e, 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 saranno 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. 25. Disciplina urbanistica incentivale ai sensi della dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509

1. Le previsioni delle dd.GG.RR. 5 agosto XI/3508 e XI/3509 trovano applicazione negli gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in tutto il tessuto urbano consolidato comunale con esclusione degli ambiti della rigenerazione urbana individuati dal piano (Ari) o individuati in seguito attraverso la procedura disciplinata dall'art 40-bis comma 1 della LR 12/05.
2. La funzione incentivale si esplica nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali utilizzabili sul fondo al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali.
3. L'azione incentivale si esplica anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.
4. Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (If) o al Volume esistente nella 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. Ove la parte privata non sia interessata a beneficiare della volumetria incentivale, potrà comunque beneficiare della misura di decontribuzione che, in tal caso, sarà incrementata con una ulteriore riduzione del 10% rispetto ai contributi costruttivi dovuti.
6. Per quanto riguarda il regime de contributivo previsto dalla Dgr XI/3509 Allegato A, si demanda al suo recepimento all'interno del regolamento comunale sull'applicazione dei contributi di costruzione. In pendenza di tale recepimento si applica quanto disposto nell'allegato A alla stessa delibera Dgr XI/3509.
7. Gli interventi di cui al comma 5 art. 11 l.r. 12/2005 possono essere realizzati, ai sensi del comma 5 ter dello stesso articolo, anche in deroga all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.



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

Art. 26. Incentivo volumetrico e decontributivo negli ambiti di rigenerazione

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



Finalità	Colonna Criterio	Colonna 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 α_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 $\alpha_e > 0,50$ - Per edifici in Classe d'uso III scolastica e classe IV dovrà essere garantito anche uno $\alpha_e > 0,70$	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 α_e non minore di 0,3: Per edifici in Classe d'uso II, III e IV dovrà essere garantito uno $\alpha_e > 0,80$	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 sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;	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 e utilizzo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile SUDS (Bacini di bioritenzione, rain garden, orientativamente 75 mc massimi di acqua per 100 mq di superficie)	4 pt
		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
	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 rinterrati 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 pertinenziali 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: <ul style="list-style-type: none"> - Automazione accessi (cancelli, porte); - Allarme antintrusione; - Videosorveglianza locali unità abitativa; - Termoregolazione locali unità abitativa; - Rilevazione incendi; - Sistema antiaggimento; - Sistema rilevazione fughe di gas; - Allarme tecnico e successiva funzione di telesoccorso; - Controllo motori, anche con controllo tramite telecomando; - Gestione e controllo dell'illuminazione (on/off, regolazione intensità luminosa in tutti gli ambienti, anche con controllo tramite telecomando); - Controllo del sistema citofonico/videocitofono 	2 pt

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

Art.27. 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. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto. L'amministrazione comunale opera verifiche su almeno il 5% dei cantieri nei quali siano in corso interventi che beneficino del regime incentivale. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
6. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito volumetrico, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi al permesso di costruire ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Art.28. 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;
 - il fondamentale interesse volto alla mitigazione del cambiamento climatico: Ridurre le emissioni di gas serra attraverso l'efficienza energetica, l'uso di energie rinnovabili, l'assorbimento del carbonio nei sistemi naturali e la promozione dell'idrogeno a basse emissioni;
 - il fondamentale interesse volto alla mitigazione degli eventi climatici estremi;
 - il fondamentale interesse generale al perseguimento della migliore qualità paesaggistica del territorio edificato;
2. 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.
3. 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.
4. Tale norma si applica anche all'interno delle aree di trasformazione.

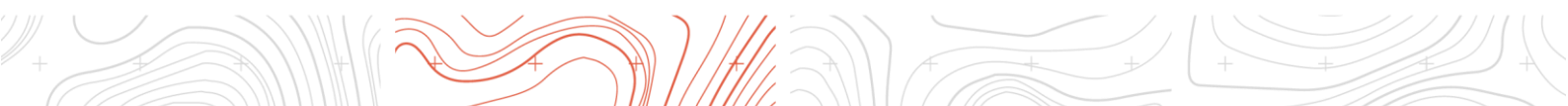
Art. 28.1 Premialità ambientale e di contrasto ai cambiamenti climatici

1. Il coefficiente di premialità ambientale (I^a) qui di seguito definito precisa il punteggio (in percentuale) da applicare all'indice di premialità energetica I_{prA} per la determinazione dell'indice premiale derivante da adempimenti a carattere ambientale.

N.	Criterio	Descrizione	Modalità di verifica	Punteggio
1	Copertura verde / tetti verdi	Realizzazione di coperture verdi per ridurre l'assorbimento di calore, migliorare l'isolamento termico e incrementare la ritenzione idrica.	Elaborati progettuali, dettaglio tecnico di stratigrafia, planimetria.	5pt
2	Pavimentazione permeabile	Impiego di materiali permeabili per piazzali e camminamenti, per ridurre il deflusso superficiale e favorire l'infiltrazione.	Elaborati progettuali, dettaglio tecnico di stratigrafia, planimetria.	4 pt
3	Depavimentazione	Rimozione superfici impermeabili per incrementare la permeabilità dei suoli e ridurre l'isola di calore.	Relazione tecnica ante e post intervento.	8 pt
4	Alberature e spazi verdi	Realizzazione di nuove aree verdi e piantumazione con specie autoctone a bassa richiesta idrica e in misura doppia rispetto a quanto previsto dalle norme dei singoli tessuti	Progetto del verde	6 pt

5	Materiali ad alta riflettanza	Utilizzo di materiali chiari o riflettenti per tetti e superfici esterne, per ridurre l'accumulo termico.	Elaborati progettuali, schede tecniche, planimetria.	5 pt
6	Ventilazione naturale e ombreggiamento	Inserimento di sistemi passivi per il raffrescamento naturale (logge, frangisole, pergole verdi).	Progetto architettonico e relazione di calcolo	4 pt
7	Raccolta e riuso acque meteoriche	Sistemi per la raccolta e l'utilizzo dell'acqua piovana per irrigazione o usi compatibili.	Elaborati progettuali, relazione di calcolo	4 pt
8	SUDS	Utilizzo di soluzioni di drenaggio urbano sostenibile (bacini di bioritenzione, rain garden, ecc) orientativamente 75 mc massimi di acqua per 100 mq di superficie)	Elaborati progettuali	6 pt
9	Invarianza idraulica	Realizzazione di un volume di laminazione maggiore del 10% rispetto a quanto previsto dal regolamento regionale 7/2017 s.m.i.	Elaborati progettuali, relazione di calcolo	6 pt
10	Fonti rinnovabili	Installazione di impianti fotovoltaici o micro eolici in misura eccedente almeno il 10% del minimo richiesto per legge	Elaborati progettuali, relazione di calcolo	6 pt
11	Efficienza energetica	Interventi di efficientamento per ridurre i consumi e le emissioni climalteranti (classe A2 o superiore).	APE pre e post intervento.	4 pt
12	Riduzione delle emissioni	Costruzione di nuovi edifici senza installazione di caldaie alimentate da gas o combustibili fossili, oppure ristrutturazione con completa eliminazione degli impianti esistenti a combustibili fossili, sostituiti con pompe di calore o sistemi rinnovabili.	Elaborati progettuali, relazione di calcolo	4 pt
13	Mobilità sostenibile	Adozione di misure per favorire la mobilità dolce e sostenibile (colonnine EV).	Elaborati progettuali, relazione di calcolo	2 pt
14	Rete Verde Comunale	Realizzazione di interventi previsti dalla Rete Verde Comunale	Elaborati progettuali, relazioni	10 pt
15	Paesaggio	Contenimento dell'altezza massima entro lo skyline determinato dagli edifici contermini	Elaborati progettuali, fotorender, sezioni ambientali	6 pt

CALCOLO DELL'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA	
Da 8 a 12 punti	Fino al 25% dell'incentivo
Da 13 a 18 punti	Fino al 50% dell'incentivo
Da 19 a 24 punti	Fino al 75% dell'incentivo
Oltre i 24 punti	Fino al 100% dell'incentivo



Il progetto dovrà comunque documentare ed illustrare in apposita relazione di cui all'Art. 27. c.3, attraverso anche schemi grafici, calcoli, render, fotoinserti e diagrammi, i contenuti progettuali volti all'ottenimento dei coefficienti premiali.

Art. 29. 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. 30. Contestazioni

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



Art. 31. Circolazione di diritti e crediti

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



TITOLO III. DISCIPLINA TERRITORIALE

Art. 32. Suddivisioni del territorio

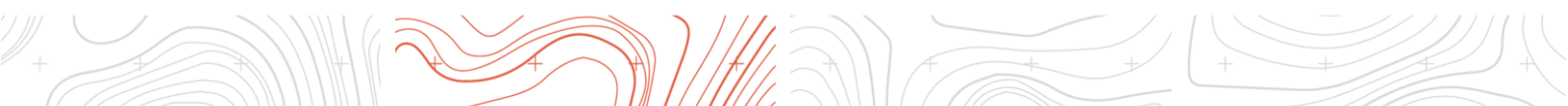
1. Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale primariamente in nuclei di antica formazione, e areali agricoli e naturalistici. I primi sono interni al perimetro dei tessuti Urbani Consolidati (TUC), i secondi sono esterni a tale perimetro.
2. Gli articoli seguenti identificano le possibilità 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. 33. 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 ;
 - Tde - Tessuto della densificazione;
 - Tdi - Tessuto della diffusione;
 - Tpr - Tessuto produttivo / artigianale
 - Tco – Tessuto del commercio
 - Tin - Tessuto in itinere
 - Vu – Verde urbano
 - Tcp - Tessuto della città pubblica

Art. 34. Nuclei di antica formazione -Tessuto storico (Ts)

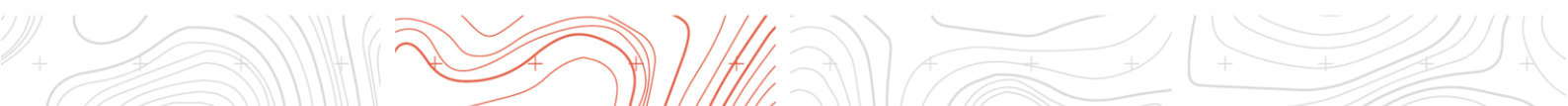
1. Gli elaborati cartografici individuano i nuclei di antica formazione con apposito perimetro. Entro tale perimetro vengono ricompresi il c.d. Tessuto storico.
2. Entro il tessuto storico si evidenziano segmenti del sistema insediativo connotati per la riconoscibile presenza di edifici risalenti con 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 precodificistiche sulle distanze.
3. Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
 - a. la conservazione degli specifici caratteri storico–morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento e la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale;
 - b. la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale e/o delle destinazioni d'uso preesistenti, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi, attività micro-artigianali etc.), da rafforzare;



- c. la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono sul piano pro-coesivo;
- d. la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
- e. la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico, che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale.
- f. la riqualificazione funzionale, architettonica ed energetica del costruito nell'intento di meglio adattarlo ai rinnovati bisogni dei suoi fruitori nel rispetto dei valori al punto a).

Art. 34.1 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, recupero dei seminterrati e dei piani terra** fatte salve le disposizioni più specifiche indicate all' Art. 34.2
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 incentivali - quello generato da superfetazioni che vengano contestualmente eliminate, come normato nel presente apparato. E' ammessa la demolizione dei volumi superfetativi aggiunti in epoca recente ed incongrui rispetto al contesto, con recupero del correlativo volume; la realizzazione di autorimesse unicamente nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.
5. 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 prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza - dal responsabile del procedimento;



- d. mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
 - e. rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfetativo.
7. Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza piano attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a modalità indiretta.
 8. Sottostanno alla procedura di valutazione della commissione edilizia Comunale:
 - le ristrutturazioni con coinvolgimento dei prospetti in affaccio su strada pubblica e il recupero dei sottotetti con modifica della copertura quando ammesso dalle norme;
 - gli interventi di recupero delle superfettazioni;
 - gli interventi sull'involucro esterno di edifici appartenenti ad una pluralità di proprietari;
 9. Sottostanno a procedura di PII, Piano Attuativo o Piano di Recupero, solo i comparti caratterizzati da un elevato livello di commistione o di degrado tali da necessitare una riprogettazione complessiva mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.
 10. Negli interventi che coinvolgano le aree libere di pertinenza degli edifici, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono garantire la conservazione dei caratteri storici delle pavimentazioni.
 11. 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.
 12. 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.
 13. E' incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada
 - alla funzione commerciale di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali),
 - all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista e assimilabili,
 - all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.



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

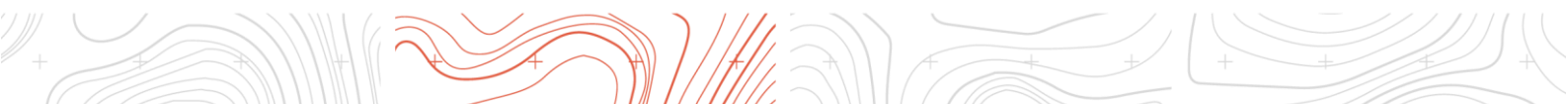
- all'uso terziario;
- all'uso turistico;
- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni;
- funzione ricettiva bed and breakfast.

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 sopraelevazioni con il recupero dei volumi demoliti, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nel quadrante percettivo in cui ricade l'edificio;
- nel rispetto del sistema delle distanze fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanziarsi anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada, quando questi presentino altezze minori di quelle degli edifici adiacenti e l'intervento consenta una complessiva omogeneizzazione delle altezze e delle cortine, operando l'altezza media della cortina quale H massima; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del manufatto attestato sulla linea confinale;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde);

16. E' comunque ammessa la variazione delle quote di colmo e di gronda degli edifici esistenti alle condizioni stabilite al precedente comma 16 sufficiente per consentire il recupero ai fini abitativi del piano sottotetto.



Art. 34.2 Nuclei di antica formazione: norme differenziate

1. Nel tessuto storico sono identificati quattro classi 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 CLASSE 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, compresa demolizione e ricostruzione (art.10 DPR 380/2010)	NO	NO	SI	SI
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:
 - a. presentazione di istanza di riclassificazione fabbricato in tessuto storico corredata di:
 - documentazione corredata di adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi all'intero edificio;
 - ampia documentazione descrittiva attestante lo stato di fatto del fabbricato;
 - b. espressione del parere della commissione per il paesaggio entro 60 gg salvo richieste di integrazione e maggior chiarimenti circa la documentazione presentata;
 - c. accoglimento / respingimento della richiesta da parte del responsabile del procedimento sulla scorta di quanto espresso dalla commissione per il paesaggio;
 - d. per l'efficacia della variazione la modifica dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale mediante atto di rettifica agli elaborati di piano e successiva pubblicazione sul BURL. I costi della procedura e di rettifica sono a carico del proponente.

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. 35. 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 in maniera concentrica rispetto al nucleo generatore storico. All'interno di tale tessuto si rilevano edifici di matrice originaria non appartenenti ai tessuti storici.
2. Nel tessuto della densificazione, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:
 - a. Il completamento delle aree libere;
 - b. la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e moderato ampliamento;
 - c. la conservazione degli allineamenti e dei fronti di pregio dei fabbricati originari;
 - d. la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
 - e. il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
 - f. il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Art. 35.1 Norme generali per il tessuto della densificazione

1. In tutti gli ambiti del tessuto della densificazione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio 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.
2. Nel tessuto della densificazione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 18. Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 19.).
3. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,33 m²/m²**
 - b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,45 m²/m²** così ottenuto:

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

Dove IprA = indice di premialità ambientale
IcC = indice derivante da crediti compensativi (*ove richiesto dall'amministrazione*)

IprA_(massimo) = 0,09 m²/m² ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 28.
IcC = 0,04 mc/mq ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall'Art. 29.

- c. Indice di permeabilità **IPF 30%**
- d. Indice di copertura **IC 45%**
- e. Indice di superficie verde **ISv 30%**



- f. Altezza massima dell'edificio **H = 10,5 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo
- g. Indice di densità arborea **Da**:
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

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

- 4. Ogni intervento di nuova costruzione 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 cordonatura in pietra naturale, etc.).
- 5. In caso di lotto saturo, è ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al:

20% (10% + 10% lprA)

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 35 m^2 , è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 35 m^2 . In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 100 m^2 . L'ampliamento una tantum beneficia di un ulteriore 10% della superficie coperta autorizzata.

Art. 36. Tdi - Tessuto della diffusione

- 1. Il Tessuto della diffusione comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere prevalentemente residenziale, esito del processo diffusivo innescatosi nel secondo dopoguerra e proseguito sino ad oggi. Il Tessuto della diffusione, pur espressivo di un riconoscibile modello di uso del suolo, presenta tratti disomogenei ed è caratterizzato da una media densità. La tipologia prevalentemente è quella monofamiliare, con giardini pertinenziali.
- 2. Nel tessuto della diffusione sono presenti delle aree interstiziali, suscettibili di trasformazione, secondo un modello che privilegia la ricucitura. Queste trasformazioni debbono favorire, in alcune situazioni, il rafforzamento dell'assetto infrastrutturativo mediante il ricorso alla tecnica della compensazione (Art. 29.).
- 3. Nel tessuto della diffusione, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:
 - a. Il completamento dei lotti liberi



- b. la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- c. la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- d. il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- e. il miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici.

Art. 36.1 Norme generali per il Tessuto della diffusione

1. Nel Tessuto della diffusione sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio, e trasformazione come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole.
2. Nel tessuto della diffusione, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 18. Art. 19. Sono escluse funzioni con Cu A (Art. 19.).
3. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,21 m²/m²**
 - b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,30 m²/m²** così ottenuto:

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

Dove I_{prA} = indice di premialità ambientale

I_{cC} = indice derivante da crediti compensativi (*ove richiesto dall'amministrazione*)

$I_{prA(\text{massimo})} = 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2$

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

$I_{cC} = 0,04 \text{ mc}/\text{mq}$

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

- c. Indice di permeabilità **IPF 35%**;
- d. Indice di copertura **IC 35%**
- e. Indice di superficie verde **ISv 40%**
- f. Altezza massima dell'edificio **H = 10,5 m** o, se maggiore, altezza edificio preesistente attiguo
- g. Indice di densità arborea **Da:**
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$;
 - o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}$.

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



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

30% (20% + 10% IprA)

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 35 m², è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 35 m². In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 100 m². L'ampliamento una tantum beneficia di un ulteriore 10% della superficie coperta autorizzata.

Art. 37. Destinazioni speciali

1. All'interno del tessuto urbano consolidato sono inoltre individuate le seguenti destinazioni speciali:

- Tri – **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. 19.).

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

71

Art. 38. Tpr - 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.
2. In tali tessuti sono ammessi gli interventi di recupero edilizio e di trasformazione previsti dall'art.4.
3. Nel tessuto, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni / utilizzi come meglio identificate all' Art. 18. :

Destinazioni ammesse: **Produttivo direzionale, Terziaria**

Utilizzi non ammessi: -

Qualora il cambio di destinazione d'uso o la nuova costruzione dovesse prevedere insediamenti per la logistica di superficie superiore a 10.000 mq l'intervento sarà soggetto a stipula di un accordo territoriale ai sensi dell'articolo 10 delle NdA del PTM vigente. E' in ogni caso prevista l'attivazione di modalità di perequazione territoriale di cui all'articolo 11 per compensare tra i comuni direttamente interessati gli



effetti positivi e negativi dovuti all'insediamento e al traffico pesante indotto. Tali disposizioni sono da applicarsi anche in caso di insediamenti per la funzione di data center.

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

- a. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,77 m²/m²**
- b. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 1,10 m²/m²** 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_(massimo) = 0,165 m²/m²

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

IcC = 0,165 m²/m²

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

- c. Indice di permeabilità **IPF 15%**;
- d. Indice di superficie verde **ISv 50%**
- e. Indice di copertura **IC 65%**
- f. Altezza massima dell'edificio **H = 13,00 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 m² Sv;

o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: Da = 0,5/200 m² Sv;

o in alternativa alberi di II grandezza: Da = 0,5/200 m² Sv;

o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: Da = 1/200 m² Sv;

o in alternativa alberi di III grandezza: Da = 1/200 m² Sv;

o in alternativa alberi di IV grandezza: Da = 1,5/200 m² Sv;

o in alternativa arbusti: Da = 2/200 m² Sv.

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

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

$$25\% = (20\% + 5\% IprA)$$

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.

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 50 m², è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 50 m². In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 150 m². L'incremento di SL potrà essere sfruttato anche in termini di SC.

Art. 39. Tco Tessuto del commercio

1. Il Tessuto del commercio comprende segmenti del sistema insediativo urbano a carattere prevalentemente commerciale di recente formazione.
2. In tali tessuti sono ammessi gli interventi di recupero edilizio e di trasformazione previsti dall'art.4.
3. Nel tessuto, sono ammesse ed escluse le seguenti destinazioni / utilizzi come meglio identificate all' Art. 18. :

Destinazioni ammesse: **Commerciale e Terziaria**

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

Nell'area denominata "Famila" 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.

4. La nuova costruzione, l'ampliamento sono possibili solo nei limiti e nel rispetto dei seguenti parametri:
 - c. Indice di edificabilità fondiaria **IF = 0,20 m²/m²**
 - d. Indice di edificabilità fondiaria massima **IF max = 0,25 m²/m²** così ottenuto:

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

73

Dove IprA = indice di premialità ambientale

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

$IprA_{(massimo)} = 0,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 $IcC = 0,025 \text{ m}^2/\text{m}^2$

ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 28.
 ottenuto mediante l'applicazione dei presupposti fissati dall' Art. 29.

- k. Indice di permeabilità **IPF 15%;**
- l. Indice di superficie verde **ISv 50%**
- m. Indice di copertura **IC 60%**
- n. Altezza massima dell'edificio **H = 13 m;**
- o. Distanza da fabbricati **Df = 10 m**
- p. Distanza dalle strade **Ds = 7 m**
- q. Distanza dai confini **Dc = 5 m**
- r. Indice di densità arborea **Da:**
 - alberi di I grandezza: $Da = 0,25/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa alberi di I grandezza a chioma colonnare: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa alberi di II grandezza: $Da = 0,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa alberi di II grandezza a chioma colonnare: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa alberi di III grandezza: $Da = 1/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa alberi di IV grandezza: $Da = 1,5/200 \text{ m}^2 \text{ Sv};$
 - o in alternativa arbusti: $Da = 2/200 \text{ m}^2 \text{ Sv}.$

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

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

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

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.

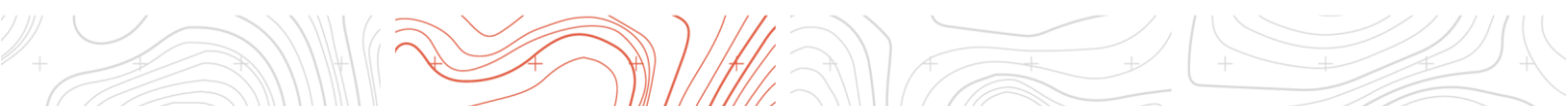
Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 100 m², è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 100 m². In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 300 m². L'ampliamento potrà essere realizzato anche su corpo indipendente.

Art. 40. 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 del Documento di Piano
3. In tali ambiti trova applicazione la disciplina incentivale prevista dall' Art. 26.

Art. 41. 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. Ogni intervento costruttivo deve essere accompagnato dal progetto del verde e da una sistemazione, a cura e spese del soggetto che propone la trasformazione, dello spazio antistante al lotto affacciato su strada (ad es., con formazione di marciapiede con cordonatura in pietra naturale, etc.).
3. 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 da diritto all'ottenimento dell'indice Icc.
4. Tutte le aree edificabili, laddove non gravate da oneri infrastrutturali, partecipano indirettamente alla formazione della città pubblica mediante contribuzione indiretta nei termini stabiliti dall' Art. 29.



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. 41.1 Vu: Verde Urbano

1. Trattasi di aree verdi libere interne al tessuto urbano consolidato le quali costituiscono tasselli irrinunciabili per l'attuazione della rete verde metropolitana alla scala locale così come individuata nella carta Ddp23.
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 o 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. 4.
6. Le recinzioni sono ammesse con le caratteristiche di cui all'art 4 per le aree agricole e boscate.
7. In caso di superficie boscate prevale la normativa forestale Regionale e il PIF.

Art. 42. Tessuto della dispersione

1. In questo tessuto, caratterizzato da presenze edificatorie scollegate rispetto ai macrosistemi insediativi, secondo un andamento tipicamente puntiforme, fuori del perimetro dei tessuti consolidati. In tali tessuti si identificano:
 - a) tessuti della residenza sparsa (R);
 - b) tessuti dell'attività produttiva dispersa(P);
2. Nell'area di pertinenza, come definita all'art.6, nel rispetto del PIF, della normativa forestale, delle aree agricole condotte sono consentite la realizzazione degli edifici e delle strutture accessorie all'edificio principale, recinzioni e sistemazioni a parco/giardino, aree pavimentate quali marciapiedi, percorsi di accesso agli edifici e area per lo stazionamento dei veicoli. Quando l'intervento si configuri come demolizione e ricostruzione con diverso posizionamento la sua traslazione dovrà avvenire nell'area di pertinenza riferita al fabbricato preesistente.



3. Per gli edifici minori regolarmente assentiti non identificati e non cartografati è confermata la destinazione d'uso esistente e sono ammessi gli interventi di recupero edilizio.

Art. 42.1 Tessuti della residenza dispersa (R)

1. In tali tessuti, riscontrabili in maniera diffusa nel territorio comunale esterno al Tessuto urbano consolidato, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.

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

35% (25% + 10% IprA)

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. 27. L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 35 m², è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 35 m². In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 100 m².

3. Oltre all'ampliamento in termini di SL è altresì ammesso un limitato aumento della SC nella misura massima di 15 m²
4. E' consentita la sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento di più manufatti. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione con gli ampliamenti una tantum indicati in precedenza. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa.
5. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori nei limiti stabiliti dall'art. 3 e all'interno dell'area di pertinenza.
6. Tali tessuti vengono indicati in cartografia con segno circolare blu.
7. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai manufatti regolari ante '67 non cartograficamente identificati presenti in aree agronaturali.
8. In questi tessuti, è ammessa unicamente la destinazione residenziale e i relativi usi compatibili come definiti all'Art. 18. Sono escluse funzioni con Cu A.

Art. 42.2 - Tessuti produttivi sparsi (P);

1. In tali tessuti, riscontrabili in maniera diffusa nel territorio comunale esterno al Tessuto urbano consolidato, sono consentiti unicamente gli interventi della categoria recupero edilizio, come definiti nell'art. 4 del presente piano delle regole e nella l.r. 12/05.



2. E' inoltre ammesso un incremento una tantum dei fabbricati esistenti, limitatamente al
35% (25% + 10% IprA)

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. 27. . L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto e con la tipologia dell'edificio a cui accede.

Qualora l'applicazione dell'aliquota incrementale di cui sopra determinasse una SL aggiuntiva inferiore a 50 m², è comunque consentito un incremento della SL esistente fino ad un massimo di 50 m². In ogni caso l'incremento non dovrà determinare il superamento di una SL massima stabilita in 150 m². L'incremento di SL potrà essere sfruttato anche in termini di SC.

Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle attività ricettive e di ristorazione esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

3. E' consentita la sostituzione edilizia con possibilità di accorpamento di più manufatti. E' altresì ammessa la demolizione-ricostruzione con gli ampliamenti una tantum indicati in precedenza. La demolizione-ricostruzione con diversa sagoma e con diverso posizionamento nel lotto è sempre ammessa. Nei casi di demolizione e ricostruzione oltre agli indici qui espressi dovranno essere rispettati gli indici del tessuto della produttivo/artigianale **Tpr** (IC, IP, ISv, H)
4. E' ammessa l'edificazione di fabbricati accessori nei limiti stabiliti dall'art. 3 e all'interno dell'area di pertinenza.
5. Tali tessuti vengono indicati in cartografia con segno circolare viola.
6. In questi tessuti, è ammessa unicamente la destinazione produttiva-direzionale e i relativi usi compatibili come definiti all' Art. 18. Sono escluse funzioni con Cu A.

Art. 43. 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. 44. Tin - Tessuto in itinere

1. In tali tessuti interessati da processi trasformativi ed edificatori in corso di attuazione si applicano le disposizioni dell' Art. 14.

Art. 45. Emergenze storico artistiche



1. Con apposito segno grafico il piano individua le “emergenze storico artistiche” quali elementi edilizi, architettonici o figurativi meritevoli di tutela.
2. La loro tutela mira a preservarne i caratteri distintivi, a valorizzarne la fruizione pubblica e a garantirne la coerenza con interventi di riqualificazione o trasformazione del territorio circostante.
3. Per tali elementi è vitata la soppressione e sono consentiti unicamente interventi di restauro.
4. Gli interventi su detti elementi edilizi sono sempre soggetti a progetto urbano.
5. Le disposizioni del presente articolo si applicano altresì nei casi non puntualmente individuati nella cartografia di piano, qualora ne venga rilevata la presenza in sede di attuazione del Piano.



TITOLO IV. TERRITORI A VOCAZIONALITÀ CONSOLIDATA

Art. 46. L'assetto paesaggistico ambientale

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

Art. 47. Rapporti del piano delle regole con il PTR

1. Per quanto di sua competenza, il Piano delle Regole si uniforma ed attua l'azione di tutela del paesaggio contenuta nel PTR.
2. L'applicazione del Piano delle regole in materia di paesaggio costituisce adempimento delle prescrizioni del PTR, ai sensi e per gli effetti delle NTA del piano territoriale paesistico medesimo;
3. Il PGT:
 - recepisce 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. 48. Rapporti del piano delle regole con il Piano Territoriale Metropolitan (PTM)

1. Il piano delle regole recepisce le disposizioni del PTM:
 - a. nell'individuazione delle aree destinate all'agricoltura, recepisce la perimetrazione degli ambiti agricoli di interesse strategico, così come definiti nel PTM;
 - b. recepisce lo schema di Rete Verde Metropolitana, declinandolo a una scala di maggior dettaglio in relazione al territorio comunale;
 - c. recepisce gli ambiti di rilevanza naturalistica di cui all'art. 48, comma 4, del PTM, adattandoli alla scala locale;
 - d. recepisce le indicazioni relative ai nuclei storici di cui all'art. 57, definendo puntualmente gli interventi consentiti nei tessuti storici

Art. 49. Rapporti del piano delle regole con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano

1. Nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano trovano prioritaria e prevalente applicazione le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco (D.G.R. 7/818 del 3 agosto 2000), le norme dei relativi piani di settore, le quali risultano recepite di diritto nel PGT anche se non allegate al Piano.
2. Trovano prevalente applicazione le disposizioni relative agli azzonamenti del Parco Agricolo Sud Milano, di cui al titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del PTC con particolare riferimento all'art. 25 "*Territori agricoli di cintura metropolitana*".
3. Il PGT recepisce i seguenti obiettivi specifici indicati al Parco Agricolo Sud Milano:
 - garantire la conservazione delle aree agricole nella loro integrità e compattezza, favorendone l'accorpamento e il consolidamento ed evitando che gli interventi comportino il consumo di suolo agricolo interno ad esterno al Parco Agricolo Sud Milano, lo snaturamento del paesaggio rurale, nonché la frammentazione o la marginalizzazione di porzioni di territorio di rilevante interesse ai fini dell'esercizio delle attività agricole;
 - creare le condizioni per una crescente integrazione tra l'esercizio dell'attività agricola e la fruizione degli ambiti rurali da parte della popolazione dell'area metropolitana milanese attraverso forme di attività agrituristica e convenzioni con le aziende agricole, anche favorendo il raccordo tra l'attività produttiva agricola e la tutela vegetazionale-faunistica e ambientale-paesaggistica;
 - favorire la valorizzazione del paesaggio rurale anche attraverso interventi di carattere ambientale finalizzati alla ricostituzione e riqualificazione dell'equipaggiamento naturale e paesistico della campagna attraverso l'incremento della vegetazione arboreo-arbustiva di bordo campo e lungo le rogge.

Art. 50. PLIS del Roccolo

1. Comprende le parti di territorio comunale che, unitamente a quelle individuate nei Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo e Nerviano, costituiscono, per la presenza di diffusi valori naturalistici, ambientali e paesaggistici, un vasto ambito di salvaguardia ambientale ed ecologica.



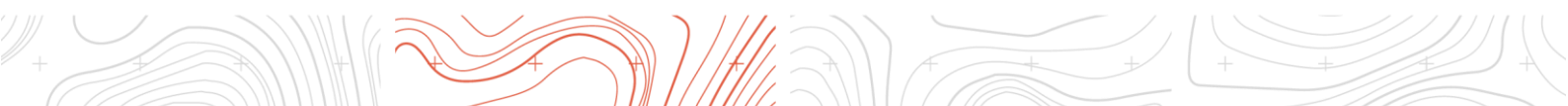
2. Il PGT indica con apposita perimetrazione le aree interessate dal PLIS del Roccolo, ai sensi dell'art. 34 della LR 86/1983.
3. All'interno delle aree del PLIS del Roccolo, fermo restando quanto previsto dalle presenti NTA, valgono le prescrizioni che seguono. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente articolo e altre norme delle presenti NTA, si applica la disposizione più restrittiva.
4. Secondo quanto indicato, in via orientativa e fatte salve le diverse e prevalenti disposizioni e classificazioni che saranno approntate dagli strumenti di programmazione e pianificazione a cura dell'Ente competente, il territorio è suddiviso nelle seguenti aree:
 - Area boschiva esistente
 - Area agricola
 - Nuclei edificati di interesse storico-paesistico
5. Area boschiva esistente. Per tali aree, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente, è previsto unicamente il mantenimento a bosco.
6. Area agricola. In questa zona non è consentito l'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi artigianali ed industriali, mentre per le attività già eventualmente assentite è consentita la prosecuzione, a condizione che non vengano svolte lavorazioni classificate nocive e insalubri, ai sensi della normativa vigente. Gli interventi edilizi sugli edifici adibiti alle predette attività potranno essere connessi unicamente a opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento igienico e risanamento conservativo, a condizione che ne sia migliorato l'inserimento ambientale. In quest'area sono ammessi interventi edilizi per:
 - a. Nuovi edifici residenziali e recupero, anche in ampliamento di quelli esistenti, purché connessi all'attività agricola. L'intervento è assentito previa verifica dell'esistenza delle strutture aziendali nei limiti previsti dalla L.R. 12/2005.
 - b. Fabbricati di servizi utili all'attività agricola. Per detti fabbricati i limiti sono quelli previsti dalla L.R. 12/2005. Tale edificazione potrà avvenire previa stipula dei relativi atti di asservimento da trascrivere nei registri immobiliari, redatti al fine di mantenere la destinazione d'uso e la consistenza dei fondi.
 - c. Nuovi allevamenti zootecnici o ampliamenti di quelli esistenti con annessi fabbricati ed impianti necessari alle attività zootecniche, secondo accertati criteri di compatibilità ambientale, così come indicato nella normativa vigente.
 - d. L'insediamento di nuove strutture ed impianti produttivi di prima trasformazione, purché collegati ad insediamenti agricoli esistenti ed aventi come oggetto la lavorazione di prodotti aziendali.

In quest'area è ammessa l'attività agrituristica di cui alla normativa regionale vigente, purché localizzate entro il sedime edificato.

Le colture florovivaistiche ed orticole non devono prevedere opere ad impianto fisso fuori terra.

Per gli edifici residenziali esistenti, con destinazione non connessa all'attività agricola, sono ammessi unicamente interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Gli ampliamenti ed i nuovi insediamenti di edifici diversi dagli abitativi, consentiti ai punti precedenti, dovranno presentare tipologie consone all'esistente.



7. Nuclei edificati di interesse storico-paesistico. L'attività agricola è sempre considerata funzione primaria e prevalente; sono ritenute compatibili o complementari le destinazioni residenziali, socio assistenziali, culturali, agrituristiche.

E' sempre ammessa sugli edifici esistenti la manutenzione ordinaria, straordinaria e il risanamento conservativo.

Ogni altro intervento di risanamento e di recupero è soggetto a formazione di piano di recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 457/78 esteso a tutto l'ambito cortilizio in cui l'unità ricade.

Il piano di recupero si attuerà mediante individuazione di unità minime di intervento e nel rispetto delle presenti norme:

- a. Ogni intervento dovrà essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; eventuali trasformazioni, ampliamenti e nuovi inserimenti dovranno presentare tipologie consone all'esistente. In tal senso andranno rispettati i caratteri tipo-morfologici del nucleo edificato con la valorizzazione degli edifici storici di rilievo, la riproposizione delle partiture e della continuità delle facciate, il mantenimento delle corti e degli androni di passaggio, delle altezze e dei materiali.
- b. I caratteri tipologici ripercorreranno gli elementi tipici dell'architettura rurale lombarda come le coperture in cotti in cotto su orditura lignea, i serramenti in legno verniciato, l'uso del mattone a vista abbinato all'intonaco a civile tinteggiato nella gamma di colori delle terre.
- c. Gli interventi per usi agricoli sugli edifici esistenti dovranno comunque rispettare i caratteri tipomorfologici del complesso edificato.
- d. Qualora, per un migliore utilizzo agricolo degli edifici esistenti si rendessero necessarie demolizioni con ricostruzione di edifici obsoleti o inadeguati, la loro sostituzione andrà prevista con soluzioni planivolumetriche che, in ogni caso, non alterino la lettura del complesso e con caratteristiche tipomorfologiche adeguate alle particolarità architettoniche presenti.

8. Prescrizioni di carattere generale. Su tutta la rete irrigua è vietata l'esecuzione di nuovi interventi di tombinatura, con la sola esclusione di tratti strettamente necessari a comprovate esigenze irrigue, alla creazione degli accessi ai fondi o dei passaggi connessi con viabilità o servizi o con interventi di messa in sicurezza a regimazione di tratti della rete.

La recinzione dei fondi boschivi è vietata.

La recinzione dei fondi agricoli:

- a. è ammessa solo a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata;
- b. non può avere carattere esteso e continuo e deve sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- c. essere realizzata con palo di legno e filo metallico o staccionata in legno, eventualmente accompagnata da siepi arbustive autoctone;
- d. deve in ogni caso essere assicurata la permeabilità alla fauna selvatica.



Sono ammesse recinzioni con rete metallica a fondazioni isolate e siepe, solo a tutela di residenze ed aree edificate e solo per comprovate esigenze di sicurezza e di tutela delle attività e dei complessi produttivi esistenti, limitatamente al perimetro degli edifici e delle relative pertinenze.

Sono consentite recinzioni temporanee per il pascolo del bestiame, da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso e per il rimboschimento.

La distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m.

Su tutto il territorio del Parco è vietata la realizzazione di nuove infrastrutture stradali di servizio a carattere sovra comunale, fatte salve le infrastrutture strategiche definite dalla Regione.

Su tutto il territorio del Parco è vietato:

- la realizzazione di campeggi e la sosta di campers e roulotte;
- la realizzazione di impianti di smaltimento o trattamento di rifiuti e di ammasso e trattamento di carcasse di veicoli e rottami, fatto salvi i materiali destinati al riutilizzo nell'attività agricola, purché nel rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- l'attivazione di discariche di qualsiasi tipo, salvo quelle di inerti provenienti da scavo e demolizioni, purché non contenenti materiali pericolosi, aventi finalità di bonifica o di ripristino ambientale nell'ambito di cava;
- l'ammasso di materiali di scavo o d'opera all'esterno delle aree di pertinenza dei nuclei edificati o al di fuori di eventuali cantieri e, comunque, per periodi non strettamente connessi con la logistica di opere in corso di attuazione;
- l'effettuazione di interventi di scavo e sbancamento (se non finalizzati alla eventuale realizzazione di opere di interesse pubblico od alla bonifica di aree degradate);
- la installazione di cartelli pubblicitari. Per quelli già esistenti è prevista la rimozione entro 60 giorni dalla data di adozione del presente documento.

Art. 51. Esame dell'impatto paesistico dei progetti

1. I progetti che incidono sull'aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame per la verifica del loro inserimento nel contesto urbano e territoriale.
2. E' soggetta a valutazione di compatibilità paesaggistica anche la realizzazione dei seguenti interventi di opere di grande impegno territoriale:
 - a. complessi sportivi (ivi compresi i maneggi) e parchi tematici;
 - b. complessi residenziali, turistici, commerciali, direzionali e produttivi;
 - c. campeggi e aree di sosta attrezzata per caravan;
 - d. impianti agro-forestali, agricoli, zootecnici e di acquacoltura;
 - e. impianti per la produzione energetica, di termovalorizzazione e stoccaggio;
 - f. dighe, sbarramenti e invasi;
 - g. depositi di merci e materiali;
 - h. infrastrutture, discariche e impianti di smaltimento dei rifiuti;
 - i. opere e infrastrutture stradali e ferroviarie;
 - j. reti infrastrutturali, torri, tralicci e ripetitori per la telecomunicazioni;
 - k. interventi di sistemazione idrogeologica, impianti di irrigazione;
 - l. interventi di urbanizzazione secondaria.

3. I provvedimenti di approvazione dei piani attuativi devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.
4. Sono escluse dall'esame dei commi precedenti le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.
5. Ai fini dell'esame dell'impatto paesistico dei progetti "Ddp17 Sensibilità paesaggistica" attribuisce, con valore prescrittivo, il grado di sensibilità paesistica degli ambiti del territorio comunale.
6. Il Piano recepisce quanto indicato alla *Parte IV - "Esame paesistico dei progetti"* (artt. da 35 a 39) delle NTA del PPR.
7. Il Piano recepisce quanto indicato all'art 17 del PPR riguardante la *Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità*

Art. 52. 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 Arluno è interessato dai seguenti vincoli:
 - 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 Agricolo Sud Milano;

Art. 53. Criteri generali 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;
- 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. 54. 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. Tali aree si sovrappongono in prevalenza con gli ambiti agricoli di interesse strategico individuati dal PTM.
2. Nell'individuazione di tale areale e delle relative regole normative il PGT ha recepito quanto indicato dal PTM all'art.42.
3. Gli interventi edificatori entro l'areale agricolo di interesse paesaggistico 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.
4. Nell'intero dell'areale agricolo di interesse paesaggistico 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.
5. La progettazione degli interventi dovrà essere mirata alla tutela dei caratteri materiali del paesaggio agricolo.
6. 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.
7. 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 reg. reg. Regolamento Regionale 24 luglio 2020, n. 5, secondo gli indici dettati dal precedente PRG, se più restrittivi rispetto alle indicazioni di legge.
 - e. ai sensi dell'art. 62, comma I-bis, della l.r. 12/2005 micro-edifici in legno (od in pietra ove sussistano delle preesistenti riquadrificabili) di dimensioni non superiori a 5 m² 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.

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

In merito alle distanze si applicano le indicazioni della DG Sanità 29 dicembre 2005 n.20109:

Le strutture di allevamento dei centri aziendali di nuova attivazione devono essere situate a congrua distanza rispetto al limite degli azzonamenti residenziali, commerciali o destinati ad attività terziaria. Si ritengono congrue:

- distanze non inferiori a 200 m, che divengono 400 m nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli;
- distanze di almeno 50 m. (100 m. per allevamenti suinicoli od avicoli) dai corpi idrici

Alla luce di quanto sopra esposto le distanze dalle zone residenziali potranno essere ridotte (al massimo fino al 50%) in caso si adottino soluzioni dimostratamente atte a migliorare la situazione igienico-sanitaria di allevamento e ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante; particolare rispetto può essere viceversa riservato alle zone «sensibili» e alle zone a parco.

Le soluzioni migliorative, oltre ad accorgimenti impiantistici e procedurali, consistono essenzialmente nell'applicare le migliori tecniche disponibili anche quando non obbligatorie per le dimensioni e/o la specie allevata ai sensi del d.lgs. 372/99, sottoponendo i reflui a trattamento anaerobico in modo da ridurre l'offensività, limitando le emissioni in atmosfera e la spesa energetica, e contemporaneamente preservandone il valore fertilizzante.

Analogamente i centri aziendali esistenti che non rispettano i limiti di distanza di cui al precedente punto devono realizzare migliorie tecnico/impiantistiche atte ad eliminare ogni molestia per i lavoratori e la popolazione circostante.

Non possono in questi casi essere ammessi cambiamenti di specie allevata se non passando su specie a minore impatto (da suini a bovini, ma non viceversa, da bovini da carne a bovini da latte, ma non viceversa), con numerosità che comunque garantiscano un miglioramento in termini di impatto.

Ampliamenti delle strutture e del numero dei capi possono essere concessi una tantum purché documentatamente collegati alla realizzazione di migliorie tecnico/impiantistiche dei tipi sopra richiamati.

In ogni caso l'insediamento dovrà dimostrare, all'operatività, di non indurre diffusione di odori molesti che interessino le zone abitate; accertato il contrario, l'allevatore si dovrà impegnare a risolvere tale problema adottando soluzioni tecniche idonee o riducendo la consistenza degli animali.

La distanza da case sparse o case isolate può essere determinata in relazione al tipo e al numero di capi allevati; è prudente comunque mantenere una distanza di almeno m 100 dall'allevamento.

Per quanto riguarda le altezze si applicano:



- Per gli edifici residenziali: **H = 7,5 m**
- Per gli edifici aziendali: **H = 13 m**

10. Sono fatte salve le norme in tema di igiene, anche con riferimento alla raccolta dei reflui e degli effluenti.
11. Per gli edifici residenziali esistenti presenti nell'areale agricolo si applicano le norme previste per i "Tessuti della residenza dispersa limitatamente agli ampliamenti una tantum".
12. 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.
13. In tale areale, ai sensi dell'art 41 delle NdA del PTM, è inoltre ammessa la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico:
 - aree a verde previste negli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale;
 - infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della LR 9/2001 ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana;
 - reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali individuate nei PGT vigenti oppure previste da variante urbanistica, previa valutazione positiva di compatibilità con il PTM;
 - opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali.
14. Nell'area identificata con specifica simbologia nella cartografia di Piano è localizzata un'attività di compostaggio regolarmente autorizzata dalla Città Metropolitana.

Art. 55. Areale boschivo (PIF)

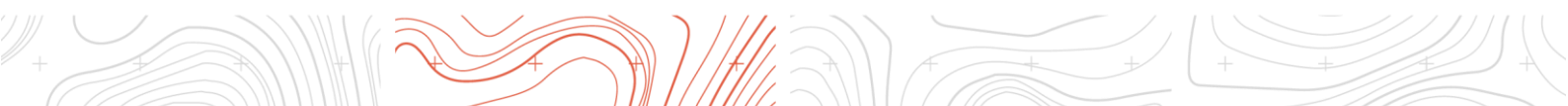
1. Le aree boscate individuate dal piano sono recepite dal PIF, le cui norme prevalgono su quelle del PGT in caso di contrasto.
2. Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico. Tali aree sono indicate nelle tavole 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 Metropolitan.
3. Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria.
4. In particolare, sono vietati:
 - a. gli interventi edilizi o di modificazione del suolo ed ogni altro intervento, uso od attività suscettibile di pregiudicare la struttura, la stabilità o la funzionalità dell'ecosistemica o la fruibilità paesaggistica; tuttavia, sono fatti salvi gli interventi di modificazione per il miglioramento della struttura e del funzionamento degli ecosistemi interessati, dello status di conservazione delle risorse naturali biotiche e abiotiche, e delle condizioni in atto e alla mitigazione dei fattori di rischio e di degrado;



- b. gli interventi di modificazione del suolo, salvo quelli eventualmente necessari per guidare l'evoluzione di popolamenti di nuova formazione;
 - c. gli interventi infrastrutturali (viabilità, elettrodotti, infrastrutture idrauliche, ecc.), che comportino alterazioni permanenti alla copertura forestale, rischi di incendio o di inquinamento, con le sole eccezioni degli interventi strettamente necessari per la gestione forestale e la difesa del suolo; in ogni caso, le strisce parafuoco per la prevenzione degli incendi devono essere realizzate con tecniche di basso impatto e con il minimo uso di mezzi meccanici.
 - d. rimboschimenti con specie non autoctone ed esotiche;
 - e. sono vietate le attività di sfruttamento dell'energia eolica e solare ed ogni attività diversa da quella della produzione forestale.
5. 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.

Art. 56. Ambiti di rilevanza naturalistica

1. Il PGT, ai sensi dell'art 48 del PTM, identifica a scala di maggior dettaglio gli ambiti di rilevanza naturalistica.
2. Agli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni dell'art.48 del PTM aventi valore prescrittivo:
 - a. evitare la frammentazione degli ambiti e la compromissione della loro funzionalità ecologica;
 - b. evitare la compromissione o il danneggiamento di zone umide o aree boscate di elevato valore biologico e naturale che, nel caso di interventi di trasformazione di suolo nelle vicinanze, dovranno essere protette e dotate di idonee fasce buffer di protezione;
 - c. conservare gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
 - d. evitare la localizzazione di cartellonistica pubblicitaria in ambito extraurbano.



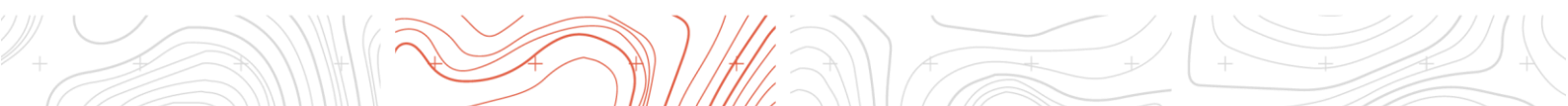
TITOLO V. - AREE SOGGETTE A DISCIPLINA SPECIALE

Art. 57. Beni storico-artistico-monumentali

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

Art. 58. Reticolo idrografico

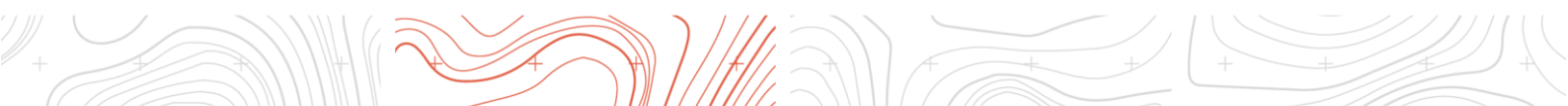
1. Il piano delle regole si uniforma alla disciplina prevista dal PTM vigente in materia di 'risorse idriche' e ne garantisce la attuazione. In particolare, sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza, che costituiscono il c.d. "reticolo idrografico".



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. 59. 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. Area di elevata naturalità: poste lungo la cintura nord dell’abitato di Arluno di potenziale collegamento tra il bosco di Vanzago e il corridoio della REM posto a ovest in territorio di Ossona
 - b. Zone di protezione: aree prevalentemente agricole localizzate a nord dell’abitato che, pur risultando quasi del tutto prive di formazioni boscate, mantengono un ruolo significativo sotto il profilo del potenziale ecologico.
 - c. Interferenze infrastrutturali: tratti della rete ecologica in cui infrastrutture principali o secondarie costituiscono elementi di interruzione dei flussi faunistici.
 - d. Aree di potenziamento del varco: ambito areale in continuità al varco perimetrato dalla REM in Comune di Santo Stefano Ticino e volto a consolidare tale ambito.
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. Nell’area di potenziamento del varco 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.



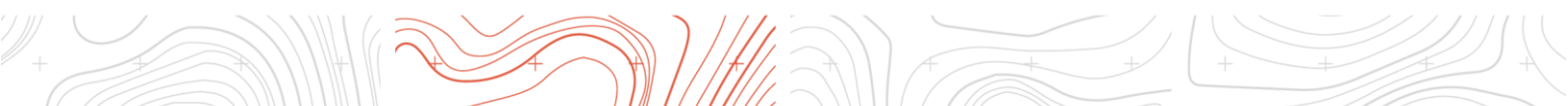
- f. Realizzazione di bordure verdi lungo fossi, strade e campi agricoli.
- g. Rimozione o contenimento di specie alloctone che riducono la qualità ecologica.
- h. Monitoraggio periodico della fauna e della flora.

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

6. Nelle zone di protezione la conduzione delle aree agricole deve essere volta 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.
7. 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.
8. All'interno dell'area di elevato valore ecologico sono consentiti gli interventi previsti dal PPI del PLIS del Roccolo . In tali aree deve essere in ogni caso preservata e migliorata la vegetazione boscata e la vegetazione ripariale.
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. 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. 60. Rete verde Comunale

1. L'elaborato Ddp 23 - Carta della rete verde metropolitana del Piano delle Regole individua la Rete Verde Metropolitana, nella sua declinazione a livello locale.
2. La Rete Verde Comunale (RVC) di Arluno 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 Arluno, promuovendo un uso sostenibile delle risorse e contrastando fenomeni di frammentazione ambientale e pressione insediativa.

3. La RVC del Comune di Arluno 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 ciclopedonale in chiave ecologica e fruitiva;
 - c) Individuazione del corridoio di saldatura della frazione di Rogorotto;
 - 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 22.

5. L'esecuzione volontaria di interventi previsti dalla Rete Verde Comunale da diritto all'ottenimento dell'indice compensativo di cui all'art. 28 delle presenti norme.

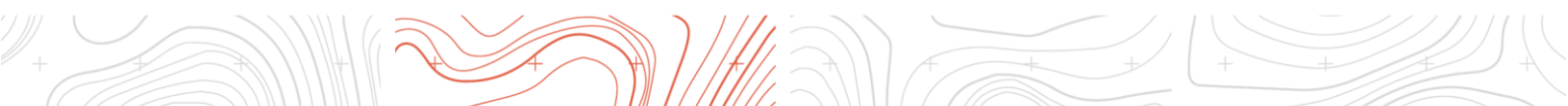
6. Per gli interventi e le azioni per la costituzione della rete verde metropolitana devono essere applicate le schede Tecniche NBS di cui all'allegato del PTM denominato "Rete verde metropolitana – Abaco delle nature based solutions (NBS)".

7. Gli interventi proposti nell'ambito dell'assetto della Rete Verde Comunale non comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio.

Art. 61. 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.

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. 62. 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_{Ve}) 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 ricomprende 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.

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.

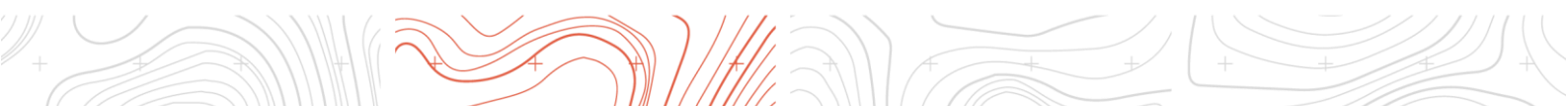
L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.

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

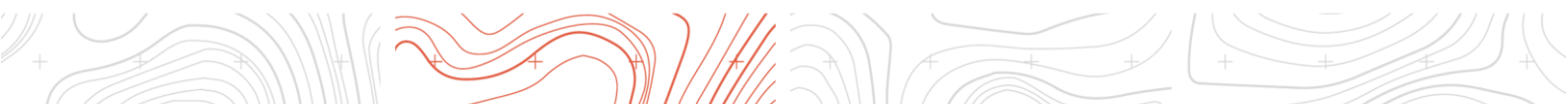
1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico -edilizio.
In caso di apertura di un esercizio di vicinato conforme alla normativa urbanistica comunale, trova applicazione:
 - a. il regime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

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

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

Art. 64. 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. 65. Dotazione di servizi

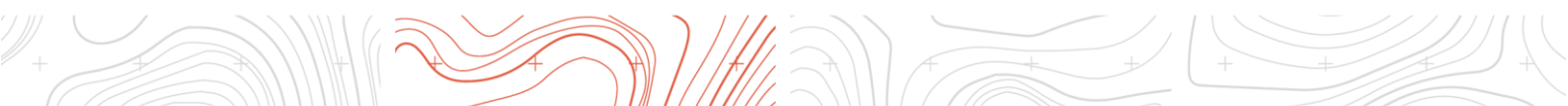
1. Per le medie strutture di vendita sono prescritte le seguenti dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico:
 - a. Dotazione minima è pari al 150% della SL. di cui almeno il 50% destinata a parcheggi;
 - b. la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree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

Art. 66. 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. 66.1 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. 66.2 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

- 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.

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.

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. 66.3 Misure e opere di mitigazione e compensazione (sostenibilità)

1. 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.
2. **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
TOTALE	100 punti
<i>SOGLIA MINIMA DA RAGGIUNGERE PER LA SOSTENIBILITA'</i>	<i>½ totale = 50 punti</i>

Art. 67. Documentazione da allegare alle domande di media Struttura di vendita

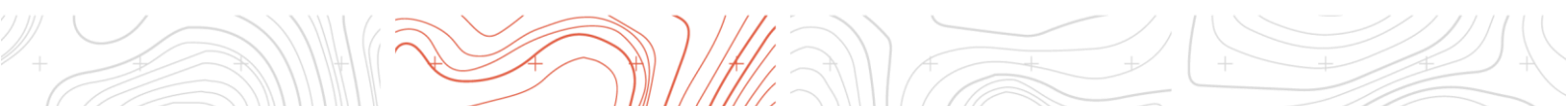


Art. 67.1 Documentazione per le Istanze di apertura o modifica (ampliamenti, accorpamenti e trasferimenti) di superfici di Medie Strutture di Vendita pari o inferiori a 1500 mq.

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. 67.2 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. 66.2 (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. 66.3, 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. 68. 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 di esecuzione e di attuazione, comunque fatte salve più restrittive indicazioni dettate dal PGT.
2. Nella zona di rispetto stradale, è consentito il mantenimento dell'attività agricola e sono ammessi gli allacciamenti ai servizi tecnologici e reti interrato, i parcheggi pubblici e privati, 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.
3. All'interno del centro abitato, la cartellonistica pubblicitaria che non sia parallela all'asse stradale deve osservare la distanza minima di mt. 3,00.
4. La zona di rispetto stradale è curata a spese dei rispettivi proprietari.
5. 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.
6. La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura e per il soddisfacimento di tutti gli altri indici e parametri.
7. 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.

106

Art. 69. Fasce di pertinenza stradali

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

Le tipologie di ambientazione comprendono:

- a. il mantenimento delle alberature esistenti comprensivo degli eventuali interventi di manutenzione e di sostituzione delle stesse alberature
- b. la messa a dimora di nuovi filari d'alberi, utilizzando prevalentemente le essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, e la distanza tra un tronco e l'altro non dovrà superare i m. 10



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

Art. 70. 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. 71. Zona di rispetto delle linee di metanodotto

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



Art. 72. Zona di rispetto delle linee elettriche

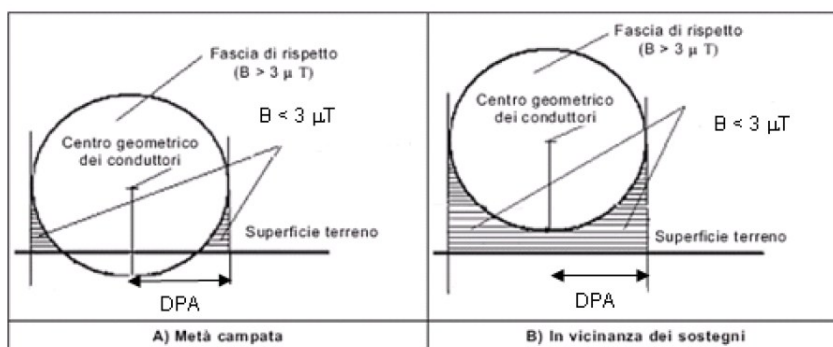
1. La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione.
2. In prima istanza il PGT la tavola dei vincoli individua la Distanza di Prima approssimazione (**Dpa**) rimandando alla fase attuativa la determinazione, in onere alla parte proponente, delle puntuali Dpa.

Per distanza di prima approssimazione di intende: *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, in onere alla parte proponente, della fascia di rispetto nell'area interessata 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.*

108



Art. 73. Zona di rispetto delle linee di metanodotto

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

Art. 74. Zona di rispetto dei corsi d'acqua

1. La zona di rispetto dei corsi d'acqua costituisce vincolo a difesa del suolo e a tutela dell'ambiente.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. Sui corsi d'acqua pubblici, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del Regio Decreto n. 523 del 1904.
6. 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. 75. Emissioni elettromagnetiche

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



previsioni di localizzazione dettate dal piano delle regole, preferenzialmente su aree pubbliche e nel rispetto delle esigenze di copertura universale delle reti, alle seguenti condizioni minime:

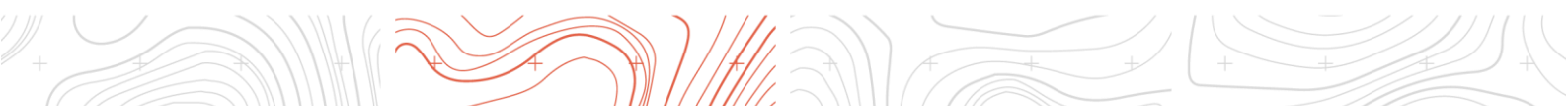
- stipula di una convenzione con l'ente proprietario dell'area;
- sottoposizione dell'impianto a periodiche campagne di rilevamento delle emissioni;
- impegno alla sostituzione immediata dell'impianto in caso di disponibilità di una miglior tecnologia.



TITOLO VIII. COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 76. Norme geologiche di piano

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



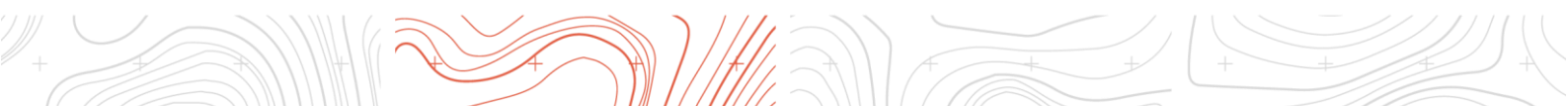
TITOLO IX. NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 77. 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. 78. 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 4** – Norme geologiche di Piano



Allegato 1 – Elenco delle essenze autoctone arboree e arbustive consigliate

Vengono distinti:

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

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

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

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

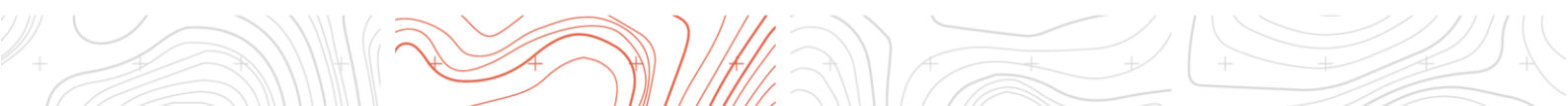
Per la scelta della specie si tenga presente quanto segue:

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

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

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

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



ALBERI – Specie autoctone

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

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

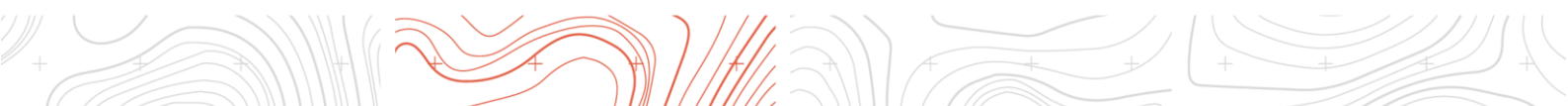
Gimnosperme			
Nome comune	Nome scientifico	Classe di grandezza	di sempreverde / caducifoglia
Abete bianco	Abies alba	I	sempreverde
Pino silvestre	Pinus sylvestris	I	sempreverde
Cipresso	Cupressus sempervirens	II	sempreverde
Tasso	Taxus baccata	II	sempreverde
Ginepro	Juniperus communis	III	sempreverde

ALBERI – Specie naturalizzate

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

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

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



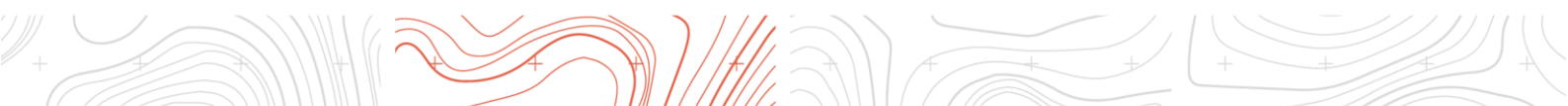
Cipresso levigato	Cupressus glabra	II	sempreverde
Cupressiciparo	x Cupressocyparis leylandii	II	sempreverde
Pino domestico	Pinus pinea	II	sempreverde
Tuia occidentale	Thuja occidentalis	II	sempreverde
Abete di Corea	Abies coreana	III	sempreverde
Tuia orientale	Biota orientalis	III	sempreverde
Ginepro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

ARBUSTI – Specie consigliate

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

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

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



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



Allegato 2 - Schema tipo convenzione permesso di costruire convenzionato

COMUNE DI ARLUNO
(Città Metropolitana di Milano)

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

ARLUNO – VIA _____

RICHIEDENTE _____

SCHEMA DI CONVENZIONE

Allegato a permesso di costruire n. ____ del ____

Determinazione esecutiva dal ____ copia conforme

REPUBBLICA ITALIANA

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

120

da una parte:

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

COMUNE DI ARLUNO

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

dall'altra parte:

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

da ora anche denominato 'PARTE ATTUATRICE'

* * *

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

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

premettono che:

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

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

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

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

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

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

- 1.
- 2.
- 3.

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

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

- 1.
- 2.
- 3.

TUTTO CIO' PREMESSO,

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

SI CONVIENE

E SI STIPULA QUANTO SEGUE

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



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

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

_____.

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

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

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

RICONOSCE

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE:

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

SI OBBLIGA

IRREVOCABILMENTE E SENZA RISERVE

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

- 1.
- 2.

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

(**in caso di scomputo**) la parte attuatrice curerà la realizzazione di tali opere, di valore inferiore alla soglia comunitaria, a scomputo degli oneri di urbanizzazione ex artt. 32 e 122, IIV comma, del D. lgs. 12 aprile 2006, n. 163, nel rispetto delle procedure ad evidenza pubblica previste da tale norma;

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

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



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

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

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

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

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

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

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

123

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

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

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

per l'ipotesi di inadempimento nella formazione delle opere e nella cessione delle aree, la società attrice 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 attrice garantisce che le aree cedende sono libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli, da affitti, occupazioni o concessioni, da servitù apparenti o non apparenti (ad



esclusione di servitù per sottoservizi quali reti ed impianti tecnologici), da usufrutti ed usi, da oneri reali e di imposte, da gravami e vincoli di ogni specie;

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.8 - La Parte attuatrice, in caso di alienazione degli immobili oggetto della presente convenzione, si impegna ad inserire negli atti di trasferimento la seguente clausola, che dovrà essere specificatamente approvata dall'acquirente: "*L'Acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella Convenzione stipulata con il Comune di Arluno in data rep. n., accettandone incondizionatamente tutti i relativi effetti formali e sostanziali e succede pertanto in tutte le obbligazioni connesse all'attuazione del Permesso di Costruire convenzionato nei confronti del Comune di Arluno, 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 Arluno ed ai regolamenti locali applicabili nel contesto degli interventi convenzionati.

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

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

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

Letto, approvato e sottoscritto, in _____



Allegato 3 – 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%

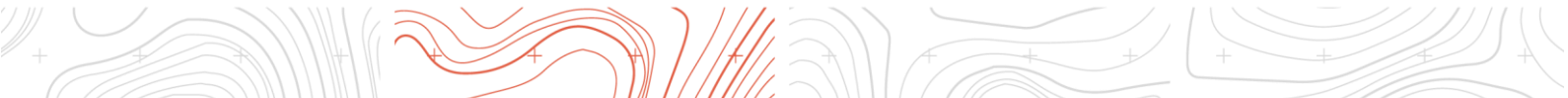


	1, comma 6, Legge regionale n. 16/2016 e s.m.i.).			
b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;	Edifici progettati e realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 (NTC 2008) in classe d'uso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

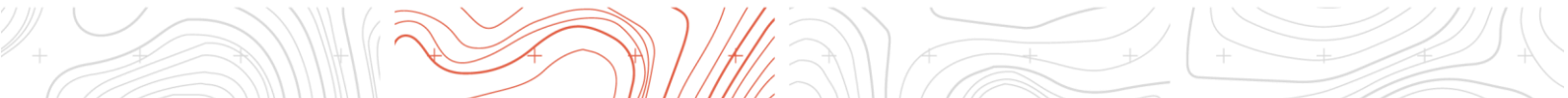


	Edifici dismessi sottoposti a vincoli architettonici/culturali, in aree a rischio R4 nelle mappe del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) e pericolosità H4 in base a studio di dettaglio Allegato 4 d.g.r. 2616/2011 e s.m.i.		Demolizione e ricostruzione compatibile in situ, con possibilità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

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



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



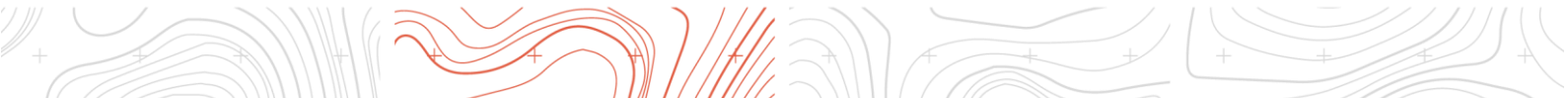
	settore oppure sulla base di specifico convenzionamento con il Comune.	h.2.2 Interventi destinati all'interscambio modale pubblico-privato	Realizzazione di strutture di interscambio modale pubblico/privato con superficie minima di 1.000 mq.	15%
		h.3 Mobilità ciclabile	Realizzazione di piste ciclabili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



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



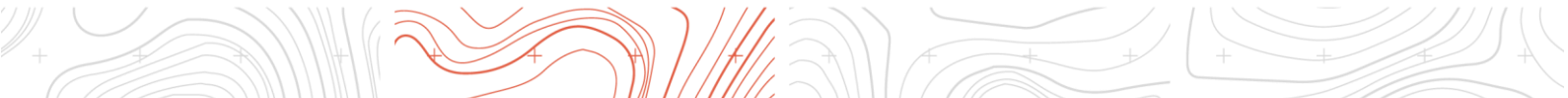
			<p>fino alle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC di cui all'art. 240 lett. b D.Lgs. 152/06) fissate per la specifica destinazione d'uso del Sito (limiti di Colonna A o Colonna B Tabella 1 Allegato 5 Parte IV D.Lgs. 152/06).</p>	
			<p>Suoli - interventi di sostituzione edilizia su suolo potenzialmente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



<p>l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;</p>	<p>Obiettivo delle Finalità l) è quello di incentivare una gestione ottimale dei cantieri edili, con la previsione di sistemi di tracciamento, controllo e sorveglianza aggiuntivi rispetto a quelli già obbligatori per legge, con la specifica finalità del contenimento del rischio di reati connessi alle attività in essi svolte e di aumentare i livelli di sicurezza nei cantieri.</p>	<p>I.1 Tracciamento della movimentazione e pesatura dei materiali e sistema di Sorveglianza</p>	<p>Tracciamento e controllo delle movimentazioni dei materiali: - installazione di sistema di geolocalizzazione sui mezzi di trasporto in uscita dal cantiere - installazione di un sistema di pesatura dei mezzi di trasporto in ingresso e in uscita dal cantiere Sorveglianza delle attività di cantiere: installazione di sistema di videosorveglianza/guardiana</p>	<p>5%</p>
---	---	---	---	-----------



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



Allegato 4 – Norme geologiche di Piano



COMMITTENTE



Comune di Arluno
Piazza De Gasperi, 7
20004 Arluno (MI)

**DEFINIZIONE DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA
E SISMICA A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**
(L.R. 11 marzo 2005, n. 12)
Adeguamento e revisione parziale
RELAZIONE TECNICA E NORME GEOLOGICHE DI PIANO

136

Aprile 2026



Marco Canavesi

Luca Arieni

8 NORME GEOLOGICHE DI PIANO

8.1 NORME DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

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

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

La Carta di Fattibilità geologica (Tavola 9A e Tavola 9B), riporta anche, come richiesto dalla normativa regionale, i limiti delle unità di Pericolosità Sismica Locale, per la cui definizione e descrizione si rimanda al testo ed alla Tavola tematica specifica.

Le Norme di Fattibilità Geologica contengono la normativa d'uso della carta di Fattibilità geologica e il richiamo, quando opportuno, alla normativa generale di carattere geologico vigente sul territorio.

Le stesse Norme devono essere recepite integralmente dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano e risultano prevalenti rispetto ad ogni altra norma di Piano non coordinata.

8.2 FATTIBILITÀ CON MODESTE LIMITAZIONI (CLASSE 2)

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della 9/2616 del 30-11-2011, la Classe 2 è definita come: *“Fattibilità con modeste limitazioni”*.

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe 2, sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nella L.R. n. 12/05; ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico e in coerenza con il D.M. 17/01/2018 (*“Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni”*).

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

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

All'interno di tale classe, per ogni tipo di opera, gli interventi da prevedere saranno inoltre rivolti alla regimazione idraulica e alla predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche e quelle di primo sottosuolo. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario, inoltre, che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite inoltre le seguenti sottoclassi, tematiche rispetto alla classe di sintesi di riferimento, e nelle quali oltre alle norme generali per la Classe 2 sono previste norme specifiche.

8.2.1 CLASSE 2A – Piana fluvio-glaciale

Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaie medio grossolane a supporto di matrice sabbiosa o sabbiosa limosa, con locale presenza di lenti di sabbie medio fini in cui la soggiacenza media dell'acquifero superficiale si attesta superiore a 7 m da p.c.

Problematiche generali: presenza di terreni granulari sciolti, con discrete caratteristiche geotecniche fino a 3.5 m di profondità. Miglioramento delle capacità portanti a maggiore profondità. Vulnerabilità dell'acquifero di grado elevato.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni connesse alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio dei terreni superficiali e alla salvaguardia dell'acquifero libero.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 21 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti. In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella "Relazione geologica" a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità;
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni.

8.2.2 CLASSE 2B – Piana fluvioglaciale

Aree pianeggianti, litologicamente costituite da ghiaie medio grossolane a supporto di matrice sabbiosa o sabbiosa limosa, con locale presenza di sedimenti fini entro 1-2 m di profondità in cui la soggiacenza media dell'acquifero superficiale risulta essere inferiore a 7 m da p.c.

Problematiche generali: presenza di terreni granulari sciolti, con caratteristiche geotecniche scadenti/discrete fino a 3 m. Miglioramento delle caratteristiche portanti a maggiore profondità. Vulnerabilità dell'acquifero di grado elevato.

Parere sull'edificabilità: favorevole con modeste limitazioni connesse alla verifica puntuale delle caratteristiche portanti e di drenaggio dei terreni superficiali, alla salvaguardia dell'acquifero libero e all'assetto idrogeologico locale.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 21 “Legge per il governo del territorio”), nel rispetto delle normative vigenti.

Relativamente agli ambiti produttivi (opere tipo 4), la realizzazione dei vani interrati o seminterrati è condizionata dalla bassa soggiacenza dell'acquifero (< 7 m); si vieta pertanto in tali aree la realizzazione di vani interrati adibiti ad uso produttivo o con utilizzo di sostanze pericolose/insalubri, mentre si sconsiglia la realizzazione di vani adibiti a stoccaggio di sostanze pericolose. Potranno invece essere realizzati vani interrati compatibilmente con le situazioni idrogeologiche locali, ospitanti magazzini e/o depositi di sostanze non pericolose, parcheggi sotterranei, uffici dotati di collettamento delle acque di scarico con rilancio alla fognatura.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell'escursione di falda, la possibile interazione delle acque di falda con l'opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l'eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.

8.3 FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (CLASSE 3)

Ai sensi della L.R. n. 12/05 e della D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005, la Classe 3 è definita come: *“Fattibilità con consistenti limitazioni”*.

Nelle zone del territorio comunale inserite all'interno della Classe 3, sono ammessi tutti gli interventi edilizi definiti nella L.R. n. 12/05; ogni nuova opera sarà preceduta da approfondite verifiche locali di carattere geologico, idrogeologico, ambientale e geotecnico secondo quanto previsto dalle relative sottoclassi e in coerenza con il D.M. 17/01/2018 (*“Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni”*). L'utilizzo di queste aree sarà subordinato alla realizzazione di indagini supplementari al fine di accertare la compatibilità degli interventi con le prescrizioni delle relative sottoclassi e con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la Classe 3 sono previste norme specifiche.

8.3.1 CLASSE 3A – Ambiti estrattivi attivi e pregressi (ex-ATEg8, ex-ATEg9, ATEg10)

Aree interessate da attività estrattiva attuale e pregressa, con presenza di settori ritombati con materiali vari (prevalentemente inerti), individuate e vincolate dal Piano Cave Provinciale.

Problematiche generali: degrado morfologico delle aree, possibili riempimenti e ripristini morfologici con terreni litologicamente disomogenei, di natura non nota e con eventuali caratteristiche geotecniche scadenti. Aumento del grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale per asportazione della zona non satura sommitale. Rischio potenziale per l'acquifero libero per affioramento della superficie piezometrica (laghi di cava). Inoltre, in tali aree si possono generare interazioni negative tra gli scavi e la superficie piezometrica.

Parere sull'edificabilità: allo scadere del periodo di validità del Piano Cave, il parere sull'edificabilità è favorevole con consistenti limitazioni per le quali ogni trasformazione d'uso del suolo è vincolata a specifiche indagini finalizzate alla verifica puntuale delle caratteristiche geotecniche dei terreni di riempimento, alla stabilità a lungo termine dei fronti di cava, alla compatibilità ambientale e idrogeologica, alla pericolosità sismica dei siti e alla verifica dell'assetto idrogeologico locale.

Tipo di intervento ammissibile: in queste aree sono ammessi interventi edificatori da definirsi mediante specifico piano di recupero e condizionati alla necessità di messa in sicurezza dei siti e loro riqualificazione ambientale.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite e delle verifiche di stabilità mediante l’esecuzione di un rilevamento geologico di dettaglio e mediante l’esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio
- le verifiche di stabilità dei fronti di cava e dei versanti nelle condizioni maggiormente gravose, valutando la necessità e la tipologia di interventi di stabilizzazione del fronte e di messa in sicurezza delle aree al piede;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell’escursione di falda, la possibile interazione delle acque di falda con l’opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.
- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno;
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l’eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.
- la verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene (ISS) mediante un’indagine ambientale preliminare che, in caso di verifica della contaminazione del terreno, dovrà essere seguita dalle procedure previste dal D. Lgs. 152/06 “Norme in materia ambientale”

Nel caso di opere di edilizia residenziale e produttiva di grande estensione areale e di opere infrastrutturali (tipo 3, 4, 6) che prevedano la realizzazione di piani interrati, dovrà essere valutata tramite monitoraggio piezometrico e studio storico dell’escursione di falda, la possibile

interazione delle acque di falda con l'opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.

A fronte di qualsiasi azione sono inoltre da prevedere contestualmente interventi di recupero morfologico e paesistico ambientale delle aree interessate, interventi di difesa del suolo e predisposizione di accorgimenti per la regimazione e lo smaltimento delle acque meteoriche e di primo sottosuolo con individuazione del recapito finale, che non potrà avvenire entro le aree ritombate, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle condizioni idrogeologiche del sito.

8.3.2 CLASSE 3B – Aree soggette a procedimenti ambientali

Aree condizionate da attività antropica/industriale pregressa oggetto di Piani di Caratterizzazione e Progetti di Bonifica a diversi stadi di attuazione e siti bonificati da sottoporre a indagine in caso di cambio di destinazione d'uso.

Problematiche generali: contaminazione accertata dei suoli. Potenziale degrado morfologico delle aree con conseguente aumento del grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale per asportazione della zona non satura sommitale. Mancata classificazione dei terreni di riporto; riempimento e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla bonifica delle aree e/o al raggiungimento di standard qualitativi dei terreni conformi alla prevista destinazione urbanistica. Verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene Pubblica) e alla verifica puntuale delle caratteristiche litotecniche dei terreni. La tipologia edificatoria può essere condizionata dall'entità di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Tipo di intervento ammissibile: da definirsi mediante specifiche indagini ambientali e/o specifici Piani di Recupero e con le limitazioni d'uso previste dal D. Lgs. 152/2006. In generale sono ritenuti ammessi gli interventi coerenti con gli obiettivi dei progetti di bonifica, messa in sicurezza operativa o permanente, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nei progetti di bonifica, di quelle contenute nei relativi provvedimenti di approvazione e di quelle indicate nelle certificazioni di avvenuta bonifica.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite mediante l’esecuzione di un rilevamento geologico di dettaglio e mediante l’esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell’escursione di falda, la possibile interazione delle acque di falda con l’opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.
- l’accertamento della salubrità dei terreni mediante un’indagine ambientale preliminare e, qualora la modifica di destinazione d’uso di queste aree e la fruizione del sito richiedesse l’adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi di quelli raggiunti con gli interventi di bonifica conclusi, dovranno avviarsi le procedure previste dal D. Lgs. 152/06 “Norme in materia ambientale” (Piano di Caratterizzazione con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica);
- l’individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l’eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.
- le opere per la difesa del suolo, soprattutto nel caso di scavi, sia per ragioni ambientali che di sicurezza, dovranno essere messi in opera sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare le percolazioni delle stesse sui fronti e all’interno dello scavo.

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario, inoltre, che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e degli scarichi non smaltibili in loco. Soprattutto nel caso di scavi, sia per ragioni ambientali che di sicurezza, dovranno essere messi in opera sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare la percolazione delle stesse sui fronti e all’interno dello scavo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle caratteristiche idrogeologiche del sito.

8.3.3 CLASSE 3C – Aree che presentano che presentano scadenti caratteristiche geotecniche - settori ritombati

Aree interessate da attività estrattiva pregressa, con presenza di settori ritombati con materiali vari (prevalentemente inerti).

Problematiche generali: contaminazioni accertate dei suoli per le quali sono state realizzati o devono essere realizzati interventi di bonifica ai sensi del D. Lgs. 152/2006. Potenziale degrado morfologico delle aree con conseguente aumento del grado di vulnerabilità dell'acquifero superficiale per asportazione della zona non satura sommitale. Mancata classificazione dei terreni di riporto; riempimento e ripristino morfologico con terreni litologicamente disomogenei.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla bonifica delle aree e/o al raggiungimento di standard qualitativi dei terreni conformi alla prevista destinazione urbanistica. Verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene Pubblica) e alla verifica puntuale delle caratteristiche litotecniche dei terreni. La tipologia edificatoria può essere condizionata dall'entità di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Tipo di intervento ammissibile: da definirsi mediante specifiche indagini ambientali e/o specifici Piani di Recupero e con le limitazioni d'uso previste dal D. Lgs. 152/2006. In generale sono ritenuti ammessi gli interventi coerenti con gli obiettivi dei progetti di bonifica, messa in sicurezza operativa o permanente, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nei progetti di bonifica, di quelle contenute nei relativi provvedimenti di approvazione e di quelle indicate nelle certificazioni di avvenuta bonifica.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella "Relazione geologica" a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite mediante l'esecuzione di un rilevamento geologico di dettaglio e mediante l'esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell'escursione di falda, la possibile interazione delle acque di falda con

l'opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.

- la valutazione delle condizioni di stabilità eventualmente determinati dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno;
- l'accertamento della salubrità dei terreni mediante un'indagine ambientale preliminare e, qualora la modifica di destinazione d'uso di queste aree e la fruizione del sito richiedesse l'adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi di quelli raggiunti con gli interventi di bonifica conclusi, dovranno avviarsi le procedure previste dal D. Lgs. 152/06 "Norme in materia ambientale" (Piano di Caratterizzazione con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica);
- l'individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l'eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.
- le opere per la difesa del suolo, soprattutto nel caso di scavi, sia per ragioni ambientali che di sicurezza, dovranno essere messi in opera sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare le percolazioni delle stesse sui fronti e all'interno dello scavo.

8.3.4 CLASSE 3D – Aziende a Rischio Indicente Rilevante

Aree interessate dalla presenza di attività classificate a rischio di incidente rilevante ai sensi del D. Lgs. 344/99 e s.m.i. (soggette ad art. 6).

Problematiche generali: suoli localmente e/o potenzialmente contaminati, anche non evidenziati in indagini ambientali pregresse e/o in corso.

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene Pubblica) e, nel caso di aree aventi soggiacenza media dell'acquifero libero inferiore a 7 m da p.c., dell'assetto idrogeologico locale. La tipologia edificatoria potrà inoltre essere condizionata dall'entità di contaminazione dei suoli e dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Tipo di intervento ammissibile: da definirsi mediante specifiche indagini ambientali e con le limitazioni d'uso previste dal D. Lgs. 152/2006. In generale sono ritenuti ammessi gli interventi

coerenti con gli obiettivi dei progetti di bonifica, messa in sicurezza operativa o permanente, qualora necessari, nel rispetto delle prescrizioni tecniche ed urbanistiche previste nei progetti di bonifica, di quelle contenute nei relativi provvedimenti di approvazione e di quelle indicate nelle certificazioni di avvenuta bonifica.

In tale classe le indagini e gli approfondimenti geologici (da esplicitarsi nella “Relazione geologica” a supporto del progetto) dovranno riguardare in particolare:

- la caratterizzazione geologica e geotecnica dei terreni al fine della valutazione delle capacità portanti limite mediante l’esecuzione di un rilevamento geologico di dettaglio e mediante l’esecuzione di prove geotecniche in sito e/o in laboratorio, da effettuare preventivamente alla progettazione esecutiva di qualunque opera sul territorio;
- la presenza di falda freatica a bassa soggiacenza mediante monitoraggio piezometrico e studio storico dell’escursione di falda, la possibile interazione delle acque di falda con l’opera stessa, nonché la conseguente compatibilità degli interventi con la circolazione idrica.
- l’accertamento della salubrità dei terreni mediante un’indagine ambientale preliminare e, qualora la modifica di destinazione d’uso di queste aree e la fruizione del sito richiedesse l’adozione di limiti di accertabilità della contaminazione più restrittivi di quelli presenti al momento delle indagini dovranno avviarsi le procedure previste dal D.Lgs 152/06 “Norme in materia ambientale” (Piano di Caratterizzazione con analisi di rischio, Progetto Operativo degli interventi di Bonifica);
- l’individuazione delle opere di drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche più adatte considerando le caratteristiche idrogeologiche dei terreni e l’eventuale presenza di falda freatica a bassa soggiacenza.
- le opere per la difesa del suolo, soprattutto nel caso di scavi, sia per ragioni ambientali che di sicurezza, dovranno essere messi in opera sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare le percolazioni delle stesse sui fronti e all’interno dello scavo.

Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario, inoltre, che per ogni nuovo intervento edificatorio, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente

realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e degli scarichi non smaltibili in loco. Soprattutto nel caso di scavi, sia per ragioni ambientali che di sicurezza, dovranno essere messi in opera sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche, onde evitare la percolazione delle stesse sui fronti e all'interno dello scavo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle caratteristiche idrogeologiche del sito.

8.3.5 CLASSE 3E – Aree interessate da allagamenti per insufficienza della rete fognaria

Aree soggette ad allagamenti da reticolo fognario con pericolosità idraulica medio-alta e tempo di ritorno centennale, desunte dallo Studio comunale di gestione del rischio idraulico (2021).

Problematiche generali: allagamento delle sedi stradali e delle aree poste lateralmente agli assi viari dovuto all'insufficienza idraulica delle reti fognari esistenti e/o al mancato drenaggio delle acque meteoriche. A queste aree è associato un battente idraulico variabile corrispondente a quanto riportato nello studio di gestione del rischio idraulico (generalmente inferiore a 0.25m).

Parere sull'edificabilità: favorevole con consistenti limitazioni legate alla verifica dell'assetto idraulico locale. La tipologia edificatoria potrà inoltre essere condizionata all'utilizzo di opportuni accorgimenti tecnici tali da minimizzare gli effetti sugli edificati dovuti ai potenziali allagamenti, in particolare:

- gli accessi al piano-terra e ai piani interrati non dovranno essere rivolti verso la direzione di provenienza dei deflussi di piena;
- circa la viabilità d'accesso ai piani interrati, la quota del piano stradale dovrà essere superiore alla quota prevedibilmente raggiungibile dalle acque esondate per eventi a tempo di ritorno di 100 anni, individuando inoltre specifici accorgimenti tecnici (ad esempio contropendenze) atte ad evitare il deflusso delle acque di piena verso i piani interrati;
- sopraelevazione del piano terra ad opportune quote di sicurezza da definirsi con precisione in fase di progettazione degli interventi ma indicativamente non inferiori a 25 cm dal p.c.;
- interventi di impermeabilizzazione dei piani interrati, sia lungo le pareti sia in corrispondenza di opere di fondazione e pavimenti.

Tipo di intervento ammissibile: sono ammesse tutte le categorie di opere edificatorie ed infrastrutturali. Per le opere esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, manutenzione,

risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (così come definiti dall'art. 27 della L.R. 11 marzo 2005 n. 21 "Legge per il governo del territorio"), nel rispetto delle normative vigenti.

In sede progettuale si dovrà tenere conto delle seguenti prescrizioni:

- al fine di consentire il deflusso delle acque in caso di piena e di mantenere una significativa capacità di invaso, dovrà essere prevista la formazione/mantenimento di aree libere da ostacoli (aree a standard destinate a verde o parcheggi), ribassate rispetto alle aree edificate circostanti e allineate
- realizzare le superfici abitabili e le aree sede dei processi industriali e degli impianti tecnologici a quote sopraelevate rispetto alla quota locale di allagamento;
- in caso di danni derivanti da fenomeni esondazione, il soggetto interessato deve rinunciare al risarcimento degli stessi nei confronti dell'Amministrazione pubblica.

Sono comunque da prevedere interventi di difesa del suolo, opere di regimazione idraulica e sistemi di smaltimento delle acque superficiali e di primo sottosuolo, con individuazione del recapito finale, nel rispetto della normativa vigente e sulla base delle caratteristiche idrogeologiche del sito. Quale norma generale a salvaguardia della falda idrica sotterranea è necessario che per ogni nuovo insediamento sia civile che industriale, già in fase progettuale, sia previsto ed effettivamente realizzabile il collettamento degli scarichi fognari in fognatura e delle acque non smaltibili in loco. E' necessario definire sistemi di laminazione superficiale, contenendo gli eccessi delle acque meteoriche e promuovendone il riuso.

8.4 AREE SOGGETTE AD AMPLIFICAZIONE SISMICA

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

Z2a) Zona con terreni di fondazione saturi particolarmente scadenti (ambiti estrattivi)

questo scenario di pericolosità sismica locale comprende gli ambiti estrattivi oggetto di ritombamento, in cui, in funzione della tipologia dei materiali di riempimento utilizzati e del loro grado di addensamento non noti, potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso, presumibilmente con conseguenti fenomeni di cedimento differenziale. All'interno del Comune di Arluno queste aree coincidono con le aree di cava e con quelle caratterizzate da attività estrattiva pregressa, con presenza di settori ritombati con materiali vari.

Nelle zone Z2 è richiesto l'approfondimento di III livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e s.m.i..

Z3a) Zona di ciglio $H > 10$ m (scarpata con parete subverticale, bordo di cava, nicchia di distacco, orlo di terrazzo fluviale o di natura antropica, ecc.)

è evidenziato in cartografia da un elemento lineare che mette in risalto l'orlo delle scarpate principali, aventi altezza superiore a 10 m e inclinazione superiore a 10°. All'interno del Comune di Arluno queste zone sono localizzate in corrispondenza delle principali scarpate presenti all'interno degli ambiti di cava. Per definire le aree di influenza del fattore di amplificazione a partire da elementi lineari quali i cigli delle scarpate sarebbe stato necessario avere il supporto di un approfondimento di II° livello, basato sulle proposte metodologiche sintetiche della Regione Lombardia, che esula però dagli scopi di pianificazione territoriale a grande scala del presente studio.

Pertanto, in questa fase sono stati individuati come elementi lineari i cigli delle principali scarpate morfologiche suscettibili di amplificazioni topografiche in caso di evento sismico.

In caso di evento sismico l'effetto prevedibile è quello di amplificazioni topografiche e la classe di pericolosità sismica corrispondente è H2.

Nelle zone Z3 è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione (o anche in caso di ampliamento di tali strutture se già esistenti) di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e s.m.i. e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello qualora il fattore di amplificazione F_a calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale.

Z4a) Zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi

in questa zona è compreso sostanzialmente l'intero territorio comunale di Arluno, costituito da materiali di origine alluvionale e fluviale ghiaioso-sabbiosi. In caso di evento sismico è prevedibile l'instaurarsi di amplificazioni litologiche e geometriche; la classe di pericolosità sismica corrispondente è H2.

Nelle zone Z4 è richiesto l'approfondimento di II° livello solo per edifici strategici e rilevanti di nuova realizzazione di cui all'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03 e s.m.i. (o anche in caso di ampliamento di dette strutture se già esistenti) e l'approfondimento di III° livello nelle aree indagate con il II° livello qualora il fattore di amplificazione F_a calcolato risultasse superiore del valore soglia comunale.

8.4.1 Edifici ed opere strategiche

In questo paragrafo viene proposto per completezza l'elenco tipologico degli edifici strategici e rilevanti di cui al d.d.u.o. 21 novembre 2003 - n. 19904 come aggiornato dal d.d.u.o. 22 maggio 2019 - n. 7237 che, per i Comuni ricadenti in Zona 4 come è il caso di Arluno, devono essere sottoposti ai successivi livelli di approfondimento II° e III° in fase progettuale.

Allegato al D.d.u.o. 22 maggio 2019 - n. 7237 *“Elenco delle tipologie di opere infrastrutturali e di edifici di interesse strategico e di quelli che possono assumere rilevanza per le conseguenze di un eventuale collasso”*

Elenco degli edifici e delle opere di cui all'art. 2 comma 3 o.p.c.m. n. 3274/03 (...edifici di interesse strategico e delle opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, Edifici e opere infrastrutturali che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso).

Edifici di interesse strategico e opere la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile

Gli edifici di interesse strategico la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile, sono quelli in tutto o in parte ospitanti funzioni di comando, supervisione e controllo delle operazioni di protezione civile in emergenza.

Categorie di edifici ed opere infrastrutturali di competenza statale

Tutte quelle di cui all'elenco A del decreto del Capo Dipartimento della Protezione Civile del 21 ottobre 2003 "Disposizioni attuative dell'art 2, commi 2-3 e 4 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" (pubblicato sulla G.U. n. 252 del 29 ottobre 2003).

Categorie di edifici ed opere infrastrutturali di competenza regionale

Edifici

- a) Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione regionale;
- b) Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione provinciale;
- c) Edifici destinati a sedi di Amministrazioni comunali;
- d) Edifici destinati a sedi di Comunità Montane (*);
- e) Sale Operative, Centro funzionale e Centri di coordinamento di protezione civile (es. DI.COMA.C, CCS, COM, COC, UCL, ecc.);
- f) Strutture regionali, provinciali e comunali, adibite all'attività logistica per il personale, i materiali e le attrezzature (es. CPE); edifici destinati all'informazione e all'assistenza alla popolazione individuati nei piani provinciali e comunali di protezione civile;
- g) Edifici ed opere individuate nei piani di emergenza provinciali e comunali o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- h) Strutture ospedaliere di ricovero e cura pubbliche e private dotate di DEA di I o II livello, IRCCS dotati di DEA di I o II livello, centrali operative del 118 e 112 N.U.E.

Opere infrastrutturali

- i) Strutture connesse con l'approvvigionamento, il deposito e la distribuzione dell'acqua potabile (es. impianti di potabilizzazione, serbatoi, ecc.);
- j) Dighe e grandi invasi;
- k) Strutture connesse con la produzione, il deposito, il trasporto e la grande distribuzione di materiali combustibili e di energia elettrica individuati nei piani di protezione civile, nonché strutture connesse agli impianti di cogenerazione al servizio di insediamenti urbani e di aree produttive (sono escluse le reti);
- l) Strutture quali discariche, inceneritori, impianti di trattamento delle acque reflue, il cui collasso può determinare un'interruzione di pubblico servizio, grave nocimento alla salute dei centri abitati circostanti e/o gravi conseguenze in termini di danni ambientali;
- m) Strutture destinate alle comunicazioni e alla trasmissione di dati e informazioni per la gestione dell'emergenza, individuate nei piani di protezione civile (sono escluse le reti);
- n) Autostrade, strade statali e regionali, e relative opere d'arte (ponti, viadotti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, ...);
- o) Strade provinciali e comunali ed opere d'arte annesse (ponti, viadotti, gallerie, opere di contenimento e sostegno, ...), individuate nei piani provinciali di emergenza o in altre disposizioni di protezione civile;
- p) Reti ferroviarie ed opere annesse come ponti e opere di ingegneria appartenenti alla rete ferroviaria regionale e stazioni/fermate su detta rete individuate nei piani provinciali di emergenza o in altre disposizioni di protezione civile;
- q) Aeroporti, eliporti, porti e stazioni lacuali e fluviali individuate nei piani provinciali di emergenza o in altre disposizioni di protezione civile;
- r) Altre opere infrastrutturali individuate nei piani provinciali di protezione civile e per la gestione dell'emergenza.

Edifici ed opere che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso

Gli edifici che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso sono:

- le costruzioni pubbliche o comunque destinati allo svolgimento di funzioni pubbliche nell'ambito dei quali siano normalmente presenti comunità di dimensioni significative,

nonché edifici e strutture aperti al pubblico suscettibili di grande affollamento, il cui collasso può comportare gravi conseguenze in termini di perdite di vite umane;

- le strutture il cui collasso può comportare gravi conseguenze in termini di danni ambientali;
- le costruzioni il cui collasso può determinare danni significativi al patrimonio storico, artistico e culturale.

Categorie di edifici ed opere infrastrutturali di competenza statale

Tutte quelle di cui all'elenco B del decreto del Capo Dipartimento della Protezione Civile del 21 ottobre 2003 "Disposizioni attuative dell'art 2, commi 2-3 e 4 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003, recante Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" (pubblicato sulla G.U. n. 252 del 29 ottobre 2003)

Categorie di edifici ed opere infrastrutturali di competenza regionale

Edifici

- a) Sedi degli Enti pubblici e sedi adibite a funzione pubblica di dimensioni significative e soggette a rilevante accesso di pubblico;
- b) Scuole di ogni ordine e grado; centri di formazione professionale;
- c) Servizi educativi per l'infanzia;
- d) Strutture universitarie;
- e) Strutture di ricovero cura ed Ircs non ricompresi tra gli edifici strategici, Strutture Ambulatoriali Territoriali con superficie complessiva superiore a 1.000 mq, Residenze Sanitario-Assistenziali con ospiti non autosufficienti (comprese RSD e REMS), Hospice, Strutture residenziali di riabilitazione, di assistenza residenziale extraospedaliera, terapeutiche di psichiatria per adulti e neuropsichiatria dell'infanzia e dell'adolescenza;
- f) Chiese ed edifici aperti al culto;
- g) Strutture fieristiche, ricreative, culturali e per lo spettacolo (quali cinema, teatri, auditorium, sale convegni e conferenze, discoteche e luoghi della cultura quali musei, biblioteche e archivi);

- h) Strutture ad alta ricettività quali coperture fisse per spettacoli all'aperto, sagre, luoghi di ristorazione e ospitalità, attività ricreative, con superficie utile maggiore di 200 mq o con capienza complessiva utile superiore a cento unità(**);
- i) Sale ricreative, oratori ed edifici assimilabili per funzioni con capienza utile superiore a cento unità (**);
- j) Stadi ed impianti sportivi, dotati di tribune anche mobili con capienza superiore a 100 persone(**);
- k) Mercati coperti, esercizi e centri commerciali aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq e suscettibili di grande affollamento (**);
- l) Palazzi di Giustizia;
- m) Carceri.

Opere infrastrutturali

- n) Opere d'arte (ponti, gallerie, ...) sulle strade provinciali e comunali privi di valide alternative la cui interruzione provochi situazioni di emergenza (interruzioni prolungate del traffico verso insediamenti produttivi e/o abitativi);
- o) Stazioni/fermate afferenti a linee non di competenza statale per il trasporto pubblico (stazioni/fermate ferroviarie, metropolitane e bus, nonché stazioni/fermate e depositi tramviari, stazioni/fermate per il trasporto pubblico su fune);
- p) Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani provinciali di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza;
- q) Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica;
- r) Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc);
- s) Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali;
- t) Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e mobile, televisione);
- u) Impianti e industrie, con attività pericolose per l'ambiente (es. materie tossiche, prodotti radioattivi, chimici o biologici potenzialmente inquinanti, ecc);

- v) Edifici industriali in cui è prevista una presenza contemporanea media superiore a cento unità;
- w) Silos di significative dimensioni e industrie rilevanti in relazione alla pericolosità degli impianti di produzione, lavorazione, stoccaggio di prodotti insalubri e pericolosi, quali materie tossiche, gas compressi, materiali esplosivi, prodotti chimici potenzialmente inquinanti, e nei quali può avvenire un incidente rilevante per evento sismico;
- x) Opere di ritenuta di competenza regionale (piccole dighe).

() edifici ospitanti funzioni/attività connesse con la gestione dell'emergenza*

*(**) Riferimento per la capienza (100 persone): art 1 del D.M. 19/08/1996 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali di intrattenimento e di pubblico spettacolo." E successive modificazioni e D.M. 19/03/2015 "Aggiornamento della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio delle strutture sanitarie pubbliche e private"*

*(***) Il centro commerciale viene definito (d.lgs. n. 114/1998 e successive modificazioni) quale una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. In merito a questa destinazione specifica si precisa comunque che i centri commerciali possono comprendere anche pubblici esercizi e attività paracommerciali (quali servizi bancari. Servizi alle persone, ecc.).*

8.5 AREE DI TUTELA DELLE CAPTAZIONI AD USO IDROPOTABILE

Le norme relative alle aree di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile devono essere adeguate alle disposizioni previste dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693 "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle zone di rispetto" e dal D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" Art. 94. "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano".

Comma 3. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione,

deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

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

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

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

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

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

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

- costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento

Inoltre, nella zona di rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Nelle zone di rispetto:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, ...(omissis).

In tali zone non è inoltre consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, ...(omissis).

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

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda, ...(omissis);
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

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

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

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

III) Qualsiasi intervento o attività di cui all'Art. 94 comma 4 del D. Lgs. 152/06 e di cui al punto 3–All. 1 della D.g.r. 7/12693/2003 entro le Zone di Rispetto è comunque subordinato all'esecuzione di studio idrogeologico di dettaglio che porti ad una ripermutazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da d.g.r. 6/15137/1996) o tale da accertare la

compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità della risorsa idrica e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

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

8.6 GESTIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE E SCARICHI

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

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

- Allegato B alla deliberazione 13 marzo 2002, n. 7 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino del Fiume Po;
- Programma di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) (L. R. 12 dicembre 2003, n. 26, art. 45, comma 3);
- PTCP provinciale.

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

- Ridurre l'apporto inquinante derivante dalle acque meteoriche drenate privilegiando lo smaltimento in loco:
 - o delle acque dei tetti e delle superfici impermeabilizzate nelle aree di ampliamento e di espansione residenziale, in cui non è configurabile un'apprezzabile contaminazione delle acque meteoriche;
 - o delle acque meteoriche provenienti dai tetti e dalle superfici impermeabilizzate non suscettibili di essere contaminate e delle acque di seconda pioggia derivanti dalle superfici delle aree esterne, qualora non recapitate nella rete fognaria, nelle aree di ampliamento e di espansione riguardanti attività commerciali o di produzione di beni fermo restando l'assoggettamento alla specifica disciplina sullo smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne delle superfici interessate.

Nel caso di recapito obbligato in rete fognaria delle acque indicate è da considerare un contributo di portata meteorica compatibile con i limiti allo scarico derivanti dalla normativa regionale vigente, per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile.

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

vanno applicate le misure di tutela delle zone di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile.

- Definire le aree di ricarica corrispondenti alle aree di alimentazione delle captazioni utilizzate per il consumo umano, entro le quali gli strumenti urbanistici comunali dovranno prevedere misure per la tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica disponendo in merito alle attività consentite e alle modalità di realizzazione delle infrastrutture tecnologiche (perfetta tenuta delle reti delle acque nere, divieto di serbatoi interrati per idrocarburi) e viarie.
- Procedere al censimento degli scarichi, all'individuazione dei titolari e all'accertamento delle relative autorizzazioni mediante verifiche tecniche ed ispezioni presso gli insediamenti disponendo nei casi necessari misure di messa in sicurezza o di riduzione del rischio.
- Individuare i prelievi soggetti alla misura delle portate e dei volumi derivati e restituiti o scaricati e definire, con la gradualità necessaria, i relativi obblighi di installazione e manutenzione, al fine di disporre dei dati misurati sufficienti ad effettuare una stima attendibile dell'incidenza dei prelievi e delle restituzioni sul bilancio idrico.
- Adeguare, compatibilmente con l'assetto urbanistico e territoriale, gli strumenti urbanistici locali mediante specifiche disposizioni finalizzate a promuovere misure per il risparmio idrico quali ad esempio:
 - l'approvvigionamento e la distribuzione, mediante reti duali, di risorse idriche di minor pregio per gli usi compatibili;
 - la raccolta e l'utilizzo di acque meteoriche;
 - l'adozione di dispositivi tecnologici di risparmio idrico in ambito civile;
 - l'installazione di contatori per ogni singola utenza o divisionali;
 - le campagne di misura e gli interventi per il contenimento delle perdite delle reti idriche;
 - le campagne di informazione e sensibilizzazione degli utenti.

8.7 TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

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

8.8 VERIFICA DELLA SALUBRITÀ DEI SUOLI

8.8.1 *Bonifica dei siti contaminati*

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

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

III) Il responsabile dell'inquinamento, attuate le necessarie misure di prevenzione, svolge, nelle zone interessate dalla contaminazione, un'indagine preliminare sui parametri oggetto dell'inquinamento e, ove accerti che il livello delle concentrazioni soglia di contaminazione non sia stato superato, provvede al ripristino della zona contaminata, dandone notizia, con apposita autocertificazione, al Comune ed alla Provincia competenti per territorio entro quarantotto ore dalla comunicazione. L'autocertificazione conclude il procedimento di notifica di cui al presente

articolo, ferme restando le attività di verifica e di controllo da parte dell'autorità competente da effettuarsi nei successivi quindici giorni. Nel caso in cui l'inquinamento non sia riconducibile ad un singolo evento, i parametri da valutare devono essere individuati, caso per caso, sulla base della storia del sito e delle attività ivi svolte nel tempo.

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

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

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

8.8.2 Gestione delle terre e rocce da scavo

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

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

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

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

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

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

- relazione tecnica che ne documenti il loro utilizzo integrale e preciso dal punto di vista volumetrico ed il rispetto dei requisiti previsti al comma 1 D.lgs 4/08 nonché il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato;
- indagine ambientale preventiva, da associare all'indagine geotecnica, nei casi di variazione di destinazione d'uso (progetti non sottoposti a VIA);

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

VIII) Per lavori pubblici non soggetti né a valutazione di impatto ambientale (VIA) né a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, fatti salvi i casi di cui all'ultimo periodo del comma 2 D.lgs 4/08, dovrà essere presentato idoneo progetto dell'opera, sottoscritto dal

Progettista, che dimostri la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 D.lgs 4/08 ed il riutilizzo entro un anno dall'avvenuto deposito, salvo proroga su istanza motivata dell'interessato.

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

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

8.8.3 Riconversione di siti industriali

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

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

8.8.4 Serbatoi interrati

La gestione dei serbatoi interrati è normata dai Regolamenti locali d'igiene a livello comunale e/o dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia e da normative specifiche in base al tipo ed alla modalità di utilizzo del serbatoio stesso.

ARPA Lombardia ha pubblicato nel 2004 le *“Linee Guide Serbatoi interrati”* (vedere anche il sito dell'ARPA riguardante i serbatoi interrati: <http://ita.arpalombardia.it/ita/urp/index01.asp?Id=12&Anno=0&Testo>), nelle quali vengono indicate le prescrizioni riguardanti i serbatoi di nuova installazione, i serbatoi interrati esistenti e la dismissione temporanea, definitiva, la rimozione o la messa in sicurezza dei serbatoi non più utilizzati.

Con “dismissione temporanea” si intende il non utilizzo temporaneo del serbatoio in attesa della dismissione definitiva o di un diverso riutilizzo del serbatoio stesso e prevede una messa in sicurezza temporanea.

Per “dismissione definitiva” si intende l’esclusione definitiva del serbatoio dal ciclo produttivo/commerciale mediante svuotamento, disconnessione fisica delle linee di erogazione/alimentazione e rimozione dello stesso o la sua messa in sicurezza permanente.

La “rimozione” viene vista come la naturale conseguenza della messa fuori uso del serbatoio e consiste nell’effettivo allontanamento e smaltimento del serbatoio e di tutte le attrezzature costituenti l’impianto sopra e sotto il suolo.

La “messa in sicurezza permanente” prevede, qualora la rimozione non sia tecnicamente e/o economicamente fattibile, il mantenimento nel sottosuolo del serbatoio dimesso. Essa prevede l’effettuazione di opere che garantiscano in via permanente la sicurezza ambientale e la staticità del sito.

8.9 RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI (L.R. N. 7 DEL 10 MARZO 2017 – DCC N. 32 DEL 28.07.2017)

La recente legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017 promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario e commerciale con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l’installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.

La stessa legge prevede (art. 4, comma 1) che “i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del piano gestione rischio alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA) possono disporre l’esclusione di parti del territorio dall’applicazione delle disposizioni della presente legge.”

Nello specifico, il Comune di Arluno, mediante “Verbale di Deliberazione di Consiglio Comunale” n. 27 del 22/06/2017, dispone *“l’esclusione di parte del territorio individuato come a rischio alto di soggiacenza minima della falda freatica ed individuate in colore azzurro nell’elaborato inoltrato da CAP HOLDING con nota prot. 6957 del 08/05/2017 e le aree ricomprese nelle fasce di rispetto dei canali irrigui di II e III ordine e colatori costituenti il*

reticolo idrografico minore di competenza consortile...”. Tale elaborato andrà consultato per ogni intervento edilizio ricadente nelle fattispecie di cui all’art. 4 della L.R. n. 7 del 10 marzo 2017 (cfr. DCC n. 32 del 28.07.2017).

8.10 INVARIANZA IDRAULICA R.R. N. 7 DEL 23.11.2017 E S.M.I. E DGR N. XI/128 DEL 21/05.2018

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

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

Su tutto il territorio comunale si applica il Regolamento Regionale 23 novembre 2017, n. 7 e successive modifiche ed integrazioni “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)”.

Le misure di invarianza idraulica e idrologica ed i vincoli allo scarico da adottare per le superfici interessate da interventi che prevedono una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all’urbanizzazione si applicano, secondo quanto previsto dal R.R. 3/2025, alle acque pluviali, così come definite dallo stesso Regolamento Regionale.

Per gli interventi soggetti ad applicazione delle misure di invarianza idrologico idraulica, il relativo progetto deve rispettare le prescrizioni e i contenuti disciplinati dal R.R. 7/2017 e s.m.i., con relativi allegati.

Gli interventi che richiedono le misure di invarianza idraulica e idrologica nell'ambito degli interventi edilizi di cui al D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), ai sensi dell'art. 58-bis della L.R. 12/2005 e dell'art. 3 del R.R. 8/2019, sono i seguenti:

- a. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001, solo se consistono nella demolizione totale, almeno fino alla quota più bassa del piano campagna posto in aderenza all'edificio, e ricostruzione con aumento della superficie coperta dell'edificio demolito; ai fini del regolamento, non si considerano come aumento di superficie coperta gli aumenti di superficie derivanti da interventi di efficientamento energetico che rientrano nei requisiti dimensionali previsti al primo periodo dell'art. 14, comma 6, del D.Lgs. 4 luglio 2014, n. 102 (Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE);
- b. interventi di nuova costruzione, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. e), del D.P.R. 380/2001, compresi gli ampliamenti; sono escluse le sopraelevazioni che non aumentano la superficie coperta dell'edificio;
- c. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definiti dall'art. 3, comma 1, lett. f), del D.P.R. 380/2001;
- d. interventi relativi a opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per le aree di sosta, di cui all'art. 6, comma 1, lett. e-ter), del D.P.R. 380/2001, con una delle caratteristiche che seguono:
 - ✓ di estensione maggiore di 150 mq;
 - ✓ di estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c);
- e. interventi pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, con una delle caratteristiche che seguono:
 - ✓ di estensione maggiore di 150 mq;
 - ✓ di estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c).

Sono inoltre soggetti all'applicazione del regolamento gli interventi relativi alla realizzazione:

- di parcheggi, aree di sosta e piazze, con una delle caratteristiche che seguono:

- ✓ estensione maggiore di 150 mq;
- ✓ estensione minore o uguale di 150 mq, solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) o c) dell'elenco precedente;
- di aree verdi sovrapposte a nuove solette comunque costituite, qualora facenti parte di un intervento di cui all'elenco precedente o alla lettera a).

Nell'ambito degli interventi relativi alle infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggi, assoggettati ai requisiti di invarianza idraulica e idrologica, sono esclusi dall'applicazione del regolamento:

- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria della rete ciclopedonale, stradale e autostradale;
- gli interventi di ammodernamento, definito ai sensi dell'art. 2 del R.R. n. 7 del 24 aprile 2006 (Norme tecniche per la costruzione delle strade), ad eccezione della realizzazione di nuove rotonde di diametro esterno superiore ai 50 metri su strade diverse da quelle di tipo «E – strada urbana di quartiere», «F – strada locale» e «F-bis – itinerario ciclopedonale», così classificate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 (Nuovo codice della strada);
- gli interventi di potenziamento stradale, così come definito ai sensi dell'art. 2 del R.R. 7/2006, per strade di tipo «E – strada urbana di quartiere», «F – strada locale» e «F-bis – itinerario ciclopedonale», così classificate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 285/1992;
- la realizzazione di nuove strade di tipo «F-bis – itinerario ciclopedonale», così classificate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 285/1992.

Per le misure di infiltrazione occorre riferirsi alle prescrizioni del R.R. e rispettando la distanza minima dal massimo livello di falda. Il dimensionamento delle strutture di infiltrazione deve discendere da un progetto idraulico dettagliato e specifico basato sui parametri geologici ed idrogeologici effettivi del sito di interesse.

Affinché siano favoriti gli interventi di gestione delle acque meteoriche volti a soluzioni di drenaggio urbano sostenibile in attuazione al Regolamento Regionale sull'invarianza idraulica e idrologica è necessario che venga rivisto il Regolamento Edilizio Comunale.

Nello specifico, dovranno essere esplicitati e dettagliati i contenuti descritti nel regolamento di invarianza idraulica in funzione della diversa tipologia di interventi previsti sul territorio.

Le attività a ciò finalizzate dovranno essere condotte in conformità alle indicazioni disposte dal R.R. n. 7 del 23.11.2017, modificato dal R.R. n. 8 del 13 aprile 2019 “Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell’invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell’articolo 58 bis della legge” e dal R.R. n. 3/2025, e dalla successiva DGR n. XI/128 del 21/05.2018.

8.11 AREE POTENZIALMENTE SOGGETTE A SPROFONDAMENTI (SINKHOLE) – D.G.R. 15/12/2022 XI/7564

La componente geologica è stata integrata con la valutazione sulla presenza di aree potenzialmente soggette a sprofondamenti (Sinkhole), come richiesto dalla D.G.R. 15 dicembre 2022 – n. XI/7564.

La medio-alta pianura, in cui ricade il territorio di Arluno, è localmente caratterizzata dal fenomeno degli “occhi pollini”, sprofondamenti che si generano improvvisamente sia in aree urbanizzate che naturali e rappresentano l’ultima fase di una più estesa erosione sotterranea che può creare seri danni a infrastrutture di diverso tipo.

In estrema sintesi, gli “occhi pollini” si presentano generalmente come cavità del sottosuolo che risulterebbero dalla dissoluzione della componente carbonatica nei depositi alluvionali e all’asportazione di particelle fini da parte delle acque circolanti nel sottosuolo per fenomeni di piping o erosione sotterranea. Sono localizzati normalmente al di sopra della falda acquifera, a profondità variabili da pochi decimetri fino a 10-20 m.

Essi, tuttavia, danno raramente origine a manifestazioni superficiali e si individuano attraverso sondaggi e prove penetrometriche o scavi che intersecano le cavità. Dal punto di vista geologico, le condizioni potenzialmente più favorevoli al loro innesco sembrano essere:

- presenza di depositi fluvioglaciali con elevato grado di alterazione di età Pleistocenica media, anche se più raramente possono presentarsi anche all’interno di unità più recenti e meno alterate;
- presenza di conglomerati in profondità;

- presenza di una falda.

Affinché le cavità possano mantenersi in materiali sciolti è indispensabile la presenza della frazione argillosa pedogenetica che conferisce coesione ai terreni.

La loro evoluzione è imputabile a un processo di erosione sotterranea generato (o influenzato) dal cambiamento del regime idraulico del sottosuolo per immissione di acqua nel sottosuolo (ad esempio tramite pozzi perdenti), per emungimento tramite pozzi o per variazioni del reticolo di filtrazione causato dalla costruzione dell'opera.

Gli “occhi pollini” evolvono in due direzioni: da una parte l'acqua che filtra asporta il materiale fine e ingrandisce il vuoto esistente; dall'altro, oltre una certa dimensione, la cavità evolve per crollo, in quanto la coesione data dall'alterazione non è sufficiente a sostenere la volta oltre un certo limite. Questo ultimo processo crea un fenomeno di “risalita” dell’“occhio pollino” verso la superficie, che può concludersi con formazione di uno sprofondamento.

Per quanto riguarda l'area in esame:

- dal punto di vista geologico sono presenti unicamente materiali sabbioso-ghiaiosi appartenenti a depositi alluvionali e fluviali, caratterizzati da scarsa alterazione; nel sottosuolo non sono presenti conglomerati o lo sono in modo estremamente sporadico;
- non sono noti storicamente eventi di dissesto legati a fenomeni di sprofondamento;
- anche attualmente non sono note segnalazioni di segnali premonitori, quali evidenze di movimenti del suolo o lesioni a edifici, come emerso da interviste con tecnici comunali e persone del posto.

Alla luce di tutto ciò, non si ritiene sussistano elementi per la delimitazione di aree a potenziale rischio di sprofondamento.