



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Controdedotte in accoglimento delle osservazioni
DOCUMENTO C

MODIFICATO CON OSSERVAZIONI DEL C.C. SEDUTA DEL 30/09/2014

ADOZIONE
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI
DELIBERA DI APPROVAZIONE

N°	DEL
IL	
N°	DEL
N°	DEL

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

LEGENDA:
N.T.A. – P.G.T.

TITOLO I	- DISPOSIZIONI GENERALI	pag. 15
Art. 1	- Finalità e contenuti del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) e del Piano delle Regole (P.d.R.)	pag. 15
1 a	- Piano di Governo del Territorio	pag. 15
1 b	- Varianti P.G.T.	pag. 18
TITOLO II	- ATTUAZIONE DEL P.G.T.	pag. 20
Art. 2	- Strumenti di programmazione del P.G.T.	pag. 20
	- Documento di inquadramento	pag. 20
	- Piani di Settore	pag. 20
Art. 3	- Strumenti di attuazione del P.G.T.	pag. 21
Art. 4	- Permesso di costruire semplice e convenzionato	pag. 21
	- Permesso di costruire semplice	pag. 22
	- Permesso di costruire convenzionato	pag. 22
Art. 5 a	- Piani attuativi (P.A.)	pag. 23
5 b	- Piani Attuativi vigenti	pag. 25
TITOLO III	- OPERE DI URBANIZZAZIONE	pag. 27
Art. 6	- Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	pag. 27
	- Urbanizzazioni di pertinenza	pag. 27
6 a	- Urbanizzazione primaria (U1)	pag. 27
6 b	- Urbanizzazione secondaria (U2)	pag. 30
7	- Aree per parcheggio privato	pag. 31
TITOLO IV	- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI	pag. 33
Art. 8	- Destinazione d'uso	pag. 33
	a) Residenza(R)	pag. 33
	b) Industria (D)	pag. 34
	c) Servizi (S) - Servizi urbani (Su)	pag. 35
	d) Agricoltura (A)	pag. 35
Art. 9	- Variazioni d'uso	pag. 36
Art. 10	- Prescrizioni particolari: perimetro del centro edificato e autocertificazione per insediamenti produttivi	pag. 37
Art. 11	- Fasce di salvaguardia ambientale e clima acustico	pag. 38
Art. 12	- Aree dismesse e siti inquinati	pag. 39
TITOLO V	- INDICI URBANISTICI - EDILIZI - AMBIENTALI	pag. 40
Art. 13	- Indici urbanistici - edilizi - ambientali	pag. 40

Art. 14	- Calcolo del volume - verifica degli indici di densità edilizia - Altezza delle costruzioni - H	pag. 44 pag. 46
Art. 15	- Aree di pertinenza e impegnativa volumetrica	pag. 47
Art. 16	- Arretramenti minimi	pag. 47
16 a	- dagli spazi pubblici - Ds	pag. 47
16 b	- distanza delle fronti degli edifici dai confini privati - Dc	pag. 49
16 c	- distanza fra le fronti degli edifici - De	pag. 50
16 d	- distanze fra le fronti degli edifici nelle zone "A"	pag. 51
Art. 17	- Definizione degli interventi edilizi	pag. 51
	- Interventi di manutenzione ordinaria	pag. 51
	- Interventi di manutenzione straordinaria	pag. 51
	- Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag. 51
	- Interventi di ristrutturazione edilizia	pag. 51
	- Interventi di nuova costruzione, ampliamento e di sopralzo	pag. 52
	- Interventi di demolizione	pag. 52
	- Interventi di ristrutturazione urbanistica	pag. 52
	- Interventi relativi a pertinenze	pag. 52
	- Interventi relativi ad aree scoperte	pag. 53
	- Interventi per manufatti provvisori	pag. 53
	- Opere pubbliche comunali	pag. 54
	- Altri interventi	pag. 54
	- Interventi urgenti	pag. 54
	- Interventi di variazione della destinazione d'uso	pag. 55
	- Interventi di bonifica e smaltimento	pag. 55
Art. 18	- Tipologie edilizie	pag. 55
18 a	- Repertorio degli interventi edilizi tipo	pag. 55

TITOLO VI - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 56
---	----------------

Art. 19	- Strade private e accessi carrai	pag. 56
19 a	- Strade private	pag. 56
19 b	- Accessi carrai	pag. 56
Art. 20	- Cortili	pag. 57
Art. 21	- Recinzioni	pag. 57
Art. 22	- Costruzioni accessorie	pag. 58

TITOLO VII - TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE, TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	pag. 60
---	----------------

Art. 23	- Tutela paesistica e qualità ambientale	pag. 60
Art. 24	- Tutela geologica e idrogeologica	pag. 60
Art. 25	- Tutela e sviluppo del verde	pag. 74

LEGENDA:
N.T.A. –D.d.P.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI GENERALI pag. **78**

Art. 26	- Finalità e contenuti del Documento di Piano	pag. 78
Art. 27	- Efficacia del Documento di Piano – Prescrizioni, direttive, indirizzi	pag. 79
Art. 28	- Attuazione del Documento di Piano	pag. 80
Art. 29	- Individuazione degli ambiti di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione	pag. 81

TITOLO IX - DISPOSIZIONI DIRETTIVE pag. **84**

Art. 30	- Ambiti di trasformazione	pag. 84
	- A per residenza	pag. 84
	- B/SU per servizi	pag. 85
	- C/S per servizi	pag. 87
	- C per residenza	pag. 87
	- D per insediamenti produttivi	pag. 89
	- F standard	pag. 90
	- V infrastrutture per la mobilità	pag. 91
	- A	pag. 92
	- B	pag. 93
	- B/SU	pag. 93
	- B/D	pag. 93
Art. 31	- Ambiti di riqualificazione	pag. 94
	1) Modalità di intervento nelle zone A (art. 44 N.T.A. – P.d.R.):	
	Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)	pag. 94
	Art. 1 - Ambito di applicazione	pag. 94
	Art. 2 - Allegati	pag. 94
	Art. 3 - Livello e modalità d'intervento	pag. 95
	Art. 4 - Volumetria e dati di progetto	pag. 95
	Art. 5 - Individuazione degli interventi	pag. 95
	Art. 6 - Tipologie edilizie e spazi liberi: schemi compositivi	pag. 96
	Art. 7 - Standards	pag. 96
	Art. 8 - Elementi costruttivi, finiture edilizie, piano del colore	pag. 96
	Art. 9 - Prescrizioni particolari per box, servizi e spazi esterni	pag. 97
	Art. 10 - Prescrizioni particolari per le cortine	pag. 97
	Art. 11 - Prescrizioni particolari	pag. 98
	Art. 12 - Documentazione dei progetti	pag. 98
	Art. 13 - Contenuti per la convenzione	pag. 99
	Art. 14 - Albo dei progettisti e dei costuttori	pag. 100
	2) Paesaggio e Rete ecologica	pag. 100
	3) Contratto di Fiume	pag. 100
	4) Quartieri giardino	pag. 102
	5a) Campus scolastico sportivo e di tempo libero	pag. 103
	5b) Dorsale ciclabile	pag. 103
	6) Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni	pag. 103
	7) Sistema dei servizi urbani	pag. 105
	8) Parco tecnologico	pag. 106
	9) Nuovi centri urbani	pag. 108
	10) Sistema culturale	pag. 108

11) Riqualificazione S.P. n°19	pag. 109
12) Boschi urbani	pag. 109
13) Coni ottici	pag. 109
14) Area ex discarica	pag. 109
15) Parco Locale di Interesse Sovracomunale del "Medio Olona Varesino"	pag. 109

TITOLO X - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI	pag. 112
--	-----------------

Art. 32	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica	pag. 112
Art. 33	- Indici di fabbricabilità	pag. 119
Art. 34	- Indici urbanistici	pag. 122
Art. 35	- Indici ambientali	pag. 124
	A Qualità del suolo	pag. 125
	B Qualità ambientale	pag. 125
	C Qualità urbana	pag. 126
	D Qualità paesistica	pag. 126
Art. 36	- Piani attuativi	pag. 126
	1 Contenuti	pag. 126
	2 Standards ed opere di urbanizzazione	pag. 128
	3 Standard qualitativo	pag. 128
	4 Contributo sul costo di costruzione	pag. 129
	5 Prescrizioni per gli ambiti di trasformazione D per insediamenti produttivi	pag. 129

TITOLO XI - RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.	pag. 131
--	-----------------

Art. 37	- Piano dei Servizi	pag. 131
Art. 38	- Norme per il Piano delle Regole e Regolamento Edilizio	pag. 131
Art. 39	- Osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio	pag. 132

N.T.A. P.d.R.

	Art.	40	- Contenuti del Piano delle Regole	pag.	137
--	------	----	------------------------------------	------	-----

TITOLO	XII	- CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO	pag.	140
---------------	------------	---	-------------	------------

	Art.	41	- Territorio Comunale: tessuto urbano consolidato	pag.	140
		41 a	- Pianificazione comunale	pag.	140
		41 b	- Pianificazione provinciale Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Varese	pag.	140
		41 c	- Pianificazione di settore: Classi di fattibilità geologica	pag.	141
		41 d	- Individuazione del reticolo idrografico principale e minore		
			- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico	pag.	142

TITOLO	XIII	- NORME DI ZONA	pag.	143
---------------	-------------	------------------------	-------------	------------

	Art.	42	- Zone di recupero e norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente	pag.	143
		Art. 43	- Azzonamento	pag.	143
		Art. 44	- A - Centri storici e nuclei di antica formazione	pag.	144
			1 - Descrizione	pag.	144
			2 - Edificazione	pag.	144
			3 - Densità edilizia	pag.	146
			4 - Altezze	pag.	146
			5 - Distanze	pag.	147
			6 - Destinazione d'uso	pag.	147
			7 - Modalità d'intervento	pag.	147
			8 - Definizioni	pag.	150
			9 - Standard	pag.	150
			10 - Allegati	pag.	151
			11 - Prescrizioni	pag.	151
		Art. 45	- B - Residenziale di completamento	pag.	152
			1 - Descrizione	pag.	152
			2 - Destinazione d'uso	pag.	152
			3 - Densità edilizia	pag.	152
			4 - Modalità di intervento	pag.	152
			5 - Altezza degli edifici	pag.	153
			6 - Distanze tra i fabbricati	pag.	153
			7 - Permabilità dei suoli urbani	pag.	153
			8 - Standard	pag.	153
		Art. 46	- BV - Residenziale di completamento e di verde privato	pag.	154
			1 - Descrizione	pag.	154
			2 - Destinazione d'uso	pag.	154
			3 - Densità edilizia	pag.	154

	4 - Altezza degli edifici	pag.	154
	5 - Distanze tra i fabbricati	pag.	155
	6 - Edificazione	pag.	155
	7 - Prescrizioni particolari	pag.	155
Art. 47	- BC - Residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti	pag.	156
	1 - Descrizione	pag.	156
	2 - Tipi di intervento	pag.	156
	3 - Destinazione	pag.	157
	4 - Parametri edilizi	pag.	157
Art. 48	- BD - Produttivo di completamento e di ristrutturazione	pag.	157
	1 - Descrizione	pag.	157
	2 - Destinazione d'uso	pag.	157
	3 - Parametri edilizi	pag.	157
	4 - Modalità d'intervento	pag.	158
	5 - Standard	pag.	158
	6 - Prescrizioni particolari	pag.	159
Art. 49	- B/SU - Servizi urbani di ristrutturazione e di completamento	pag.	159
	1 - Descrizione	pag.	159
	2 - Parametri edilizi	pag.	159
	3 - Destinazione	pag.	160
	4 - Modalità di intervento	pag.	160
	5 - Tipologie edilizie	pag.	161
	6 - Standard	pag.	161
	7 - Prescrizioni	pag.	161
Art. 50	- Perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica nelle zone A e B (tessuto urbano consolidato)	pag.	162
	1 - Zone residenziali	pag.	162
	2 - Zone produttive	pag.	165
	3 - Zona per servizi	pag.	165

TITOLO	XIV - ZONE AGRICOLE ESTERNE AGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P.	pag.	167
---------------	--	-------------	------------

Art. 51	- E1 - Insediamenti agricoli	pag.	167
	1 - Descrizione	pag.	167
	2 - Edificazione	pag.	167
	3 - Destinazione	pag.	167
	4 - Edificabilità	pag.	167
	5 - Prescrizioni particolari	pag.	168
	6 - Modalità d'intervento	pag.	169
	7 - Recinzioni	pag.	170
	8 - Tipologie edilizie	pag.	170
	9 - Norme speciali	pag.	170
	10 - Prescrizioni	pag.	170
Art. 52	- E2 – Orti e giardini	pag.	170
	1 - Descrizione	pag.	170
	2 - Modalità d'intervento	pag.	171
	3 - Edificazione	pag.	171
	4 - Recinzioni	pag.	171
	5 - Prescrizioni particolari	pag.	172
Art. 53	- F - di pubblico interesse (standard)	pag.	172

	1 - Definizione	pag.	172
	2 - Destinazione	pag.	172
	3 - Dotazione	pag.	173
	4 - Tipo di intervento	pag.	174
	5 - Prescrizioni particolari per le zone contrassegnate con simbolo ar	pag.	174
	6 - Modalità d'intervento	pag.	175
	7 - Rilocalizzazione	pag.	175
	8 - Attuazione degli standard	pag.	175
	9 - Prescrizioni	pag.	175
	10 - Varianti	pag.	175
Art. 54	- F1 - Servizi di interesse generale	pag.	176
	1 - Forme d'intervento	pag.	176
	2 - Descrizione	pag.	176
	3 - Indici urbanistici	pag.	176
	4 - Prescrizioni particolari	pag.	177
	- F1 - per cimiteri (Ci)	pag.	177
	- Zone F1 per impianti fissi di radiotelefonìa e televisione (It)	pag.	177
	- F1 - per cabine dell'acquedotto e di trasformazione dell'energia elettrica e del gas (Ct)	pag.	177
	- F1 - per elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW	pag.	177
	- F1 - per impianti ecologici (Ie)	pag.	177
	- F1 - PT Poste, ecc.	pag.	177
Art. 55	- F2 -Stazioni di servizio	pag.	177
	1 - Descrizione	pag.	177
	2 - Forme d'intervento	pag.	177
	3 - Destinazioni d'uso	pag.	178
	4 - Prescrizioni particolari	pag.	178
Art. 56	- E3 – agricola di Tutela ambientale	pag.	178
	1 - Descrizione	pag.	178
	2 - Destinazione	pag.	178
	3 - Norme speciali	pag.	178
	4 - Recinzioni	pag.	179
	5 - Prescrizioni particolari	pag.	179
	6 - Disposizioni generali	pag.	179
	7 - Procedura di variante	pag.	182
Art. 57	- E4 - agricola Boschi	pag.	182
	1 - Descrizione	pag.	182
	2 - Edificazione	pag.	183
	3 - Destinazione	pag.	183
	4 - Norme speciali	pag.	184
	5 - Recinzioni	pag.	184
	6 - Prescrizioni	pag.	184
Art. 58	- R - Rispetto	pag.	184
	A - R1 - rispetto cimiteriale, stradale e delle reti Tecnologiche	pag.	184
	1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag.	184
	2 - Zona di rispetto cimiteriale	pag.	184
	3 - Fasce di rispetto stradale recinzioni	pag.	185
	4 - Fasce di rispetto di pozzi ad uso pubblico	pag.	186

	5 - Fasce di rispetto delle reti tecnologiche	pag. 186
	B - R2 - a rischio archeologico	pag. 187
	1 - Descrizione, destinazione e prescrizioni	pag. 187
	C - R3 - di competenza fluviale e di vulnerabilità idrogeologica	pag. 187
Art. 59	- V – Infrastrutture per la mobilità	pag. 187
	A - Infrastrutture stradali	pag. 187
	1 - Caratteristiche generali	pag. 187
	2 - Caratteristiche delle strade	pag. 188
	3 - Norme generali	pag. 189
	4 - Arretramenti degli edifici	pag. 190
	5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta	pag. 190
	6 - Percorsi di interesse paesistico e storico	pag. 190
	7 - Percorsi pedonali e ciclabili	pag. 190
	8 - Sentieri	pag. 191
	9 - Attraversamenti protetti	pag. 191
	10 - Riduzione dell'inquinamento	pag. 191
	11 - Competenze	pag. 191
	B - Infrastrutture ferroviarie	pag. 191
	1 - Descrizione	pag. 191
	2 - Destinazione	pag. 191
	3 - Edificazione	pag. 192

TITOLO	XV - PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE	pag. 193
---------------	--	-----------------

Art. 60	- Perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Medio Olona	pag. 193
Art. 61	- P.T.C.P. della Provincia di Varese	pag. 194

TITOLO	XVI - URBANISTICA COMMERCIALE	pag. 195
---------------	--------------------------------------	-----------------

Art. 62	- Attività commerciali	pag. 195
Art. 63	- Costruzione a carattere commerciale: standard e superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 195
	- Costruzioni a carattere commerciale	pag. 195
	- Standard	pag. 195
	- Superficie lorda di pavimento aggiuntiva	pag. 196

TITOLO	XVII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE	pag. 197
---------------	--	-----------------

Art. 64	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	
	Vigilanza, controlli e sanzioni - deroghe – costruzioni abusive	pag. 197
	- Edificazione esistente difformità dal P.G.T.	pag. 197
	- Vigilanza, controlli e sanzioni	pag. 197
	- Deroghe	pag. 197
	- Costruzioni abusive	pag. 197

TITOLO	VIII - DISPOSIZIONI FINALI	pag. 198
	Art. 65 - Norme finali	pag. 198
ALLEGATI	- ALLEGATO N° 1	
	- A - Repertorio degli interventi edilizi	pag. 201
	Aspetti edilizi	pag. 201
	Aspetti morfologici	pag. 202
	Aspetti ambientali	pag. 203
	Aspetti tipologici	pag. 203
	Aspetti estetici	pag. 203
	- B - Piano del Colore	pag. 207
	Descrizione	pag. 207
	Obiettivo	pag. 207
	Strumenti	pag. 207
	Materiali	pag. 207
	- ALLEGATO N° 2	
	- Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.	pag. 210
	Dimensionamento	pag. 210
	Attuazione	pag. 210
	- ALLEGATO N° 3	
	- Definizione e Regolamentazione del reticolo idrografico nel territorio comunale	pag. 211



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEFINIZIONI

ADOZIONE	N°	DEL
PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE	IL	
CONTRODEDUZIONI CONSILIARI	N°	DEL
DELIBERA DI APPROVAZIONE	N°	DEL
IL SINDACO	IL SEGRETARIO	IL PROGETTISTA

SIGLA	DESCRIZIONE
Ab.	ABITANTI
A.C.	AMMINISTRAZIONE COMUNALE
All.	ALLEGATO
Art.	ARTICOLO
Artt.	ARTICOLI
C.E.	COMMISSIONE EDILIZIA
C.E.E.	COMUNITA' ECONOMICA EUROPEA
D.G.R.	DECRETO GIUNTA REGIONALE
D. LGS.	DECRETO LEGISLATIVO
DOC.	DOCUMENTO
D.d.P.	DOCUMENTO DI PIANO
Dc	DISTANZA DAI CONFINI
De	DISTANZA DAGLI EDIFICI
Ds	DISTANZA DALLE STRADE
G	GRADO DI UTILIZZAZIONE
G	GRONDA
H	ALTEZZA DEGLI EDIFICI
ICOMOS-IFLA	COMITATO SCIENTIFICO INTERNAZIONE PAESAGGI CULTURALI
ISO	INTERNATIONAL STANDARDS ORGANIZATION
IUT	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
It	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE
If	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA
L.R.	LEGGE REGIONALE
Ml. o MT.	METRI LINEARI
Mq.	METRI QUADRATI
Mc.	METRO CUBO
N.d.A.	NORME DI ATTUAZIONE
N.T.A.	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NP	NUMERO DEI PIANI FUORI TERRA
P.A.	PIANO ATTUATIVO
P.E.E.P.	PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA EP OPOLARE
P.G.T.	PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
P.I.I.	PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO
P.I.P.	PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
P.L.I.S.	PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE
P.d.R.	PIANO DELLE REGOLE
P.R.G.	PIANO REGOLATORE GENERALE
P.T.C.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO
P.T.C.P.	PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE
P.T.P.R.	PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE
Pp	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PRIVATO
P	AREE DESTINATE A PARCHEGGIO PUBBLICO
R.L.I.	REGOLAMENTO LOCALE D'IGIENE
Qnt	QUOTA NATURALE DEL TERRENO
S.l.p.	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
Sf	SUPERFICIE FONDIARIA
St	SUPERFICIE TERRITORIALE
Sc	SUPERFICIE COPERTA
Sl	SUPERFICIE LIBERA
S.m.i.	SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI
Sv	SUPERFICIE DI VENDITA
T.U.	TESTO UNICO
TAV.	TAVOLA
T.U.C.	TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
UF	INDICE DI UTILIZZAZIONE FABBRICABILE FONDIARIA
UT	INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE
U1	URBANIZZAZIONI PRIMARIE
U2	URBANIZZAZIONI SECONDARIE
V.A.S.	VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
≤	MINORE O UGUALE A
≥	MAGGIORE O UGUALE A
<	MINORE DI
>	MAGGIORE DI
ZONA A	CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
ZONA B	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO
ZONA BV	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO
ZONA BC	ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI
ZONA BD	ZONA PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE
ZONA B/SU	ZONA DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI
ZONA E1	ZONA PER INSEDIAMENTI AGRICOLI
ZONA E2	ZONA AGRICOLA PER ORTI E GIARDINI
ZONA F	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)
ZONA F1	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE
ZONA F2	ZONA DI PUBBLICO INTERESSE PER STAZIONI DI SERVIZIO
ZONA E3	ZONA AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE
ZONA E4	ZONA AGRICOLA BOSCHI
ZONA R	ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE E STRADALE
ZONA V	INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E DEL PIANO DELLE REGOLE (P.d.R.)

Art. 1a - PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio persegue la finalità di realizzare un progetto urbanistico unitario:

- di tutela e valorizzazione dell'identità culturale, sociale ed economica dei Cittadini Gorla Maggiore
- di tutela e valorizzazione delle caratteristiche ambientali, storiche e di abitabilità del territorio comunale di promozione di uno sviluppo sostenibile per Gorla Maggiore

nel contesto della Provincia di Varese.

Il Piano di Governo del Territorio persegue queste finalità nella partecipazione, applicando i principi di perequazione, compensazione, incentivazione e flessibilità attraverso la ripartizione equa dei vantaggi della concentrazione insediativa e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e degli interventi necessari alla creazione delle condizioni di sostenibilità dello sviluppo:

- a) interventi di natura strategica, essendo inerenti le caratteristiche strutturali dell'intero territorio e le disponibilità di aree per l'edificazione e quelle da tutelare e salvaguardare a fini ambientali e paesistici;
- b) interventi di breve e medio periodo, da definirsi in sede di attuazione operativa del Piano di Governo del Territorio ed in particolare in sede di coordinamento degli interventi con le previsioni del Piano dei servizi.

Il P.G.T., ai sensi della L.R. n°. 12/2005, è costituito dal:

- **Documento di Piano** che esplicita strategie, obiettivi ed azioni attraverso cui perseguire le finalità del P.G.T.
- **Piano dei Servizi** che armonizza gli insediamenti funzionali ed il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale
- **Piano delle Regole** che definisce gli aspetti regolamentari e gli elementi di qualità della città e del territorio.

Le Norme Tecniche e le Tavole grafiche del P.G.T., anche con il concorso dei Piani Settoriali, disciplinano per finalità, modalità, destinazioni, indici e prescrizioni, gli interventi di cui al precedente capoverso, nelle singole zone e sulle aree per standards primari e secondari in ragione delle caratteristiche ambientali, edilizie ed urbanistiche esistenti e di previsione.

Le **Norme Tecniche** integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle Tavole grafiche del P.G.T. anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952, n°. 1092 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.G.T. e' compatibile e coerente con il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lombardia, con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.P.) della Provincia di Varese e con il Parco

Locale di Interesse Sovracomunale del Medio Olona.

Il Piano delle Regole (Doc. n°. 3 del P.G.T.) con le presenti Norme definisce le modalità operative da eseguire per attuare le previsioni del P.G.T. all'interno del tessuto urbano consolidato e precisa le ulteriori possibilità edificatorie dei lotti liberi interclusi del tessuto urbano consolidato.

Applicazioni del Piano di Governo del Territorio

Tutto il territorio comunale è disciplinato dal Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia nonché modifica della destinazione di zona, sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi e delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali oltre che alle disposizioni del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Le destinazioni di zona previste dal P.G.T. non costituiscono di per se stesse titolo sufficiente per l'edificazione delle aree non dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di cui al successivo art.6 o sulle quali l'Amministrazione non abbia previsto la loro realizzazione.

Elaborati del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.)

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è redatto

- ai sensi delle leggi statali n. 1150/1942 e n. 10/1977 e della legge regionale n°. 12/2005 e delle rispettive successive modificazioni;
- in adempimento dello Statuto Comunale;
- in conformità ai contenuti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.);

Il P.G.T. è costituito da:

Doc. n°. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

- | | | |
|--------|--|--------------|
| All. A | - Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto | scala 1:4000 |
| All. B | - P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze | scala 1:5000 |
| All. C | - Urbanizzazioni esistenti | scala 1:4000 |

- B - PROGETTO

- | | | |
|------------|--|---------------|
| Tav. 1 | - Previsioni di Piano | scala 1:3000 |
| Tav. 2 | - Previsioni di Piano | |
| Tav. 2a | - Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano | scala 1:10000 |
| All. n°. 1 | - Corografia - Inquadramento territoriale | scala 1:20000 |
| All. n°. 2 | - Viabilità | scala 1:4000 |
| All. n°. 3 | - Sistema Distributivo Commerciale | scala 1:3000 |
| All. n°. 4 | - Carta della sensibilità paesistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2008 | scala 1:5000 |

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 3B)

Art. 31.1 - ALLEGATI

- | | | |
|---------------|--|--------------|
| All. n° 2a1 | - Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico nuclei sparsi e territorio agricolo | |
| All. n° 2b1 | - Cessato Catasto Lombardo Veneto 1857- rettifiche al 1880-1885-1900 | |
| All. n° 2a2.1 | - Stato di conservazione edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2b2.1 | - Altezza degli edifici | scala 1:1000 |
| All. n° 2c2.1 | - Destinazione d'uso | scala 1:1000 |
| All. n° 2d2.1 | - Epoca di costruzione | scala 1:1000 |
| All. n° 2e2.1 | - Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi | scala 1:1000 |
| All. n° 2f2.1 | - Modalità d'intervento - Centro storico | scala 1: 500 |

- All.n° 2f2.2 - Modalità d'intervento - Mulino Ponti, C.na Cassinassa, C.na Togliaretti
Chiesa SS Vitale e Valeria, Chiesa della Baraggiola scala 1: 500
All. n° 2g2.1 - Sistema connettivo degli Spazi aperti scala 1:3000
All. n° 2h2.1 - Documentazione fotografica – Centro storico e Nuclei sparsi

- D – RELAZIONE (=DOC. 3C)

- All. n° 1 - Carta del paesaggio
All. n° 2 - Delimitazione delle aree agricole
All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale
All. n° 4 - Scheda di valutazione

**- E –COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA
DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T.
L.R. 12/2005 ART. 57.1 – D.G.R. N° 8/7374 DEL 28.05.2008**

**- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE
SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N° 7/13950 DEL 1/8/2003**

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

- 1a - Documento di scoping
1b - Vincoli esistenti sul territorio comunale scala 1:3000
1c - Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale scala 1:3000
1d - Azioni per la sostenibilità scala 1:3000
1e - Rapporto ambientale e sintesi non tecnica

Doc. n° 2 – PIANO DEI SERVIZI

Piano dei servizi

- All. n° 1 - Previsioni del Piano dei Servizi e invarianti ambientali scala 1:3000
All. n° 2 - Calcolo aree F (Standard) e dei servizi di livello sovracomunale e generale

Doc. n° 3 – PIANO DELLE REGOLE

- A - PROGETTO

- Tav. 1a - Azzonamento P.G.T. - ovest scala 1:2000
Tav. 1b - Azzonamento P.G.T. - est scala 1:2000
Tav. 1c - Legenda Azzonamento P.G.T.
Tav. 2 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione scala 1:3000
All. n° 1a - Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica e delle aree di completamento scala 1:3000
All. n° 1b - Calcolo della capacità insediativa

- B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 1C)

- All. n° 1 - A – Repertorio degli interventi edilizi
B - Piano del colore
All. n° 2 - Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

- C- RELAZIONE (= Doc. 1D)

- All. n° 1 - Carta del paesaggio
All. n° 2 - Delimitazione delle aree agricole
All. n° 3 - Adempimenti in materia commerciale
All. n° 4 - Scheda di valutazione

Doc. n° 4 – CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

- All. n° 1 - Azzonamento - individuazione delle osservazioni
All. n° 2 - Azzonamento - individuazione varianti
All. n° 3 - N.T.A. - individuazione varianti

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del Documento di Piano e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di

pubblica utilità;

- **prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.**

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) prevalgono tutte le norme prescrittive.

In particolare le norme contenute nel Regolamento Locale d'Igiene (R.L.I.) sono da intendersi come prescrittive, non superabili e riferite a parametri minimi al di sotto dei quali non è possibile andare.

In caso di eventuali difformità tra norme non prescrittive, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Difformità grafiche

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità grafiche tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T. di cui al presente articolo.

Gli **edifici esistenti** di cui al successivo art.14, sono anche gli edifici non rilevati dall'aerofotogrammetrico ma regolarmente autorizzati

Meccanismi premiali

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

L'art. 32 delle N.T.A. del D.d.P. esemplifica tale meccanismo in riferimento a specifici obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale da perseguire anche all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Art. 1b – VARIANTI P.G.T.

A - Il procedimento di Variante agli atti costituenti il P.G.T., viene avviato ai sensi e per gli effetti dell'art.13, comma 13 della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

Le presenti norme già individuano alcune ipotesi di varianti possibili per la soluzione di particolari problemi, se ed in quanto essi si presenteranno in fase di attuazione del P.G.T.

B - Il procedimento di correzione di errori materiali e di rettifica degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi, verrà avviato ai sensi dell'art. 13 – 14 bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

In particolare non costituiscono variante al P.G.T.

- le modifiche dirette ad apportare agli strumenti urbanistici generali, sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, dell'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi, delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra zone omogenee diverse;
- le modifiche dirette esclusivamente a specificare la normativa stessa, nonché a renderla congruente con disposizioni normative sopravvenute, eccettuati espressamente i casi in cui ne

derivi una rideterminazione ex-novo della disciplina delle aree.

TITOLO II- ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Art. 2 - STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE DEL P.G.T.

DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono predisposti dall'Amministrazione Comunale e sono approvati e variati dal Consiglio Comunale.

Essi riguardano temi ed ambiti territoriali individuati dall'All. n°. 1 d – Doc. 1 – G e definiti come **Ambiti di Riqualificazione** dall'art. 31 delle presenti norme. Tali Ambiti potranno essere individuati anche successivamente per rispondere all'esigenza di coordinamento degli interventi e/o di riqualificazione dei singoli ambiti.

Per gli Ambiti di riqualificazione di cui all'art. 31 delle N.T.A. del D.d.P. i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive illustrate nello stesso articolo. **Tali direttive ed il perimetro degli ambiti potranno essere eventualmente modificati e/o integrati dal Consiglio Comunale senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.**

Il progetto di ogni intervento interno ad un ambito, dovrà essere accompagnato da una **Relazione di Progetto sull'attuazione e/o integrazione degli indirizzi illustrati dall' art. 31 delle N.T.A. del D.d.P.**

I Documenti di Inquadramento possono anche proporre una diversa perimetrazione dei Piani Attuativi compresi nel proprio ambito, secondo le procedure di cui all'art. 29 delle N.T.A. del D.d.P. per gli Ambiti di trasformazione.

PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di attuazione del P.G.T. il Comune può avvalersi della predisposizione ed approvazione di :

- **Regolamenti** (in particolare del Regolamento Edilizio, di Igiene edilizia ed ambientale, delle Fognature ed altri previsti dalle norme vigenti);
- **Piano Energetico Comunale** (ai sensi della legge 10/91);
- **Piano Urbano del Traffico** (ai sensi D. Lgs. 285/92) e Piano Urbano della Mobilità;
- **Piano Urbanistico Commerciale** (ai sensi della L.R. 14/99);
- **Classificazione Acustica** del territorio comunale (ai sensi L.R. 13/01);
- **P.R.U.S.S.T. (Programma di riqualificazione e sviluppo sostenibile del territorio)** di cui al D.M. 8.10.1998;
- **Inquinamento Elettromagnetico** (ai sensi L.R. 11/01) e Luminoso (ai sensi L.R. 17/00);
- **Razionalizzazione della rete di Distributori di Carburante** (ai sensi Reg. Reg. n°. 2/02);
- **Piano per l'illuminazione** per il territorio comunale (L.R. 5/07);
- **Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo** (ai sensi della Dir. P.C.M. 3 marzo 99);

- **Studio Geologico** (L.R. n°. 12/2005 – D.G.R. 7/6645/01);
- **Contratto di Fiume** (D.G.R. 25 gennaio 2002 n°. 7/7868 modificata dalla D.G.R. 1 agosto 2003 n°. 7/13950).

In sede di predisposizione dei vari Piani di Settore, verranno in particolare individuati i gestori presenti sul territorio e verranno pianificati i vari interventi tecnologici in maniera compatibile con le politiche di sviluppo dei medesimi gestori.

Analogamente il Comune a seguito dell'azione del P.G.T., di sue varianti o di piani attuativi dello stesso, deve assicurare la loro coerenza con tutti i piani di settore vigenti ed in particolare deve assicurare entro dodici mesi dall'adozione la coerenza con la classificazione acustica in vigore, con il PUGSS e con tutti gli altri Piani di settore obbligatori.

Art. 3 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.G.T.

Il P.G.T. si attua a mezzo di:

- 1) **Piani Particolareggiati (P.P.)** di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865;
- 2) **Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) **Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)** di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 4) **Piani di Lottizzazione (P.L.)** di cui alla legge 17.8.1942 n°. 1150 art. 28 e successive modifiche ed integrazioni;
- 5) **Piani di Recupero (P.R.)** di cui all'art. 28 della legge 5.8.1978 n°. 457;
- 6) **Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)** di cui alla legge regionale n° 12/2005;
- 7) **Accordi di programma** di cui alla legge n°. 267/2000 ed alla legge regionale 15.5.1993 n°. 14;
- 8) **Permessi di costruire semplici e convenzionati** anche per il completamento delle urbanizzazioni, in aree ed opere.
- 9) **Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)** di cui agli art. 22 e 23 del Testo Unico di cui al D.P.R. 6.06.2001 n°. 380 ed altri atti/comunicazioni autorizzatorie previsti dalla normativa vigente in materia;
- 10) **Progetti di opere pubbliche;**

Indipendentemente dalle espresse previsioni grafiche del P.G.T. il Responsabile del Settore sentito l'Osservatorio per il monitoraggio di cui all'art. 39 delle N.T.A. del D.d.P., ai sensi dell'art. 28 L.U. n.1150/42, può subordinare il permesso di costruire alla predisposizione di preventivo piano attuativo, ogni qualvolta ciò, risulti necessario per un più corretto sviluppo urbano ed una migliore tutela dei valori ambientali, naturalistici e urbani.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Permessi di costruire ed ai Piani Attuativi sono specificate dalla L.R. n°. 12/2005 e dal Regolamento Edilizio vigente e, per quanto non definito dalle loro disposizioni, dai seguenti articoli.

Art. 4 - PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE E CONVENZIONATO

Ove non è obbligatoria la formazione di un Piano Attuativo, può essere rilasciata per l'edificazione permesso di costruire semplice o convenzionato.

In generale saranno consentiti interventi diretti a permesso di costruire semplice o convenzionato, quando

l'Operatore dimostri (mediante appositi elaborati analitici da allegare all'istanza d'intervento) l'esistenza di un'adeguata dotazione di urbanizzazioni primarie e secondarie di zona, entro una fascia di **mt. 250** dall'area di intervento. In caso contrario è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato.

PERMESSO DI COSTRUIRE SEMPLICE

Per il rilascio dei permessi di costruire che comportano volumi insediativi sia residenziali sia produttivi e per servizi, dovrà essere previsto il pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.01.1977 n. 10 relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché alla quota del costo di costruzione o di smaltimento dei rifiuti, determinati sulla base degli artt. 5 – 6 della medesima Legge.

La quantificazione di tale contributo, dovrà avvenire ai sensi ed in attuazione di quanto disposto dalla:

- delibera del Consiglio Regionale n. 11/577 del 28.07.1977
- delibera del Consiglio Regionale n. 11/556 del 28.07.1977 / B.U.R.L. n. 45 del 09.11.1977
- D.M. 10 maggio 1977
- D.M. 03 ottobre 1975

con eventuali successive modifiche e integrazioni.

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel Piano delle Regole in alternativa o in sostituzione del P.A., al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio, ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero di cui all' art. 42 delle presenti norme.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo:

- a) per i nuovi interventi quando il P.G.T. prevede la cessione delle sole aree di parcheggio e di verde pubblico di cui agli art. 6a e 6b delle presenti norme, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento;**
- b) in ambiti già edificati, di cui si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti e delle opere di urbanizzazione in parte già esistenti, quando il permesso di costruire convenzionato è previsto dalle norme di zona.**

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencati e con l'individuazione delle aree in prevista cessione.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologie; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse a piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito

dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo formulata secondo l'apposita delibera comunale.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente.

Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

Art. 5a - PIANI ATTUATIVI (P.A.)

Nelle zone dove è obbligatoria la compilazione di un Piano Attuativo, la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione del Piano Attuativo stesso.

I Piani Attuativi sono riferiti ad unità urbanistiche individuate dalle presenti norme e dalle N.T.A. del D.d.P.

Per i Piani Attuativi previsti dalle presenti norme, la soglia individuata per la volumetria o S.I.p., è quella teorica di Piano.

Il Piano Attuativo è sempre obbligatorio per il recupero di aree dismesse e di quelle da bonificare.

Si definiscono aree di bonifica quelle per le quali esiste il pericolo potenziale o reale di contaminazione del suolo, del sottosuolo e delle acque superficiali e sotterranee.

I Piani Urbanistici Attuativi dovranno in questo caso rispettare le prescrizioni tecniche previste dal progetto di bonifica redatto ai sensi della legislazione vigente.

Per l'attuazione degli interventi edilizio – urbanistici relativi a lotti aventi le caratteristiche di cui sopra ma che sono già in parte edificati, il Piano Urbanistico Attuativo potrà esser sostituito da un Permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente art. 4, in cui l'Operatore si impegna a completare le opere di urbanizzazione mancanti, compresa la formazione del parcheggio, a monetizzare la rimanente quota di contributi e dello standard di legge ed attuare il progetto di bonifica delle aree eventualmente contaminate.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione relative ai Piani Attuativi sono specificate dalla legislazione vigente, dal Regolamento Edilizio Comunale e dall'art. 36 delle presenti norme per i P.A. relativi agli Ambiti di trasformazione e per l'applicazione dello standard di cui all'art. 53.

Un Piano Attuativo così come individuato dal P.G.T., può essere realizzato per parti nel rispetto delle procedure definite dall'art. 29 delle presenti norme.

Analogamente, di un Piano Attuativo si può modificare l'assetto planivolumetrico previsto senza che questa modifica costituisca variante al P.G.T.

Per gli interventi da attuare a P.A. nelle zone interne al T.U.C. quando non previsti dal P.G.T., l'indice di densità fondiaria (If) e l'indice di utilizzazione fondiario (UF) delle norme, si assumono rispettivamente come indici It e UT e si applicano anche alle aree di proprietà previste da cedere dal P.G.T. per la formazione di urbanizzazioni primarie e secondarie.

Ai singoli P.A. sarà accompagnato uno specifico Piano del Colore di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

I Piani attuativi possono essere estesi a comprendere zone inedificabili ed in quanto tali escluse dal calcolo

della Superficie territoriale così come previsto all'art. 13 ma comprese nel perimetro del P.A. al solo fine compensativo (P.A. e/o di compensazione).

I Piani Attuativi (P.A.) di cui al precedente art.3 si possono così definire:

1 - PIANI PARTICOLAREGGIATI (P.P.)

I Piani Particolareggiati devono rispettare le destinazioni di zona indicate nella tavola del P.G.T. nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona dalle presenti Norme di Attuazione.

I Piani Particolareggiati si attuano secondo la procedura prevista dalla Legge Urbanistica e sono redatti dall'Amministrazione Comunale d'ufficio, anche quando non sono previsti dal P.G.T.

2 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE (P.L.)

L'attuazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata in base alla Legge 06.08.1967 n. 765, alla stipulazione tra il Comune e i Lottizzanti di una Convenzione riguardante quanto previsto dall'art. 8 della citata Legge, dalle L.R. n°. 12/2005, e dalla Legge 28.01.1977 n. 10.

I Piani di Lottizzazione possono essere redatti:

- per iniziativa privata dei proprietari
- dai proprietari su invito del Sindaco
- dall'Amministrazione Comunale d'Ufficio, qualora i proprietari non abbiano corrisposto all'invito del Sindaco, secondo quanto disposto dall'art. 8 - penultimo e ultimo comma - della legge 05.08.1967 n. 765.

3 - PIANI DI RECUPERO (P.R.)

I Piani di Recupero prevedono la disciplina degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree all'uopo individuati nell'ambito delle Zone di Recupero.

I Piani di Recupero possono essere attuati dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, e dai Comuni nei casi previsti dalla Legge 457/78 e successive modifiche e integrazioni.

Le norme per il recupero del patrimonio edilizio esistente sono contenute negli artt. 27, 28, 30, 31, della legge 05.08.1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni.

4 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO (P.I.I.)

I Programmi Integrati di Intervento sono accompagnati di previsione planivolumetrica in scala non inferiore a 1/500, in attuazione del P.G.T. o di Accordi di Programma o di altre procedure previste dalle leggi regionali e nazionali.

I P.I.I. sono subordinati all'approvazione del Documento di Inquadramento ed hanno durata non superiore a dieci anni.

5 - PIANI DI ZONA (P.d.Z.) PER L'EDILIZIA ECONOMICA POPOLARE (E.E.P.)

I Piani di Zona, ai sensi della Legge n°. 167/62, si configurano come P.P. destinati al recupero di aree per il soddisfacimento del fabbisogno arretrato e del fabbisogno futuro di abitazioni economiche e popolari e dei

servizi relativi atti a dotare queste aree di uno standard di vita adeguato alle attuali esigenze ed all'integrazione di queste aree con la restante parte dell'abitato.

In alternativa al P.d.Z., l'A.C. può accettare che l'edilizia economica popolare venga realizzata dai privati attraverso le convenzioni previste dall'art. 18 del T.U. 380/2001 e dall'art. 43 della L. n°. 457/1978.

6- PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I piani per insediamenti produttivi ai sensi della L. 22.10.1971 n°. 865 art. 27, sono finalizzati alla realizzazione di aree produttive d'iniziativa dell'Amministrazione Comunale.

La realizzazione dei P.I.P. avviene in base alla L. 22.10.1971 n°. 865.

Modalità, di stesura o di iter di formazione e approvazione sono quelli fissati, dalla Legge 22.10.1971 n°. 865 art. 27 e della L.R. 12.3.1984 n°. 14.

I Piani Attuativi e le loro Varianti già individuati dal P.G.T. (Azzonamento e N.T.A.), se conformi alle previsioni degli atti di P.G.T. sono adottati dalla Giunta Comunale e approvati dal Consiglio Comunale (Art. 4 bis – L.R. n°. 12/2005).

Art. 5b - PIANI ATTUATIVI VIGENTI

Le previsioni dei piani attuativi (Azzonamento e N.T.A.) vigenti (adottati o approvati), individuati e/o non individuati dal P.G.T., prevalgono sino alla loro integrale realizzazione sulle previsioni del P.G.T. e delle loro Varianti adottate successivamente alla sua approvazione definitiva.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A. l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato, **per il solo contenuto volumetrico**, dal Piano Attuativo stesso, **mentre per gli altri indici vale lo strumento urbanistico vigente. Una volta scaduto il menzionato termine**, gli eventuali interventi (di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione con ricostruzione e di eventuali ampliamento e nuova costruzione) sono disciplinati come segue, ferma restando la destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati, quale prevista dal relativo Piano Attuativo:

- a - in caso di **interventi già eseguiti ad integrale attuazione del Piano Attuativo**, gli indici urbanistici sono quelli risultanti dalla situazione esistente alla data di scadenza del ricordato termine;
- b - in caso di **parziale attuazione del Piano Attuativo**, fermo restando la sua volumetria di progetto, per gli eventuali interventi di completamento delle costruzioni, che non abbiano esaurito il volume assegnato al lotto, nonché per gli eventuali interventi di nuova edificazione dei lotti - edificabili a norma del Piano Attuativo - non utilizzati, gli indici volumetrici sono quelli definiti dal P.A.;
- c - qualora i **P.A. vigenti al momento dell'adozione del P.G.T. dovessero decadere** (una volta scaduto il termine prefissato) senza che sia iniziata l'attuazione del P.A. stesso, l'edificazione attraverso un nuovo Piano Attuativo, sarà regolamentata dalle presenti norme, restando confermati, in assenza di indici di zona, i parametri volumetrici del P.A. scaduto, da utilizzare secondo le procedure di cui agli artt. 32 che fissa l'indice di pertinenza e 33 che definisce i criteri di perequazione/compensazione per l'utilizzo dell'indice di progetto, pari a quello del P.A. scaduto;
- d - **le obbligazioni di cedere aree per l'urbanizzazione e di eseguire opere di urbanizzazione restano pienamente efficaci e valide (con le rispettive garanzie) sino al loro pieno adempimento, anche ove lo stesso abbia ad intervenire dopo la scadenza del ricordato termine.**

L'eventuale modificazione sostanziale dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

La disciplina di cui al presente articolo non fa salve le eventuali opere realizzate in difformità dal Piano Attuativo e/o dai conseguenti permessi di costruire, opere rispetto alle quali resta integro il potere sanzionatorio dell'Amministrazione, ove non sia stato emanato il permesso di costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni; eventuali opere difformi non costituiscono comunque elemento di riferimento per individuare la situazione esistente ed i relativi indici e parametri.

TITOLO III – OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'attuazione del P.G.T. dovrà promuovere, con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche in connessione all'approvazione dei Bilanci Comunali ed in conformità al Piano dei Servizi, l'adeguamento degli insediamenti alla dotazione delle opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di allacciamento ai pubblici servizi, in aree ed opere, con attenzione particolare alla popolazione anziana, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed alla vivibilità dell'ambiente urbano da parte della popolazione infantile, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali.

Nelle Zone edificabili l'Autorizzazione alla Lottizzazione è subordinata alla realizzazione, nei termini previsti dalla relativa convenzione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Permesso di costruire o D.I.A. per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla esistenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria ovvero, una volta acquisita l'area di competenza delle opere, alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime nonché delle opere necessarie di allacciamento della Zona ai pubblici servizi per distribuzione di acqua, gas elettricità e per accessibilità viabilistica, veicolare, ciclabile e pedonale, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso o D.I.A o altro strumento..

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione ed in particolare dei parcheggi e dei percorsi pedonali, occorrerà garantire il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente in riferimento in particolare alle pendenze longitudinali e trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

Non costituiscono varianti al P.G.T. le modifiche rivolte a dislocare diversamente le aree destinate a infrastrutture, viabilità e servizi all'interno di comparti soggetti a piano attuativo.

URBANIZZAZIONI DI PERTINENZA

Sono le aree di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli insediamenti, individuate nel titolo abilitativo.

Queste aree e le opere realizzate, anche se non individuate sulla Tavola dell'Azzonamento, sono assoggettate a vincolo di pertinenza e di uso pubblico e potranno essere acquisite al patrimonio pubblico entro i primi 10 anni della data di assoggettamento.

Il vincolo di pertinenza e di uso pubblico di cui all'art.15 delle presenti norme, se non perfezionato con regolare convenzionamento entro il quinquennio, dura con il durare degli insediamenti di riferimento.

Art. 6a -URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)

L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree e opere, che costituiscono requisito necessario per rendere edificabile un'area ai sensi dell'art. 28 della L.U. 18.7.1942 n. 1150 ed ai sensi

dell'art. 12 del T.U. 380/2001.

Esse sono, definite dall'art. 4 della Legge 29.9.1964 n. 847:

a) Sedi viarie

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) Spazi di sosta o di parcheggio (P 1°)

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti.

c) Fognature

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale ed agli impianti di depurazione.

d) Rete idrica

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere (pozzi) per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico e industriale; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana; nonché le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.) e del gas.

f)Pubblica illuminazione e rete telefonica

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

g) Spazi di verde attrezzato

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.

La cessione delle aree destinate dal P.G.T.

- *a sedi viarie (a) sia veicolari che pedonali;*

e la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate dal P.G.T. a:

spazi di sosta o di parcheggio (b)

con un minimo:

- di 3,00 mq./ 120 mc. di volume residenziale e di un posto auto per ogni alloggio;

- di 1 mq. ogni 10 mq. di S.l.p. per le unità produttive;
- di 1 mq. per ogni mq. di S.l.p. per attività commerciali e direzionali (art. 18 L. 06/08/1967 n°. 765) e di un posto auto per ogni tre posti letto per edifici per attività ricettiva calcolato sulla potenzialità edificatoria del lotto;
- *a verde attrezzato (g)*, con un minimo di 3,00 mq./120 mc. di volume residenziale calcolato sulla potenzialità edificatoria di piano del lotto;

di pertinenza del lotto per il quale viene richiesta il Permesso di costruire, è sempre dovuta in caso di una NUOVA COSTRUZIONE, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del loro volume, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui sopra, si procederà alla monetizzazione di cui di seguito.

La cessione delle aree di cui al punto g), non è dovuta per gli interventi per i quali il P.G.T. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo.

La cessione preventiva e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione primaria b) e g), per cambio di destinazione e per i lotti interclusi e non prospicienti su spazi pubblici, può essere sostituita, nelle zone A e B, prioritariamente dalla cessione e/o convenzionamento, di aree equivalenti ubicate entro un raggio di 100 ml. dall'area dell'intervento, ed in subordine, dalla monetizzazione delle aree di mancata cessione, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare opportune aree di parcheggio al servizio di tali zone.

Analogamente la cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico degli spazi di sosta e di parcheggio di cui al punto b) e delle aree di verde attrezzato di cui al punto g) può essere sostituita dalla monetizzazione, quando la loro formazione è vietata per motivi di sicurezza, dal Codice della strada e/o dal suo Regolamento di Attuazione.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree destinate a spazi di sosta o di parcheggio (b) ed a verde attrezzato (g) dovrà, di norma, realizzare un arretramento minimo di 2,50 mt. della recinzione dal ciglio strada e lungo il fronte strada.

Prescrizioni particolari

Urbanizzazioni

Per i lotti confinanti con Zone F di standard comunali esistenti e/o previsti, la cessione di spazi di sosta o di parcheggio e di verde attrezzato o di altre eventuali urbanizzazioni necessarie, è sempre dovuta e da localizzare a confine ed a integrazione dello standard stesso a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Fognatura

Nelle **zone attualmente sprovviste di pubblica fognatura**, **gli interventi di nuova costruzione** (esclusi gli ampliamenti di cui all'art. 17a) in generale e gli interventi di cui all'art. 30 (Ambiti di Trasformazione) in particolare, **nel caso in cui comportino la realizzazione di nuovi scarichi o la variazione degli stessi per quantità e/o qualità**, saranno permessi solo a condizione che siano realizzate le opere necessarie a consentirne il recapito in pubblica fognatura e di questa nel collettore.

In generale stante la particolare natura del suolo, si dovranno prevedere tutti gli accorgimenti utili per

minimizzare l'impatto degli interventi sulle acque superficiali.

In particolare dovranno essere tenute in considerazione le seguenti cautele:

- misure di impermeabilizzazione delle aree coinvolte, al fine di scongiurare possibili infiltrazioni in falda di fluidi inquinanti;
- predisposizione degli impianti di raccolta ed allontanamento delle acque superficiali;
- realizzazione di adeguate opere fognarie.

Rete idrica

Oltre a quanto richiesto dal D. Lgs n°. 152 del 3 aprile 2006, i progetti edilizi o di lottizzazione **per gli insediamenti industriali** dovranno essere accompagnati da una documentazione tecnica nella quale sia indicata:

- a) la fonte di alimentazione idrica;
- b) la quantità necessaria per i processi produttivi e per i servizi accessori
- c) la quantità dello scarico e il recapito finale
- d) il progetto tecnico dettagliato dell'intero impianto con relazione illustrativa.

Corridoio tecnologico

Con la realizzazione delle nuove strade e/o ristrutturazione di quelle esistenti occorrerà in coordinamento con il P.U.G.S.S. provvedere alla realizzazione e/o ristrutturazione coordinata dei sottoservizi, nello schema, del Corridoio tecnologico di cui al P.U.G.S.S. per la pianificazione, progettazione ed esecuzione delle nuove tecnologiche al servizio dell'intero Comune o di sue parti (Parco Tecnologico di cui all'art. 31.8).

Art. 6b - URBANIZZAZIONE SECONDARIA (U2)

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, religiosa, collettiva della città e dei quartieri.

Esse sono: le attrezzature collettive, aree ed opere, di interesse pubblico di livello comunale e intercomunale, elencate dagli artt. 3 – 5 del D.M. del 2.4.1968 n°. 1444, comprendenti le opere di cui all'art. 44 della legge del 22 ottobre 1971, n. 865:

	pubblico	privato	
A ISTRUZIONE INFERIORE	S/ma	s/ma	ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE
	S/e	s/e	SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI
	S/m	s/m	SCUOLE DELL'OBBLIGO: MEDIE
B INTERESSE COMUNE	HH	hh	ATTREZZATURE OSPEDALIERE, SANITARIE E ASSISTENZIALI
	M		MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI
	Cc	cc	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI
		ar	ATTREZZATURE RELIGIOSE
C PARCO – GIOCO – SPORT	VP	vp	AREE VERDI DI QUARTIERE
	VI	vi	AREE VERDI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
	PA	PA	PARCHI
	PZ	pz	ISOLE PEDONALI E PIAZZE
	IS	is	CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI
D PARCHEGGI	P	p	PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTORRANEI DI QUARTIERE
	Pc	pc	PARCHEGGI DI CORONA

Nelle aree verdi e di parcheggio di quartiere sono rispettivamente compresi i percorsi ciclopedonali realizzati all'esterno della rete viaria, e le piazze individuate sulla tavola dell'Azzonamento.

Le piazze saranno definite nella loro dimensione e tipologia dal progetto esecutivo e potranno essere realizzate contestualmente ai parcheggi e depositi pertinenziali di cui al successivo art. 7.

La cessione e/o il convenzionamento ad uso pubblico delle aree individuate dal P.G.T. e destinate a parcheggio ed aree verdi, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto il permesso di costruire, **è dovuta esclusivamente in caso di intervento di nuova costruzione**, di cui all'art.17 delle presenti norme, esclusi gli ampliamenti e le sopraelevazioni degli edifici esistenti fino al raddoppio del volume esistente, a necessario corredo dell'urbanizzazione secondaria del lotto, e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso. In tale casistica si può operare esclusivamente con permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la monetizzazione delle aree di cui al capoverso precedente, quando prevista dalle singole norme di zona e quando la cessione dovuta non superi mq. 200.

La quantificazione delle aree di urbanizzazione secondaria (U2 = standard F) per ciascuna destinazione d'uso di cui all'art. 8, è definita dall'art. 53 delle presenti norme.

Art. 7 - AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO

Nelle nuove costruzioni e nelle ricostruzioni secondo le disposizioni di cui alla legge 24 marzo 1989 n. 122 e successive modifiche ed integrazioni devono essere riservati appositi spazi pertinenziali per parcheggi privati, comprensivi degli spazi di manovra, in misura non inferiore a:

- | | |
|--|---|
| - residenza (R e dcR) (min. 1 posto macchina per alloggio) | 10 mq./100 mc. |
| - attrezzature ricettive di servizio (S e B/SU e dcS) | 1/3 della S.I.p. |
| - uffici (S e dcS) | 1/3 della S.I.p. |
| - industria e artigianato (min. 3 posti macchina) (D, BD e dcD) | 1/6 della S.I.p. |
| - superficie esercizi commerciali di vicinato con Sv inferiore a 150 mq.: | 1/3 della SV |
| - superficie medie strutture di vendita con Sv | |
| - da 150 a 600 mq di Sv.: | 80% della SV per generi alimentari;
60% della SV per generi non alimentari |
| - da 600 a 1500 mq. di Sv.: | 100% della SV per generi alimentari;
80% della SV per generi non alimentari. |

I parcheggi privati per esercizi commerciali e per le attrezzature di servizio (**S e B/SU**) devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti ed agli addetti all'esercizio commerciale ed alle attrezzature di servizio.

I parcheggi privati vanno reperiti anche nel caso di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, e per ciascun alloggio di nuova formazione.

I parcheggi devono essere reperiti sia nell'ambito delle aree oggetto degli interventi a permesso di costruire semplice ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione particolareggiata esecutiva.

Possono essere utilizzate per parcheggio anche aree contigue a quelle oggetto dell'intervento purché esse:

- siano ubicate entro un raggio di 100 ml. dall'area oggetto dell'intervento;

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico, salvo specifici progetti approvati dal Comune in attuazione dell'art. 32 delle N.T.A. del D.d.P.;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento mediante atto di trascrizione nei registri immobiliari a cura dell'edificante.

La **superficie minima di ogni posto auto non deve essere inferiore a 5,00 m x 2,50 m = 12,50 mq. al netto degli spazi di manovra**, ad eccezione di parcheggi di tipo meccanizzato.

Nel caso di edifici con destinazioni plurime, la dotazione di aree per il parcheggio dovrà essere calcolata con riferimento a ciascuna destinazione prevista.

Nelle zone A e B, l'Amministrazione Comunale può promuovere la formazione di parcheggi pertinenziali che possono essere utilizzati a soddisfacimento di quanto disposto dal presente articolo (parcheggi di corona), oltre che alla formazione di depositi di servizio alle attività commerciali ed artigianali insediate nelle stesse zone A e B.

Pertanto quando non fosse possibile reperire i parcheggi e gli spazi pertinenziali di cui sopra, l'operatore può produrre una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di nuovi parcheggi da destinarsi a pertinenza delle singole unità immobiliari, in attuazione di quanto disposto dall'art. 32 delle presenti norme.

Passati **cinque anni** dalla presentazione della fideiussione, la stessa può essere sostituita dalla monetizzazione dell'area corrispondente al posto macchina od ai posti macchina che non si sono potuti realizzare, a fronte dell'impegno dell'Amministrazione Comunale ad individuare opportune aree di parcheggio per soddisfare tale esigenza.

TITOLO IV- DESTINAZIONE D'USO DEI SUOLI E DEI FABBRICATI

Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati compresi quelli produttivi, dovrà sempre essere indicata nella presentazione dei progetti per interventi edilizi e dovrà essere consona alla destinazione prevista dal P.G.T. che definisce le destinazioni d'uso principali e compatibili e quelle non ammissibili nelle singole zone omogenee.

La verifica dei rapporti tra le funzioni insediabili prescritti per le singole zone deve essere effettuata con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento degli immobili cui gli stessi sono relativi.

L'utilizzazione dei fabbricati è subordinata all'agibilità o alla licenza d'uso, come previsto dalle Norme vigenti in materia, ed in particolare, dal Regolamento Locale d'Igiene.

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

a) Residenza (R)

Destinazione principale: Residenza

Destinazioni d'uso compatibili con la R

Nei limiti del 30% della S.l.p. complessiva nell'ambito di ciascun intervento o strumento attuativo salvo prescrizioni diverse per le singole zone, sono ammesse come compatibili le attrezzature per attività personale, o di un nucleo familiare, o di un insieme di persone, che non sia né nociva, né molesta o in contrasto con il carattere delle zone residenziali, condotta in edifici esistenti o appositamente costruiti o in botteghe o in abitazioni ma anche in forma ambulante o di posteggio e finalizzata alla produzione di servizi connessi al mantenimento, alla cura, al benessere della persona o alla produzione di beni d'uso personale o comune purché siano venduti in loco, nonché alla manutenzione della casa o degli edifici in genere.

In particolare sono ammessi gli uffici e studi professionali e sono ammesse le attrezzature commerciali per gli esercizi di vicinato e quelle specificatamente ammesse nelle singole zone.

Sono in generale ammesse su parere conforme delle competenti autorità, le attività artigianali di servizio quali arrotini, barbieri, ciclo-riparatori, elettricisti, ... , gallerie d'arte, sarti – sartorie, legatorie, ..., bar – sala da tè, ristoranti, trattorie, pizzerie, locande, giornali e riviste, ecc., con esclusione di quelle nocive ed inquinanti, che svolgono in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. n°. 1265/1934, a condizione che occupino una S.l.p. non superiore al 50% della superficie coperta (S.c.)

Il titolo abilitativo ha validità triennale ed è rinnovabile per una sola volta, su parere conforme dell'autorità sanitaria.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse le attività che risultino incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona. In particolare sono escluse:

- le discoteche, le sale cinematografiche, gli auditorium, che facciano uso di impianti di diffusione / amplificazione;
- le attrezzature per lavorazioni nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di I e II classe di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, quali le vetrerie artistiche, le attività industriali di lavanderie, tintorie a favore di terzi (enti, istituzioni, ecc.).

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita, se non già esistenti.

b) Industria (D)

Destinazione principale :

Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa, anche se svolta all'esterno dell'unità produttiva in esame, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40% della SIp, sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva e non, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di S.I.p. e non superiore a mq. 200 di S.I.p. per ogni unità produttiva.

Destinazioni d'uso non ammissibili

E' esclusa la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose).

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono infine escluse le attrezzature commerciali per la grande struttura di vendita e le eventuali attività dichiarate non ammissibili nelle singole zone.

c) Servizi (S) - Servizi urbani (SU)

Destinazione principale

attrezzature ricettive, ricreative, di ristoro, esercizi commerciali per attività commerciale di alienazione di merci all'ingrosso e/o al dettaglio, nonché di somministrazione di alimenti e/o bevande, attrezzature para-commerciali di servizio e/o di produzione per il consumo immediato, con servizio di sportello (agenzie bancarie e d'assicurazioni, acconciatori, fotografi, centri di telefonia fissa e simili); artigianato di servizio, e depositi, che non siano né nocivi, né molesti o in contrasto con il carattere anche tipologico della zona, parcheggi pubblici e privati, senza distributori di carburante; uffici pubblici e uffici privati.

Destinazioni d'uso compatibili con la S e con la SU

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili la residenza esclusivamente di servizio per il titolare e/o il custode, nella misura pari all'esistente e per i nuovi interventi, nella misura non superiore a mq. 200 di S.l.p. per ogni lotto d'intervento, così come individuati all'interno dei singoli comparti di Azzonamento.

Nelle zone B/SU attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica la residenza potrà essere elevata così come previsto dalle presenti norme, in assenza di attività produttive incompatibili con la residenza all'interno e di attività produttive all'esterno, se non separate lungo il perimetro del comparto da una fascia di salvaguardia ambientale di cui al successivo art.11.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili e le attrezzature per lavorazioni produttive e artigianali (escluse le attività di servizio di cui alla destinazione principale), comprese quelle nocive ed inquinanti e/o che svolgano in tutto o in parte lavorazioni insalubri di cui all'Art. 216 del T.U.L.L.SS. n. 1265/1934 e successive modifiche e integrazioni.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere autorizzate una volta acquisito il parere favorevole degli Enti preposti (A.S.L. e A.R.P.A.) ed alle condizioni di cui ai successivi artt. 9 e 10.

Sono pure escluse le grandi strutture di vendita di generi alimentari.

d) Agricoltura (A)

Destinazione principale

Attrezzature per lo svolgimento delle attività agricole (depositi di attrezzi, materiali, prodotti da impiegare nell'attività agricola), attrezzature per la prima conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti e attrezzature per l'allevamento di animali.

Destinazioni d'uso compatibili con A

Nei limiti di cui alle singole zone, sono ammesse come compatibili le abitazioni destinate al personale addetto, attrezzature per la vendita al dettaglio dei prodotti agricoli, nel rispetto di quanto definito dalle presenti norme; attività di allevamento, di maneggio e florovivaista e di agriturismo.

La S.l.p. complessiva della destinazione principale e compatibile con l'agricoltura (A), è definita per le singole zone.

Destinazioni non ammissibili

Sono escluse la residenza ad eccezione delle abitazioni di cui alle destinazioni d'uso compatibili, le attrezzature "per l'allevamento di animali suinicoli", fatto salvo quanto previsto dalla normativa della zona E1 e tutte le attività elencate alla voce b) Industria.

Nel caso di cessazione di destinazioni non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività tra quelle di cui alle specifiche prescrizioni di zona, dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

Sono pure escluse le medie e grandi strutture di vendita.

Art. 9 - VARIAZIONI D'USO

Ogni variazione alla destinazione d'uso dei fabbricati o di parte di essi è soggetta, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, **alla verifica di ammissibilità della destinazione nelle singole zone di P.G.T.** secondo le presenti norme e modalità di attuazione e secondo ogni norma del R.L.I. e del Regolamento Edilizio.

All'interno di ciascuna zona, il cambio di destinazione d'uso fra quelle principali e compatibili ammesse, è sempre possibile nei limiti delle presenti norme.

Nel caso di cessioni di attività non ammesse, non è possibile il subentro di altre attività non ammissibili.

a) Se il cambio di attività **non comporta la realizzazione di opere edilizie** esso è soggetto a preventiva comunicazione solo se riguarda unità immobiliari superiori a centocinquanta metri quadrati di S.l.p. fatte salve le altre autorizzazioni previste dalla normativa vigente. Il cambio di destinazione nei limiti di cui alle presenti norme non comporta una variazione del fabbisogno di standard, ad esclusione dei casi in cui le aree o gli edifici vengono adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, lettera d) del D.L. 31 marzo 1998 n°. 114.

Il rispetto dei limiti di cui sopra deve essere in ogni caso comunicato all'Amministrazione Comunale per ogni cambio di destinazione, anche senza l'esecuzione di opere edilizie ed anche per le S.l.p. inferiori a centocinquanta metri quadrati.

b) Se il cambio di destinazione d'uso **comporta la realizzazione di opere edilizie ed un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di standard**, l'Operatore dovrà cedere o asservire a mezzo di convenzione

da stipulare prima del rilascio del permesso di costruire o al deposito della D.I.A. gli eventuali standards aggiuntivi, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione di standards già attribuiti dalla precedente destinazione.

Nella zona di recupero di cui all'art. 42, qualora venga accertata l'impossibilità del recupero totale o parziale degli standards nell'area o nell'edificio interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere proposta la cessione di altra area individuata a standard o la monetizzazione della stessa.

Art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI: PERIMETRO DEL CENTRO EDIFICATO E AUTOCERTIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Centro edificato

Le zone A e B del tessuto urbano consolidato, quelle di trasformazione urbanistica (B/SU) con prevalente (70%) destinazione residenziale e di servizi (30%) di cui alle presenti norme ed al Documento di Piano sono comprese nel "perimetro dei centri edificati" di cui al titolo 2.7.3.3 del Regolamento Locale di Igiene vigente, che esclude l'insediamento di nuove attività (produttive, artigianali, commerciali, di deposito e di servizio) in cui si effettuino in tutto o in parte lavorazioni insalubri di prima classe di cui all'art. 216 del T.U.LL.SS. Regio Decreto n. 1265/1934 ed all'elenco del D.M. 05/09/94 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché l'ampliamento e/o la ristrutturazione di insediamenti esistenti relativi a cicli di lavorazioni insalubri iscritte nella prima classe.

Per le attività esistenti alla data di adozione del piano che effettuano lavorazioni **insalubri di prima classe** entro il perimetro del centro edificato non sono ammessi interventi edilizi che consentano un potenziamento dell'attività insalubre svolta; sono ammessi, viceversa, interventi edilizi finalizzati all'adeguamento tecnologico o igienico sanitario che concorrano alla riduzione dell'inquinamento e/o al miglioramento delle condizioni dell'ambiente di lavoro, comunque non correlati ad un ampliamento del ciclo di lavorazione insalubre.

L'insediamento di nuove attività o l'ampliamento/ristrutturazione di attività esistenti **insalubri di seconda classe**, all'interno del perimetro del centro edificato, nelle zone in cui non è vietato dalle presenti norme, è subordinato dell'adozione di soluzioni progettuali atte a evitare o ridurre inquinamenti ed effetti molesti sulla popolazione.

Autocertificazione per insediamenti produttivi

In sede di richiesta di autorizzazione di Piano Attuativo o di permesso di costruire o D.I.A., il Lottizzante od il Concessionario dichiara attraverso apposita autocertificazione di attenersi ai disposti degli art. 12,13 e 18/L.R. n°. 48/74 e di impegnarsi per rendere edotti gli eventuali acquirenti delle prescrizioni dei suddetti articoli (nella fattispecie di nuova costruzione, ampliamento, trasformazione e trasferimento dell'attività esistente).

Le aziende che esercitino una o più lavorazioni rientranti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di 1a Classe, di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05 settembre 1994. ai sensi dell'art.216 T.U. leggi sanitarie, possono insediarsi in zona BD o D, ogni qualvolta dimostrino di non arrecare molestia o danno al vicinato, attraverso la presentazione di dettagliata relazione tecnica sugli accorgimenti che si intendono adottare allo scopo.

Tutte le aziende che intendono insediarsi devono preventivamente dimostrare di rispettare la normativa vigente sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti attraverso apposita relazione da presentarsi contestualmente alla domanda di permesso di costruire o D.I.A. o all'atto di richiesta di variazione d'uso e/o prima dell'inizio delle attività.

Art. 11 - FASCE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E CLIMA ACUSTICO

Qualora lotti a destinazione residenziale siano localizzati a confine di aree destinate a insediamenti produttivi o agricoli e tali destinazioni siano a conferma di previsioni urbanistiche vigenti alla data di adozione del presente P.G.T., negli interventi di nuova edificazione, dovranno essere realizzate idonee zone di salvaguardia ambientale a protezione degli insediamenti residenziali. La fascia di salvaguardia comprende le zone interposte tra gli edifici produttivi e/o tra gli impianti e attrezzature afferenti all'attività produttiva o agricola e gli edifici residenziali.

La stessa prescrizione si applica a zone di servizio urbano, zone di servizio o zone standard per attrezzature pubbliche quando si realizzano edifici destinati alla residenza o a servizi culturali, sociali, sanitari di tipo residenziale.

Qualora i lotti a destinazione residenziale o produttiva o per insediamenti agricoli siano uno o entrambi di nuova formazione, la larghezza della fascia, sarà di norma non inferiore a 10 m su ciascuno dei due lotti contigui e sarà definita in sede del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi se non già indicata sulla tavola dell'Azzonamento. La fascia dovrà prevedere sul lotto di pertinenza dell'intervento, una zona piantumata costituita da una **quinta alberata e arbustiva a foglia persistente**.

In alternativa alla realizzazione della fascia, negli interventi di ristrutturazione, ricostruzione e di ampliamento, ove siano presenti impedimenti tecnici, potranno essere proposte e realizzate soluzioni progettuali comportanti una riduzione dell'impatto ambientale esistente.

Qualora per la particolare conformazione del lotto la realizzazione della suddetta zona di larghezza minima non consenta la saturazione degli indici urbanistici, potrà essere ammessa una larghezza inferiore a condizione che siano adottate soluzioni progettuali e di gestione dall'attività lavorativa, comportanti una riduzione dell'impatto ambientale, in modo da sopperire alla norma derogata.

Nel caso in cui la contiguità tra lotti a destinazione residenziale e aree destinate a insediamenti produttivi o agricoli sia introdotta dal P.G.T. la zona a filtro dovrà essere realizzata mediante interposizione di una zona non edificata di larghezza non inferiore a 40 m, e comprendente una quinta alberata e arbustiva a foglia persistente. Nel caso di lotti non edificati, l'ubicazione della fascia, equamente ripartita tra i due lotti, è definita in sede di approvazione del P.G.T. Nel caso di lotti con insediamenti produttivi o agricoli già esistenti, le zone non edificate occupate da attrezzature con destinazione d'uso compatibile con l'industria (D) di cui all'art. 9.1.b, o agricoltura (A) di cui all'art. 9.1.d, poste a confine con le nuove aree destinate a residenza, possono contribuire alla funzione di fascia di filtro, per un'ampiezza massima di 20 m.

Tutte le fasce e le quinte arborate di cui sopra, già definite sulla tavola dell'Azzonamento, fermo restando le loro caratteristiche dimensionali, potranno essere rilocalizzate in sede di Pianificazione Attuativa.

Ai fini del controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico, è obbligatoria la presentazione della documentazione di prevenzione di impatto acustico e di clima acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 5 della L.R. 13/2001 per i progetti relativi a:

- **strade di tipo A, B, C, D, E e F di cui all'art.59;**
- **discoteche;**

- circoli privati e pubblici esercizi con macchinari e impianti rumorosi;
- impianti sportivi e ricreativi;
- ferrovie.

In generale la documentazione di cui sopra è obbligatoria per il rilascio di permesso di costruire relativo ad insediamenti produttivi o agricoli, sportivi e ricreativi, o per prestazioni di servizi commerciali polifunzionali.

In particolare:

- è comunque necessario, qualora si intendano realizzare, ristrutturare o ampliare insediamenti produttivi posti in adiacenza ad azionamenti residenziali, che ne venga fatta espressamente menzione, in occasione di richieste all'A.S.L. di parere igienico – sanitario;
- ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L.Q. 447/95 occorre prevedere idonea documentazione di clima acustico per gli edifici residenziali che sorgeranno nei pressi di attività già esistenti e caratterizzate da emissioni di rumore;
- analogamente dovrà essere prodotta idonea documentazione di clima acustico per i nuovi insediamenti residenziali confinanti con le strade di tipo A, B, C, D, E, F di cui al successivo art. 59.

La valutazione di clima acustico deve essere effettuata già in fase di pianificazione attuativa, in particolare per quanto riguarda gli Ambiti di trasformazione ricompresi nei casi sopracitati.

Art. 12 – AREE DISMESSE E SITI INQUINATI

Nel caso di insediamenti produttivi dismessi o in via di dismissione dovrà essere predisposto ed attuato da parte della proprietà un piano di indagine ambientale preliminare sul sito ai sensi del punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene della Regione Lombardia, volto ad accertare lo stato di salubrità del suolo, del sottosuolo e di qualità delle acque sotterranee, al fine di escludere la presenza di eventuali contaminazioni. In caso di esito positivo, dovrà essere avviato l'iter previsto dal D. Lgs n°. 152/2006 – Parte IV – Titolo V. Il piano d'indagine dovrà essere validato dagli Enti Pubblici competenti.

In caso di presenza di contaminazioni con limiti inferiori alle destinazioni d'uso delle aree, dovrà essere predisposto un Piano degli Scavi ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs n° 152/06 per la definizione della tipologia dei terreni in funzione della loro classificazione come terre e rocce da scavo (esenti dall'iter dei rifiuti).

Per quanto riguarda gli interventi di demolizione degli edifici e di bonifica e smaltimento di materiali inquinanti, anche all'interno delle aree dismesse, vale quanto disposto dall'art. 17 per i singoli interventi.

In generale per i siti inquinati eventualmente presenti sul territorio, la loro bonifica ed il ripristino ambientale degli stessi siti, dovranno essere condotti ai sensi dello stesso D.Lgs n° 152/2006 e della D.G.R. n° 6/17252 del 01.08.1996 e ss.mm.ii. e saranno di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei suoli.

TITOLO V – INDICI URBANISTICI – EDILIZI – AMBIENTALI

Art. 13 – INDICI URBANISTICI –EDILIZI - AMBIENTALI

Gli indici urbanistici ed edilizi che regolano l'utilizzazione delle aree e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, sono definiti come segue:

It- Indice di densità territoriale (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

If- Indice di densità fondiaria (mc./mq.)

Definisce il volume costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

UT- Indice di utilizzazione territoriale (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie territoriale (St), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

UF- Indice di utilizzazione fondiario (mq./mq.)

Indica la massima superficie lorda di pavimento (Slp), espressa in metri quadri, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria (Sf), limitatamente agli insediamenti produttivi e commerciali o ai servizi pubblici o ad altre zone speciali.

Sf - Superficie fondiaria (mq.)

E' costituita dall'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.G.T. si attua a mezzo di intervento diretto, successivo o meno all'intervento preventivo.

Per i lotti interni ai piani attuativi, essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le aree già a destinazione o di proprietà pubblica o da acquisire a tali fini, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

Per i lotti esterni ai piani attuativi, edificabili a semplice concessione, la Sf è quella catastale se ed in quanto edificabile ed è comprensiva anche delle aree previste edificabili dall'Azzonamento ma destinate all'adeguamento delle strade e/o alla formazione della nuova rete della viabilità e degli spazi di sosta e di verde attrezzato di cui all'art.6a.

In essa non sono comprese le aree e gli spazi già di proprietà o di uso pubblico oppure ove sia in corso il trasferimento di proprietà, anche se queste aree e questi spazi fossero azzonati come edificabili.

Al fine della verifica dell'If degli edifici esistenti, nella loro superficie fondiaria (Sf) sono comprese le aree di pertinenza di cui all'art. 15, utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici dell'intervento.

St - Superficie territoriale (mq.)

E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.G.T. ed è pertanto comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle aree necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria definite nelle misure dal Piano e dalle presenti norme.

Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi compresi in essa che siano già di proprietà o di uso pubblico; le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica, ma aperte al pubblico transito da oltre tre anni; le aree comprese in altre zone inedificabili (E2, E3, E4) del P.G.T., nonché le fasce di rispetto stradale a norma delle disposizioni vigenti.

Sc - Superficie coperta (mq.)

Misura la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda fino a m. 1,50 di profondità, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali nonché dei porticati, delle tettoie aperte e dei box esterni di cui all'art. 22 delle presenti norme.

Le parti aggettanti aperte con sporgenza superiore a m. 1,50 per la residenza ed a m. 2,50 per altre destinazioni saranno computate per la sola parte eccedente. Sono inoltre esclusi gli impianti sportivi purché privi di manufatti aventi consistenza volumetrica (Sc; SIp) e sono escluse le parti di edificio sotterranee esterne al perimetro della costruzione fuori terra, purché l'estradosso delle solette di copertura non sia sporgente dalla quota del marciapiede stradale di riferimento (+/- 0,00) o dalla quota del terreno naturale se superiore e se completamente ricoperto da uno strato di almeno cm. 40 di terreno coltivabile.

Si considera Sc esistente quella delle costruzioni accessorie o tettoie in muratura, che non abbiano carattere precario o provvisorio, che non siano abusive e che alla data di adozione del P.G.T. presentano le parti strutturali sostanzialmente integre.

Rc - Rapporto di copertura (%)

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

G - Grado di utilizzazione (%)

E' il rapporto, misurato in percentuale (%), tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Slp- Superficie lorda complessiva di pavimento

Nelle zone prevalentemente residenziali:

è la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle altre superfici coperte, con le esclusioni sotto indicate

a - Sono escluse dal computo della S.l.p.:

1. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso se esterne al fabbricato principale;
2. le superfici coperte adibite al ricovero ed al parcheggio degli autoveicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, nei limiti di cui all'indice SI se interne;

3. le superfici delle murature perimetrali in attuazione della legislazione in materia di edilizia sostenibile (L.R. n°. 33/07) e le superfici delle murature divisione fra appartamenti in adempimento di quanto previsto dall'art. 32-C delle N.T.A. del D.d.P.;

4. le superfici destinate a servizi tecnici (scala comune a più alloggi o scala interna ad ogni singolo alloggio purchè di larghezza uguale o superiore a 1.00 m.; ascensori; locale macchine; locale contatori; centrale termica; sede di impianti per la sicurezza degli edifici) dei fabbricati;

5. le superfici degli aggetti aperti, quali terrazze, balconi, logge e portici e pilotis.

b - Sono altresì escluse dal computo della S.l.p.:

1. i soppalchi non aventi autonomamente i requisiti di abitabilità.

2. i vani nei sottotetti con destinazione accessoria che abbiano una altezza media ponderale:

- inferiore a mt. 2.40 ed un rapporto aeroilluminante non superiore al valore di 1/10 nel caso di interventi di ristrutturazione, di nuova costruzione, o di demolizione e ricostruzione;

- inferiore o uguale a mt. 1,80 per gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui all'art. 50 delle presenti norme.

In entrambi i casi di cui al punto 2, la superficie non residenziale da utilizzare per il calcolo del costo di costruzione è quella sottostante la copertura avente altezza superiore ml. 1,50.

I vani nei sottotetti con altezza eccedente quella indicata ai punti precedenti rientrano per intero nel computo della S.l.p. e del volume

3. le superfici destinate a cantine e locali accessori posti ai piani interrati per almeno 2/3 della propria altezza, non superiore a m. 2.50, calcolata dal piano di pavimento all'intradosso della copertura, fino ad un massimo non superiore al 100% della S.C. in progetto, ovvero poste al piano terreno degli edifici, purché in quest'ultimo caso non occupino più del 30% della superficie coperta (SC) in progetto; in caso di superfici eccedenti le percentuali, i rapporti e le altezze indicati, queste devono essere interamente computate all'interno della S.l.p..

4. le superfici in progetto destinate a tettoia e/o altre destinazioni accessorie di cui al successivo art. 22, funzionalmente e/o non funzionalmente connesse all'edificio principale, fino ad un massimo non superiore al 10% della S.C. in progetto o esistenti; le superfici eccedenti tale quantità devono essere computate all'interno della S.l.p..

Non rientrano comunque nel computo della S.l.p. le superfici destinate ad autorimessa e/o posto auto coperto o scoperto.

Per le zone produttive, artigianali, commerciale, terziarie

E' la somma delle superfici lorde dei vari piani adibiti alle attività previste nelle singole zone.

Sono escluse dal computo della S.l.p., le parti interrate o seminterrate (massimo mt. 1.00 estradosso fuori terra) purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2.60. Sono pure esclusi i soppalchi interni, aventi altezza interna netta inferiore a mt. 2.60.

Sono altresì escluse dal computo della S.l.p. le superfici destinate ai servizi tecnici definiti come al precedente paragrafo a.3, compresi i depuratori delle acque di lavorazione e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e le superfici destinate ai servizi per la sicurezza, comprese le vasche di accumulo al fine delle prevenzione di incendi.

NP - Numero dei piani fuori terra

Indica il numero totale dei piani fuori terra di un edificio compreso il piano terreno o rialzato ed escluso il piano sottotetto inabitabile e il seminterrato.

Qnt - Quota Naturale del terreno

Ai fini del presente articolo è da intendersi quota naturale del terreno quella originaria preesistente.

Dc - Distanze dai confini

E' la distanza delle nuove costruzioni dal confine di proprietà, così come definita dall' art.16b delle presenti norme.

De - Distanza tra gli edifici

E' la distanza delle nuove costruzioni dalle altre costruzioni, così come definito dall'art.16c delle presenti norme.

Ds - Distanze dagli spazi pubblici

E' la distanza delle nuove costruzioni dagli spazi pubblici, così come definita dall'art.16a delle presenti norme.

G - Gronda

La gronda di cui alla definizione di Slp è il lato esterno della copertura che non interseca il colmo.

Pp - Aree destinate a parcheggio privato

Sono gli spazi di sosta per autoveicoli aperti o coperti (anche se interrati) ad uso privato, come previsto all'art. 18 della legge 6 agosto 1967 n°. 765 modificato dalla Legge 24 marzo 1989 n°. 122 e dall'art.7 delle presenti norme.

P - Aree destinate a parcheggio pubblico

Sono gli spazi ad uso pubblico di sosta per autoveicoli, da reperirsi generalmente in spazi pubblici, come previsto dal D.L. 2 aprile 1968.

U1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione primaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

U2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

Comprende la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, come definita e quantificata dalle presenti norme.

SI - Superficie libera (m%)

E' la superficie fondiaria minima filtrante, da lasciare libera da posti macchina o depositi e da costruzioni, anche in sottosuolo e da adibire preferibilmente a verde, secondo quanto disposto dall' art. 25.

La superficie libera potrà essere definita per ciascuna zona e per ogni tipo di intervento anche dal Regolamento Comunale d'Igiene e **non dovrà comunque essere inferiore:**

- al **15%** per gli Ambiti di trasformazione (espansione C/S e D) e per le zone di completamento produttive D;
- al **30%** per gli Ambiti di trasformazione e per le zone di completamento residenziale e terziaria (B, B/V e B/SU);
- al **40%** per le zone di trasformazione (espansione) residenziale (C);

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, di ampliamento mediante espansione planimetrica di un edificio, quando lo stato di fatto non consente di garantire il rispetto dell'indice minimo di superficie scoperta e drenante previsto, gli interventi **devono essere effettuati in modo da non ridurre ulteriormente e possibilmente migliorare l'indice di superficie libera esistente.**

Limitatamente a tali interventi e al fine di migliorare o adeguare l'indice di superficie libera ai valori previsti, possono essere computate le coperture a verde di corpi fabbrica interrati purché realizzate con uno strato di terreno di almeno 40 cm di spessore e contigue, per almeno un lato del perimetro, ad area a verde priva di qualsiasi costruzione nel sottosuolo, in modo da garantire la funzione di drenaggio e filtrazione delle acque meteoriche nel terreno circostante.

Sv - Superficie di vendita (mq.)

E' l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SIp quando questa non sia superiore a 1500 mq. e nella misura di 1/4 della SIp quando questa sia superiore al predetto limite. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs 114/98.

RISPETTO DEGLI INDICI DI PIANO

Al fine di garantire la libertà progettuale compatibilmente con le esigenze di interesse pubblico è ammessa una tolleranza in meno rispetto agli indici previsti nelle singole zone a condizione che vengano versati gli oneri di urbanizzazione primaria, calcolati sulla volumetria massima consentita.

Art. 14 - CALCOLO DEL VOLUME - VERIFICA DEGLI INDICI DI DENSITA' EDILIZIA

Il controllo generale dell'uso del territorio avviene anche con la limitazione volumetrica di tutti gli edifici che su esso insistono o che su di esso verranno edificati, sia con destinazione abitativa sia con destinazione produttiva, commerciale, di servizio o altro.

Pertanto i parametri della densità edilizia per le singole zone devono essere verificati sempre sui volumi edilizi, progettati o esistenti da conservare che abbiano una effettiva capacità di contenere l'abitazione

stabile di persone o la loro permanenza per lo svolgimento di qualsiasi attività produttiva commerciale di servizio o altro.

Agli effetti del controllo della densità edilizia valgono le seguenti definizioni:

V - Volume

Il volume delle costruzioni residenziali e di servizio è da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70 in attuazione della legislazione in materia (L.R. 33/07) o di ml. 3,00 negli altri casi, indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso, purché l'altezza media interna netta del piano sia uguale o inferiore a ml. 3,50.

Il volume dei locali con altezza media interna superiore a ml. 3,50 verrà computato per l'altezza effettiva.

Nel caso di edifici preesistenti con altezze di interpiano inferiori a quelle indicate, verranno computate le altezze reali, quando in possesso dei requisiti igienico – sanitari di legge.

Al fine del calcolo del volume esistente, il **volume degli edifici produttivi** è da ricavarsi moltiplicando la superficie lorda di pavimento dei singoli piani per l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30, quando l'altezza reale è maggiore o applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a mt. 4,30.

Vt - Volumi tecnici

Devono intendersi per "volumi tecnici", ai fini della esclusione del calcolo della S.I.p. di cui all'art.13, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

I volumi tecnici sono volumi che concorrono a migliorare l'agibilità dei volumi destinati all'attività residenziale o produttiva o di servizio e verranno realizzati in conformità al Repertorio degli interventi edilizi di cui all'Allegato n° 1 alle presenti norme.

Recupero dei sottotetti esistenti

All'esterno delle zone escluse dall'applicazione delle disposizioni della L.R.n°.12/2005,così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento del Piano delle Regole,negli edifici destinati in tutto o in parte (25%) a residenza è consentito il recupero volumetrico, al solo scopo residenziale, del piano sottotetto esistente senza che tale volumetria venga variata con l'indice di densità edilizia ammessa nella specifica zona omogenea, purché gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie di cui all'art.6a.

Le procedure e le condizioni di fattibilità degli interventi di cui al comma precedente sono quelle fissate dalla L.R. n°. 12/2005.

Volume e S.I.p. degli edifici esistenti

Per **edifici esistenti** si intendono gli **edifici inseriti catastalmente o documentati da atti notarili, se precedenti al 1 settembre 1967, o autorizzati.**

Il volume o la Slp degli edifici esistenti sono calcolati come quelli di progetto in attuazione delle presenti norme.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica e di demolizione, ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 42, il volume esistente e quello di progetto è quello risultante dall'ingombro reale dell'edificio: superficie coperta per altezza.

In tali ambiti, le sovrastrutture e/o superfetazioni saranno computati se regolarmente assentiti o accatastati al 1 settembre 1967, solo negli interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici rustici (stalle e fienili), sarà considerata tutta la S.l.p. del corpo di fabbrica esistente anche se costituito da pilastri e tetto con o senza pareti perimetrale.

Il volume degli edifici crollati o demoliti a seguito di ordinanza sindacale, per motivi di sicurezza e/o ceduti per realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria, qualora non indennizzate o per promuovere il risanamento urbanistico, edilizio ed ambientale, potranno essere o ricostruiti o riutilizzati, ai fini compensativi, in ampliamento di edifici esistenti o in un ambito di ristrutturazione urbanistica, nei modi di cui alle norme di Zona attraverso permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo o trasferiti quando previsto dalle presenti norme e nei limiti di ciascuna zona.

Ai fini della verifica degli indici esistenti, la superficie fondiaria e territoriale di pertinenza è quella risultante dal permesso di costruire e/o convenzione o da quella catastale per gli edifici preesistenti al 1967.

Per gli edifici industriali, il volume di riferimento per il calcolo della S.l.p. esistente, è quello risultante applicando l'altezza convenzionale di interpiano di ml. 4,30 se la loro altezza è uguale o superiore a ml. 4,30 od applicando l'altezza esistente se la loro altezza è inferiore a ml. 4,30.

ALTEZZA DELLE COSTRUZIONI – H

L'altezza massima di un fabbricato si calcola:

- 1) dalla quota dello spiccatto del marciapiede o carreggiata stradale (pubblici) prospicienti l'ingresso pedonale principale della costruzione, alla quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano, nel caso che il fabbricato sorga su un piano naturale con pendenza inferiore al 5%.
- 2) quale valore medio tra le distanze intercorrenti tra la quota dell'estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano e le quote massima e minima della relativa proiezione verticale sul terreno allo stato naturale nei casi in cui l'edificio sorga su un piano differente da quello del marciapiede o carreggiata stradale più vicini e la strada prospiciente l'edificio o il suolo allo stato naturale abbiano pendenza maggiore del 5%.

Nel caso di un ultimo piano con solaio di copertura non piano, l'altezza, ai fini della verifica del limite suddetto, è da misurare all'imposta del tetto, rilevata sul prospetto o al colmo nel caso di copertura con pendenza superiore al 35%, con esclusione dei volumi tecnici, corpo scala, torrette di ascensori, camini e simili.

Per ogni singola zona prevista dal P.G.T. è fissato un limite di altezza massima (H) che viene misurato in metri.

Per gli edifici esistenti, prevalentemente di origine rurale, privi di soletta di copertura al piano superiore, l'altezza, si misura con riferimento all'imposta del tetto sulla murature o pilastrature perimetrale.

Nel caso di edifici con solai a volta, l'altezza suddetta si misura con riferimento alla media delle altezze all'intradosso della volta stessa, o alla catena nel caso di edifici industriali o ad essi assimilabili.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del

marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure sull'altezza massima ammessa e sulla altezza media, a condizione che la stessa non interessi un tratto complessivo superiore al 40% dell'intero perimetro dell'edificio; pertanto, in questi casi, le altezze verranno misurate a partire dalle quote di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tenere conto della profondità della trincea.

Qualora si eccedesse tale limite, la maggior altezza dovrà essere computata per il calcolo dell'altezza media.

Art. 15 - AREE DI PERTINENZA E IMPEGNATIVA VOLUMETRICA

Le aree di pertinenza sono quelle, fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni di P.G.T. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato l'edificabilità di P.G.T.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti non potranno essere conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'eventuale maggiore edificabilità prevista dalle presenti norme. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici. **Negli elaborati richiesti per gli strumenti attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree saturate da quelle non saturate.**

Le aree di pertinenza saturate e non saturate, saranno riportate, a cura dell'Amministrazione, su apposito registro consultabile dal pubblico.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del P.G.T. occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità.

Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione a cura e spese dei privati che sarà registrata e resa pubblica da parte dell'Amministrazione Comunale.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.

Ad essi viene attribuita, all'atto di richiesta permesso di costruire, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal P.G.T. I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico ed edilizio di zona, restando inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.

E' ammessa la stipulazione di impegnative volumetriche, regolarmente trascritte, nelle quali possono essere asservite le aree fondiarie di proprietà non confinanti o contermini, oltre che per le aree in zona agricola E, anche quando e come sia previsto dalle presenti norme.

Art. 16- ARRETRAMENTI MINIMI

Art. 16a- DAGLI SPAZI PUBBLICI - Ds

E' la distanza minima degli edifici dai fili stradali e si misura sulla normale alla linea di confine, prevista dal

P.G.T., fra la proprietà e quella pubblica, nella proiezione orizzontale.

Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza, le verande completamente apribili ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza, compresa la realizzazione di cappotti esterni al fabbricato in attuazione della normativa sul risparmio energetico.

Nel caso di sporgenze superiori ai limiti sopra indicati, la parte eccedente va considerata ai fini del calcolo suddetto.

Tale distanza è riferita alle sezioni stradali tipo o agli allineamenti definiti dal P.G.T. o dai piani esecutivi.

In tutti gli altri casi, non riconducibili alla disciplina di cui sopra, la distanza minima delle fronti degli edifici dai confine stradale deve essere di:

- a) ml. 5,00 su strade di larghezza fino a ml. 7,00;**
- b) ml. 7,50 su strade di larghezza tra ml. 7,00 fino a ml. 15,00;**
- c) ml. 10,00 su strade di larghezza superiore a ml. 15,00.**

Le precedenti prescrizioni non sono valide per la zona "A" e per la zona "E1" dove si applica la specifica normativa di zona.

In presenza di strade a fondo cieco, chiaramente destinate al servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, e delle strade F2 (6,50 + 1,50) di cui all' art. 59, la distanza minima della edificazione dal confine stradale deve essere di ml. 5,00.

Per confine stradale si intende il confine tra la proprietà privata e quella pubblica o destinata a diventare tale per attuazione del P.G.T., ad esclusione degli arretramenti per la realizzazione dei parcheggi e del verde di urbanizzazione primaria.

Negli spazi risultanti dagli arretramenti suddetti, non possono essere eseguite opere edilizie (salvo le recinzioni sul confine stradale) quali boxes, rustici, depositi, ecc.

Le strutture interrato devono distare dal limite delle strade e piazze almeno ml. 3,00, eccetto quelle eventualmente necessarie per i servizi tecnologici.

Nelle zone "A" ed in generale ove ricorre l'obbligo di rispettare gli allineamenti esistenti, le strutture interrato possono essere realizzate sul confine tra proprietà pubblica e privata.

I fabbricati costruiti in arretramento dai confini stradali esistenti dovranno, di norma, risultare paralleli agli stessi.

In ogni caso sarà a carico del proprietario, che ha edificato in arretramento la propria costruzione, l'onere della sistemazione dell'area lasciata libera con l'arretramento stesso.

Per arretramenti effettuati al fine di ampliare spazi pubblici, strade o piazze, l'onere di cui sopra cesserà di essere a carico del proprietario quando l'Amministrazione Comunale riterrà opportuno includere l'area risultante nel patrimonio comunale.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto o di arretramento determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle dimensioni delle fasce di rispetto afferenti le rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. all'interno delle fasce di arretramento stradale, possono essere soggetti oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo,

anche ad interventi di ampliamento nel rispetto degli allineamenti prevalenti, così come risultano da appositi verbali dell'Ufficio Tecnico in conformità di quanto disposto dal Regolamento Edilizio o da specifici progetti redatti dall'Amministrazione Comunale, e della distanza minima tra pareti finestrate (De).

Analogamente nel rispetto degli allineamenti prevalenti di cui sopra e della distanza minima tra pareti finestrate (De), è possibile anche realizzare nuovi edifici in deroga delle distanze minime delle fronti degli edifici dal confine stradale.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia.

Altre indicazioni inerenti alle linee di edificazione sono date dai limiti delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. 58 e 59 delle presenti norme, dalle linee di rispetto agli incroci o innesti stradali.

Tali limiti sono individuati nelle tavole di Azzonamento o della viabilità.

Nei casi in cui le distanze minime (Ds) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Ds i cappotti termici esterni.

PORTICI

Gli arretramenti della viabilità nelle zone di Recupero, qualora prescritti, potranno essere ottenuti anche mediante formazione di portico pubblico o di uso pubblico o o anche con percorsi pedonali alternativi alle aree di intervento.

Art. 16b - DISTANZA DELLE FRONTI DEGLI EDIFICI DAI CONFINI PRIVATI - Dc

E' la distanza misurata - in proiezione orizzontale - delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà di terzi.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare alla linea di confine non considerando, ai fini della distanza minima, eventuali aggetti quali, balconi aperti a sbalzo fino a ml. 1,50 di sporgenza e verande completamente apribili, ed i normali aggetti (sporti di gronda, scale, pensiline, elementi decorativi e simili) sino a ml. 1,50 di sporgenza compresa la realizzazione di cappotti esterni al fabbricato in attuazione della normativa sul risparmio energetico.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite, va considerata ai fini della determinazione della distanza.

In particolare, le distanze minime dai confini - misurate come al precedente comma - devono essere:

- a. **mt. 5,00 minimo**, fatte salve le diverse specifiche prescrizioni di zona o casistiche particolari di cui ai successivi commi, in modo che l'analogo distacco rispettato dall'edificazione sul lotto attiguo porti la distanza complessiva tra i due edifici a mt. 10,00 (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444 - art. 17 della legge 06.08.1967 n. 765).
- b. **pari all'altezza del fabbricato dedotti 5 m.** qualora questo superi l'altezza di mt. 10,00 e qualora il lotto attiguo risulti ineditato (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).
- c. **da 4,99 mt a mt. 0,00** in tutte le zone ove ammesso, quando esista una apposita convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con l'impegno reciproco ad edificare in aderenza (quando sul confine già sorge un edificio del lotto vicino) o/e a rispettare le distanze minime previste dall' art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444.

In tale caso il nuovo edificio dovrà rispettare la sagoma del preesistente salvo stipulare la

convenzione di cui sopra, sempre nel rispetto dei limiti di zona.

Per la costruzione su fondi di cui una o più lati costituiscono delimitazione tra Zone Omogenee in cui sono ammesse le costruzioni sui confini dei fondi e Zone Omogenee in cui non sono ammesse, le rispettive porzioni devono essere realizzate alle distanze dai confini e tra le costruzioni fissate per le relative Zone, nella impossibilità di applicare quanto disposto al 2° comma - punto c. del presente articolo.

Per distanza dai confini si intende la distanza reale esistente dal limite di proprietà o la distanza virtuale determinata da una specifica impegnativa registrata e trascritta tra due confinanti, purché agli effetti della edificabilità vengano mantenute fra gli edifici le distanze minime prescritte dalle presenti norme.

Le costruzioni totalmente interrato da almeno tre lati e ricoperte con terreno di coltura di almeno 40 cm. di spessore, non sono da computarsi al fine della distanza dai confini con le proprietà private.

All'interno dei Piani Attuativi possono essere determinate distanze minime dei fabbricati dai confini diverse da quelle fin qui elencate purché giustificate dal contesto progettuale proposto, e nei termini consentiti dalla vigente legislazione in materia (art. 9 - D.M. 02.04.1968 n. 1444).

Per le costruzioni accessorie valgono le distanze previste all'art. 22.

Nei casi in cui le distanze minime (Dc) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza Dc i cappotti termici esterni.

Per gli aspetti connessi all'aereoilluminazione degli edifici, riferiti in particolare agli ostacoli che si possono frapporre, vale quanto riportato dall'art. 3.10.4 del R.L.I. e dal Regolamento Edilizio.

Art. 16c – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI – De

E' la distanza misurata in proiezione orizzontale tra le fronti - finestrate e non - di due edifici o tra gli spigoli degli stessi.

E' prescritta la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra le pareti di edifici antistanti.

E' altresì prescritta, tra le pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. Tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La misurazione viene effettuata sulla perpendicolare ai due edifici non considerando ai fini della distanza minima, eventuali aggetti aperti, balconi aperti da almeno due lati, verande completamente apribili, e gronde con sporgenza fino a mt. 1,50.

Nel caso di sporgenze superiori a mt. 1,50 la parte eccedente tale limite va considerata ai fini della determinazione della distanza.

Nel caso in cui il lotto attiguo risulti edificato con un edificio con pareti finestrate posto a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, chi edificherà successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme dovrà tenere l'edificio ad una distanza dal preesistente pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo di mt. 10,00.

Nel caso di parete non finestrata preesistente e a distanza dal confine inferiore alla minima prescritta dal Piano, potrà essere edificato sul terreno contermina un fabbricato con una parete cieca fronteggiante e posta alla distanza minima prevista dalle presenti norme.

Le distanze minime di mt. 10,00 tra gli edifici stabilite dal presente articolo e dalle disposizioni particolari di Zona, sono da applicarsi anche nel caso di edifici da realizzarsi su fondi della medesima proprietà, fatte salve le disposizioni vigenti in materia di piani attuativi e Piani Particolareggiati.

Fra fabbricati, fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'art.16a per edifici esistenti all'interno del perimetro del centro edificato, che debbono

essere sopraelevati o ampliati, e nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica.

In questi casi, dovranno comunque essere rispettati, la distanza minima fra pareti finestrate, l'allineamento stradale prevalente, così come risulta dall'apposito verbale dell'Ufficio Tecnico e le distanze minime tra fabbricati, pari a quanto disposto dal D.M. 1 aprile 1968 in zona A.

Nei casi in cui le distanze minime (De) di cui sopra sono derogabili, non sono nemmeno considerati ai fini del calcolo della distanza De i cappotti termici esterni.

Art. 16d – DISTANZE FRA LE FRONTI DEGLI EDIFICI NELLE ZONE “A”

Nelle zone "A" non si applicano le predette limitazioni nel caso di restauri e ristrutturazioni.

Nel caso di ricostruzioni le distanze prescritte dalla normativa dovranno essere rispettate, salvo stipula di apposita convenzione registrata tra confinanti che acconsentano di ricostruire il nuovo edificio sul sedime precedente alla sua demolizione.

Nel caso di nuove costruzioni le distanze minime tra i fabbricati dovranno comunque rispettare le disposizioni generali del D.M. 02.04.1968.

Art. 17 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di nuova costruzione, di demolizione, di ristrutturazione urbanistica e gli interventi relativi a pertinenze, sono definiti dall'art. 27 della L.R. n°. 12/2005 e dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento Edilizio vigente nonché - in quanto relativi a particolari tipi di intervento, non definiti o non definiti esaurientemente dalle suddette disposizioni - dal presente articolo.

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

“ ... si intendono per interventi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.”

- INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“ si intendono per: interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico - sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.”

- INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

“ ... si intendono per: interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso,

ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.”

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

“...si intendono per interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.”

- INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, AMPLIAMENTO E DI SOPRALZO

Sono interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite agli articoli precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio - ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Ogni altro intervento non disciplinato nei precedenti o nei successivi articoli del presente regolamento.

- INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono interventi di demolizione quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici e manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Nelle demolizioni dovranno essere rispettate le norme contenute nel R.L.I.

- INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

“Sono interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.”

- **INTERVENTI RELATIVI A PERTINENZE**

Sono relativi a pertinenze tutti gli interventi relativi soltanto alla formazione od alla sistemazione delle pertinenze (aree libere o manufatti edilizi comprese le recinzioni) di edifici esistenti ovvero alla loro trasformazione o sostituzione, fermo restando che per gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, nella loro totalità, di nuova edificazione, di ampliamento e di sopralzo, le sistemazioni esterne ai fabbricati formano parte integrante del progetto edilizio, in conformità al quale le opere devono essere ultimate.

Gli interventi relativi a pertinenze sono disciplinati da quanto previsto per il tipo di intervento cui essi appartengono o per il tipo di intervento analogo.

- **INTERVENTI RELATIVI AD AREE SCOPERTE**

Sono relativi ad aree scoperte gli interventi volti, senza la costruzione di manufatti edilizi, a realizzare un nuovo assetto o, in genere, a sistemare e/o attrezzare terreni liberi da costruzioni e, comunque, non costituenti pertinenze di fabbricati esistenti.

I depositi a cielo aperto con funzione di magazzino e/o di esposizione, con o senza commercio, di beni finiti o strumentali sono comunque soggetti alla verifica di conformità rispetto alle vigenti disposizioni in materia di destinazione d'uso.

- **INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI**

Gli interventi volti ad insediare manufatti provvisori destinati o meno alla permanenza di persone non infissi al suolo e necessari per far fronte ad esigenze obiettivamente transitorie o stagionali, non superiori ad un periodo di sei mesi nell'arco di un anno solare, trascorso il quale i manufatti stessi saranno integralmente rimossi, sono soggetti a permesso di costruire gratuito, nella quale dev'essere espressamente indicato il termine entro cui il manufatto sarà rimosso a cura e spese del concessionario.

Il permesso di costruire può essere rilasciato soltanto a quanti siano nel legittimo possesso dell'area interessata dall'intervento e previa sottoscrizione di impegnativa con la quale il richiedente assuma l'obbligazione di procedere, entro la data indicata nel permesso di costruire, all'integrale rimozione del manufatto, con espressa accettazione dell'intervento comunale d'ufficio in danno, in caso di eventuale inadempienza; in relazione agli elementi, oggettivi e soggettivi, peculiari della fattispecie, l'Amministrazione può prescrivere la prestazione di fideiussione per un importo pari al presumibile costo di rimozione del manufatto e di remissione in pristino dell'area.

I manufatti di cui al presente articolo devono avere dimensioni minime necessarie in relazione al loro uso, essere realizzati in materiali leggeri, con requisiti di agevole asportabilità, ed avere aspetto compatibile con il decoro urbano e con i caratteri salienti dell'ambiente circostante.

La domanda per interventi per manufatti provvisori dev'essere corredata dagli elaborati che, di caso in caso, risulteranno necessari per una adeguata conoscenza delle caratteristiche morfologiche del manufatto, dei materiali da usare e dell'esatta ubicazione del manufatto stesso nel contesto urbano e territoriale.

Il permesso di costruire di cui al presente articolo non sostituisce, a nessun effetto, né la concessione

per l'occupazione di spazi e aree pubbliche né gli altri titoli abilitativi eventualmente necessari.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'insediamento provvisorio di impianti destinati al mercato settimanale od a spettacoli viaggianti né all'occupazione temporanea di suolo pubblico con standards per iniziative culturali, politiche e commerciali da porre su aree a tale fine messe a disposizione dalla competente autorità comunale.

- OPERE PUBBLICHE COMUNALI

Gli interventi volti a realizzare opere pubbliche sono assentiti a mezzo dell'approvazione del relativo progetto da parte dell'Organo Comunale competente, alle condizioni e previa l'acquisizione dei pareri previsti dalla vigente legislazione in materia.

- ALTRI INTERVENTI

Sono compresi tra gli altri interventi quelli volti alla installazione o realizzazione di:

- distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla riqualificazione del quadro urbano;
- cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- insegne commerciali, targhe professionali e simili;
- impianti pubblicitari e tecnici da ubicare su area di pubblica circolazione, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- tende sporgenti su spazio pubblico.

La domanda per ottenere l'assenso alla realizzazione degli interventi di cui al presente articolo dev'essere corredata almeno dai seguenti elaborati (e comunque da quelli necessari e sufficienti a raffigurare e definire le opere in progetto):

- planimetria generale (in scala compresa fra 1:500 e 1:2000) che consenta di individuare, nel contesto urbano o territoriale, l'area interessata all'intervento;
- progetto dell'opera (in scala 1:50/100 o, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche dell'intervento, maggiore) con dettagli e particolari rappresentativi del manufatto, dei materiali e dei colori;
- documentazione fotografica a colori del luogo d'installazione e dell'insieme.

Gli interventi di cui al presente articolo non debbono, comunque, alterare o turbare il quadro urbano e/o i lineamenti e l'aspetto delle costruzioni entro o sulle quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

La costruzione e l'ampliamento di cimiteri, ivi compresi la realizzazione, il restauro ed il ripristino di cappelle, tombe, monumenti, loculi ed ossari sono disciplinati dal Regolamento di Polizia Mortuaria e dal piano regolatore cimiteriale, per detti interventi provvede il competente Settore Comunale.

- INTERVENTI URGENTI

Gli interventi necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone o per l'integrità di beni, possono essere eseguiti, allorché non sia possibile ovviare con strumenti provvisori (quale l'interdizione dell'accesso a determinati spazi) senza preventiva autorizzazione o permesso di costruire o denuncia, ma sotto la responsabilità personale del proprietario, del possessore o del detentore e dell'esecutore, anche per quanto riguarda la effettività del pericolo.

Il proprietario è tenuto comunque a comunicare all'Ufficio competente del Settore Tecnico l'intervento eseguito nonché, ove l'intervento abbia interessato le strutture del fabbricato o manufatto ovvero abbia comportato l'esecuzione di opere murarie, comunicare il nominativo del professionista abilitato in qualità di direttore dei lavori di coordinatore per la sicurezza e dell'esecutore.

Detti professionisti sono tenuti a presentare una dettagliata relazione tecnica sulle modalità dell'intervento, sui provvedimenti adottati per evitare il pericolo imminente, sulle eventuali ulteriori opere da eseguire e una volta ultimato l'intervento a redigere e presentare il certificato di collaudo.

- **INTERVENTI DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, a consentire la modificazione, da una categoria all'altra (da un uso principale ad un uso complementare od accessorio o compatibile) dell'uso di immobili esistenti ovvero di singole unità immobiliari; le destinazioni d'uso degli immobili ammesse al P.G.T. sono precisate, per ogni zona, nelle N.T.A. del P.G.T..

Gli interventi di variazione della destinazione d'uso sono disciplinati dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 52 – L.R. n°. 12/2005) e dall' art 9 delle presenti norme.

Le sanzioni amministrative per il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere edilizie in difformità dalle vigenti prescrizioni urbanistiche comunali sono disciplinate dalle disposizioni nazionali e regionali (Art. 5 – L.R. n°. 12/2005).

- **INTERVENTI DI BONIFICA E SMALTIMENTO**

Sono gli interventi di bonifica e smaltimento delle strutture contenenti materiali inquinanti quali amianto (tetto con manto di copertura in eternit, ecc.) ed altri. Tali interventi devono rispettare la normativa vigente in materia e le procedure degli interventi edilizi di appartenenza (manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc.). Gli interventi di bonifica e smaltimento potranno essere programmati sulla base di un censimento preventivo delle aree dismesse e/o delle strutture inquinanti esistenti sul territorio comunale.

Art. 18- TIPOLOGIE EDILIZIE

Le tipologie edilizie si distinguono in:

- A - **Edifici isolati:** edifici a villa, villino, a stella, a nastro, a gradoni, ecc. che siano comunque accorpati, con distacco dai confini e dalle strade.
- B - **Edifici abbinati:** edifici costruiti in adiacenza, con un lato in comune sul confine di proprietà, senza formare frontespizi nudi.
- C - **Edifici a schiera o in linea:** edifici costituiti da più unità, perlopiù unifamiliari, uguali o simili, ripetuti con o senza suddivisione tra le aree in proprietà distinte.
- D - **Edifici a cortina:** edifici posti lungo il perimetro di uno o più lotti, senza interruzioni o distacchi superiori ai 10,00 ml. e che racchiudano spazi formanti cortili.

Art. 18a - REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Al fine di meglio orientare gli interventi edilizi nella costruzione di un'immagine unitaria di Gorla Maggiore, è costituito un apposito "Repertorio degli interventi edilizi tipo" di cui all'allegato n°. 1 alle presenti norme.

TITOLO VI – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 19 - STRADE PRIVATE E ACCESSI CARRAI

Art. 19a - STRADE PRIVATE

E' vietato aprire strade private senza il permesso di costruire o D.I.A..

Per ottenere il permesso all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto della strada, corredato dagli elaborati seguenti:

- a) Planimetria estratta dallo strumento urbanistico, su cui sia individuata l'ubicazione della strada;
- b) Planimetria disegnata sulla mappa catastale, con indicazione della strada;
- c) Planimetria in scala non inferiore ad 1:500 derivata da rilievo topografico, completamente quotata, anche in altimetria, con indicazione del tracciato stradale, del suo innesto nella rete viaria esterna, degli impianti per lo smaltimento delle acque, dei centri per l'illuminazione e quanto altro necessario per illustrarne le caratteristiche;
- d) Sezioni tipo di dettaglio in scala non inferiore a 1:200, e particolari descrittivi e costruttivi degli elementi caratteristici;
- e) Relazione illustrativa che motivi le ragioni della richiesta e che illustri le caratteristiche costruttive.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa e che fissi un termine per l'esecuzione delle opere.

Le strade private al servizio di abitazione devono avere **di norma** una larghezza di 5,00 m. al netto di spazi che l'Amministrazione comunale potrà richiedere per la sosta degli autoveicoli e per l'eventuale marciapiede.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con uno slargo di dimensioni tali da poter assicurare ai normali mezzi di trasporto l'inversione di marcia.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private, particolarmente per quelle a fondo cieco e la formazione di un adeguato spazio di sosta.

Per le strade private già aperte, comprese quelle originate da lottizzazioni di terreno a scopo edilizio già realizzate e con edificazione avanzata, il Comune potrà invitare i proprietari a provvedere, di comune accordo, alla realizzazione di quei servizi e sistemazioni che, in sede di urbanizzazione generale saranno necessari per i collegamenti con i servizi che il Comune stesso attua nella zona.

Art. 19b - ACCESSI CARRAI

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carraio deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della e dalla strada;
- l'area di raccordo deve avere un tratto in arretramento e preferibilmente in piano o con pendenza massima

del 7%, di almeno 5,00 ml. dalla carreggiata stradale e deve essere pavimentata. In caso di impossibilità a realizzare tale arretramento è possibile realizzare un'area di raccordo ed accostamento laterale per l'accesso al passo carraio, di almeno 2,50 ml. di profondità e di 5,00 ml. di lunghezza;

- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sulla strada;
- il confine tra l'area privata e l'area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie;
- i cancelli carrai e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata;
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso o l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dalla Amministrazione Comunale.

La larghezza dell'accesso carraio non deve essere inferiore a 3,00 ml.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servano impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di attuazione del nuovo Codice della strada - D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 20 – CORTILI

Nelle zone in cui i cortili sono ammessi e non siano già esistenti, la loro superficie, sia nel caso di nuove costruzioni che in quello di aggiunte, modifiche o sostituzioni di vecchi edifici, non dovrà essere inferiore a 1/4 della superficie totale delle pareti e dei muri che vi prospettano.

I cortili di forma irregolare o oblunga (larghezza media maggiore di tre volte della lunghezza media) dovranno essere, al fine del calcolo, scomposti in cortili regolamentari a sé stanti.

Particolari prescrizioni potranno essere stabilite dall'Amministrazione Comunale nei casi speciali e al fine di determinare il raggiungimento di buone condizioni igieniche e soluzioni tipologiche valide.

L'altezza delle pareti prospettanti sul cortile sarà misurata a partire dalla quota del piano abitabile più basso illuminato dal cortile, fino all'intradosso del solaio del piano abitabile più alto illuminato dal cortile stesso.

Per gli edifici di nuova costruzione, i lati dei cortili confinanti con le altre proprietà, sia che questi lati non siano fabbricati, che se fabbricati ad altezza minore delle massime di zona, saranno considerati dell'altezza ammessa nella zona, salvo computarne l'effettiva minore altezza esclusivamente quando esista tra i confinanti convenzione di **servitù perpetua “altius non tollendi” legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune**; se invece vi sono fabbricati di altezza maggiore della massima consentita nella zona, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.

L'area del cortile può appartenere a diverse proprietà: in questo caso i cortili confinanti possono considerarsi come un cortile unico, quando esista tra i confinanti convenzione di servitù perpetua legalmente trascritta e debitamente notificata al Comune.

In tal caso i muri divisorii di proprietà nei cortili vengono considerati come non esistenti, se superano l'altezza di m. 3.

L'area del cortile non può essere suddivisa con recinzioni e altri manufatti che ne compromettano l'estetica e diminuiscano gli spazi per la circolazione e l'affluibilità degli stessi.

Art. 21 – RECINZIONI

Le **nuove recinzioni**, verso gli spazi pubblici o privati aperti al pubblico, devono essere di altezza non superiore a ml. 1.95, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di ml.

0,65. Prendendo come quota di riferimento (+/- 0.00) la mezzzeria della strada.

In caso di rifacimento di tratti di recinzione esistente su spazi pubblici, è possibile mantenere la medesima altezza, sia dello zoccolo che della recinzione, della recinzioneistente (nei casi in cui tali altezze risultassero maggiori di quelle previste dalle N.T.A. del P.G.T. Vigente)

L'altezza delle recinzioni lungo i confini privati non deve superare i ml. 2,50 dalla quota del terreno naturale. Sono ammesse, ad esclusione che per le recinzioni in aree di incrocio stradale così come definite all'art.16a, parti cieche lungo i confini privati e verso gli spazi pubblici, in quest'ultimo caso, ad esclusione delle recinzioni cieche e/o con siepi in aree di incrocio stradale così come definite all'art. 16.a e secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a ml. 10,00 verso spazi pubblici.

I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo.

Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 ml.

Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.

Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente sulla proprietà privata.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.

Nel caso di parziale ricostruzione o estensione di recinzioni esistenti, potranno essere riconfermate le tipologie di queste fatto salvo i necessari requisiti di visibilità in conformità del Nuovo Codice della Strada.

Per quanto riguarda le nuove recinzioni afferenti gli edifici industriali, al solo fine di garantire la sicurezza dell'insediamento, sono consentite altezze maggiori (fino a mt. 2,50) mantenendo una parte cieca di cm. 50 e la restante trasparente anche in elementi prefabbricati in cls.

Art. 22 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Per costruzioni accessorie si intendono le piccole costruzioni al servizio e completamento della costruzione principale quali: rustici, piccoli depositi connessi alle abitazioni, padiglioni da giardino, serre, ecc. e box nei limiti di cui sotto.

Salvo particolari norme previste per singole zone, le costruzioni accessorie devono soddisfare le seguenti prescrizioni:

- a. essere aderenti agli edifici principali o avere da questi distanza non inferiore a ml. 3,00;
- b. essere arretrati dagli spazi pubblici di almeno ml. 5,00, salvo maggiori arretramenti per fasce di rispetto, e con mitigazione della visibilità dagli stessi;
- c. avere superficie lorda di pavimento ammissibile complessiva, nel caso di soli box per edifici esistenti, nei quali non è possibile realizzare i box interrati di cui all' art.7, non superiore a un posto auto per ogni 80 mq. o frazione di superficie lorda di pavimento dell'unità abitativa di cui sono pertinenza.

Tali costruzioni accessorie, **se edificate sul confine di proprietà**, dovranno avere un'altezza massima del fronte a confine non superiore a m. 2,50 (all' intradosso del solaio di copertura) dalla quota del terreno naturale interessato dall'intervento e non superiore a m. 3,00 (all'estradosso del solaio di copertura) dall'eventuale colmo qualora aventi una copertura inclinata.

Per i box di cui al precedente punto c-, se realizzati in aderenza all'edificio principale, ferma restando

l'altezza massima interna di 2,50 m, potranno avere una copertura di altezza libera se ed in quanto in continuità con la copertura dell'edificio principale, nel rispetto dei limiti di formazione dei sottotetti di cui all'art. 13 – Slp b.2.

Le costruzioni accessorie, dovranno prevedere soluzioni progettuali, materiali e colori tali da garantire un corretto inserimento ambientale ed un corretto rapporto con la edificazione circostante, ed inoltre dovranno comunque attenersi alle eventuali prescrizioni normative relative alla prevenzione incendi.

Nelle zone “A” e “B” comprese nelle zone di recupero di cui all' art. 42 non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni accessorie.

TITOLO VII- TUTELA PAESISTICA, QUALITA' AMBIENTALE , TUTELA GEOLOGICA E DEI POZZI IDRICI E TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Art. 23 - TUTELA PAESISTICA E QUALITA' AMBIENTALE

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico - architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale.

A questo fine il P.G.T. ai sensi dell'art. 23 delle N.T.A. del P.T.P.R., articolo che si recepisce integralmente, sviluppa alcuni programmi ed alcune azioni specifiche.

Tali azioni sono illustrate dall'art. 31 delle presenti norme e dall'Allegato n°. 1d del Doc. n°. 1 - G -V.A.S..

Esame paesistico

Ai sensi degli Artt. 8 e 25 del P.T.P.R., in generale tutti gli interventi che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi ed in particolare gli interventi promossi dal P.G.T. su aree vincolate paesaggisticamente in base al D.Lgs.n°. 42/2004 e/o all'interno degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R. e di cui all'All. n°. 1 al Doc. 1 – D = 3 – C – Relazione e di cui all'All. n°. 4 del Doc. n°. 1 – B.

L'Autorizzazione paesaggistica e' per il resto normata dal regolamento Edilizio vigente.

Qualità ambientale

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazione ricadenti in zone soggette a vincolo condizionato corrispondenti ai diversi livelli del grado di sostenibilità di cui all'All. 1 c del Doc. 1 – G della V.A.S., la relazione di accompagnamento deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista, geologico, idraulico, ambientale, storico, ecc.

Art. 24 - TUTELA GEOLOGICA E IDROGEOLOGICA

Si riportano integralmente le N.T.A. della "COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" mentre si allega alle presenti norme (All. n°. 3) la Definizione e Regolamentazione del reticolo idrografico nel territorio comunale di cui al successivo art. 58.c).

6. NORME DI ATTUAZIONE

6.1 FATTIBILITA' GEOLOGICA PER LE AZIONI DI PIANO

Sulla base dei risultati delle indagini eseguite e delle elaborazioni cartografiche schematizzate nelle CARTE DI SINTESI e DEI VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO, attraverso la valutazione incrociata degli elementi caratteristici del territorio, si perviene alla ZONAZIONE del territorio.

Gli elementi individuati quali fattori caratterizzanti per la formulazione di proposte di suddivisione del territorio in CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA sono:

- FENOMENI GEOMORFOLOGICI ATTIVI E POTENZIALI
- CARATTERI IDROGRAFICI
- FATTORI ANTROPICI
- VULNERABILITA' IDROGEOLOGICA
- VINCOLI NORMATIVI DI NATURA GEOLOGICA

In funzione della presenza di uno o più elementi sopra esposti, vengono delimitate porzioni di territorio con differente CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA.

Secondo quanto previsto dalla D.G.R. n. 8/7374 del 28.05.2008, si individuano QUATTRO classi di FATTIBILITA' GEOLOGICA così definite:

CLASSE 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

CLASSE 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

CLASSE 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

La zonazione del territorio è rappresentata in **ALLEGATO 8 - CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA**.

Con apposito retino trasparente sono inoltre indicate le aree soggette ad amplificazione sismica locale desunte dalla Carta di Pericolosità Sismica (ALLEGATO 5).

CLASSE 1

FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

“ In questa classe ricadono le aree per le quali gli studi non hanno individuato specifiche controindicazioni di carattere geologico al l'urbanizzazione o al la modifica di destinazione d'uso del le particelle. ”

AMBITO TERRITORIALE

Alla Classe 1 non viene ascritta alcuna porzione del territorio comunale di Gorla Maggiore.

CLASSE 2 (colore giallo)

FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

“In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica di destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rendono necessari approfondimenti di carattere geotecnico ed idrogeologico finalizzati alla realizzazione di opere di sistemazione e bonifica.”

AMBITO TERRITORIALE

Alla CLASSE 2 vengono ascritte:

- la porzione principale del CENTRO ABITATO di Gorla Maggiore;
- estese porzioni di territorio all'ESTERNO del CENTRO ABITATO nei settori Centro-Orientale, Settentrionale e Meridionale del Comune:

Il territorio in Classe 2 del centro abitato di Gorla Maggiore e delle aree contermini rispettivamente nei settori Centro-Orientale, Settentrionale e Meridionale è caratterizzato da condizioni di Vulnerabilità Idrogeologica intrinseca di entità Media.

Ai fini delle destinazioni d'uso, le caratteristiche geotecniche in Classe 2 non assumono una particolare valenza, fatto salvo che, in riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) dell'intervento edificatorio, dovranno essere valutate le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione.

In particolare, per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003) nel territorio in Classe 2 si dovranno approntare **analisi sismiche di 3° LIVELLO** nei casi richiesti in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della DGR

8/7374/2008 (si veda in proposito il successivo paragrafo 6.2).

Ovunque, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni"

per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi.

PRESCRIZIONI

DESTINAZIONI D'USO

In ambito urbano ed extraurbano, quanto previsto dallo strumento urbanistico, e più precisamente: PORZIONE PRINCIPALE DEL CENTRO ABITATO e PORZIONI DI TERRITORIO ALL'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO IN POSIZIONE CENTRO-ORIENTALE, SETTENTRIONALE E MERIDIONALE del Comune:

le eventuali nuove edificazioni, anche di tipologia singola e privata, soprattutto se comportano piani interrati, box sotterranei, ecc., gli ampliamenti degli edifici esistenti (oltre agli interventi di demolizione e ricostruzione totale o parziale e interventi strutturali di consolidamento delle fondazioni), le opere di interesse pubblico quali sedi di edifici pubblici, infrastrutture viarie e ferroviarie, gallerie, ponti o cavalcavia, reti di servizi sotterranei ed aerei, ecc., dovranno essere valutate puntualmente in riferimento alle specifiche condizioni geotecniche, sismiche ed idrogeologiche.

INDAGINI E STUDI

Indagini geotecnico-idrogeologiche e sismiche puntuali relativamente a nuovi interventi edificatori di cui alle tipologie sopraindicate ed agli ampliamenti, ricostruzioni e consolidamenti delle strutture/edifici esistenti, ai fini della determinazione delle caratteristiche geotecniche, idrogeologiche e sismiche dei terreni di fondazione.

Si dovranno determinare, mediante specifica indagine da redigere a cura del richiedente, le condizioni di permeabilità dei terreni che consentiranno di valutare tecnicamente l'opportunità di smaltire in sotterraneo le acque meteoriche, nei casi previsti dalle norme vigenti.

Ovunque in Classe 2, quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

Per tutte le opere edilizie di nuova realizzazione (manufatti, edifici, infrastrutture tecnologiche, stradali, ecc.) è obbligatoria la relazione geologica; la stessa dovrà evidenziare, mediante supplementi d'indagine di natura geologico - tecnica, geotecnica e/o idrogeologica (in relazione allo specifico ambito territoriale), la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale dissesto.

Inoltre dovranno essere altresì indicate le prescrizioni tecniche al fine di realizzare idonee tipologie costruttive nonché opere di sistemazione e bonifica.

Per quanto concerne l'edificato esistente è richiesta la relazione geologica a

supporto della pratica edilizia per i seguenti casi:

- ampliamento del manufatto o del fabbricato;
- demolizione totale o parziale con ricostruzione del manufatto/fabbricato;
- interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti.

OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO

In ambito urbano ed in ambito produttivo - terziario, completamento degli eventuali sistemi di collettamento e depurazione, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite; censimento e bonifica degli eventuali, residui pozzi perdenti.

Sulla base delle risultanze degli studi/indagini del precedente paragrafo, le nuove edificazioni, gli ampliamenti e le opere infrastrutturali compatibili con la Classe di Fattibilità 2 dovranno prevedere interventi finalizzati alla eliminazione del dissesto geotecnico ed idrogeologico; le suddette opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e con gli uffici competenti.

CLASSE 3 (colore arancione)

FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

“Questa classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica di destinazione d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati nell'area o nell'immediato intorno.

L'utilizzo di queste zone sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico - tecnica dell'area, nonché mediante studi tematici specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali).

Ciò permetterà di precisare le idonee destinazioni d'uso, le volumetrie ammissibili, le tipologie costruttive più opportune, nonché le opere di sistemazione e bonifica.

Per l'edificato esistente verranno indicate le indagini da eseguire per la progettazione e la realizzazione di opere di difesa e sistemazione idrogeologica.”

AMBITO TERRITORIALE

Alla CLASSE 3 vengono ascritte:

- l'area di esondazione del fiume Olona ascritta alla Fascia fluviale “B” del PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico) così come delimitata ai sensi della D.G.R. n. 7/7365 del 11.12.2001 “Attuazione del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico in campo urbanistico” (**Sottoclasse 3B**). L'ambito in oggetto si colloca esternamente al “Limite di progetto tra la Fascia B e la C” e rappresenta il settore maggiormente rilevato della piana alluvionale che, in condizioni meteorologiche critiche, potrebbe essere interessato da fenomeni di espansione delle acque di piena. Il criterio di delimitazione adottato è quello segnalato nella suddetta DGR (metodo semplificato), mentre il Tempo di ritorno T_r dell'evento è pari a 100 anni. In termini di opere e/o strutture comprese nella Fascia “B”, è presente esclusivamente l'estremità meridionale della Via per Solbiate, al confine per l'appunto con il Comune di Solbiate Olona. Tale limite PAI si raccorda a Sud con l'omonimo istituito dall'Autorità di Bacino nel territorio comunale confinante.
- **FASCE DI ATTENZIONE** con ampiezza di 10 m (**Sottoclasse 3C**) dall'orlo della Scarpata a dissesto potenziale, ancorché localmente rimodellata. Tali superfici sono funzionali alla regolamentazione delle cautele da adottare per gli

eventuali futuri interventi edificatori/ampliamenti. Le eventuali opere di consolidamento che alterino l'attuale assetto morfologico ed idraulico, dovranno essere supportate da specifiche indagini conoscitive da redigere a cura di tecnico abilitato.

Ovunque in Classe 3, dovrà essere applicato quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

Localmente, con riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) dell'intervento edificatorio, dovranno essere valutate le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione.

In particolare, per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003) nel territorio in Classe 3 si dovranno approntare analisi sismiche di 3° LIVELLO nei casi richiesti in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della DGR 8/7374/2008 (si veda in proposito il successivo paragrafo 6.2).

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi.

PRESCRIZIONI

DESTINAZIONI D'USO

In ambito urbano ed extraurbano, quanto previsto dallo strumento urbanistico, e più precisamente:

AREA DI ESONDAZIONE DEL FIUME OLONA, ovvero "FASCIA FLUVIALE B" del PAI (Sottoclasse 3B): auspicabili destinazioni d'uso agricole in virtù delle condizioni di dissesto idrografico Molto Elevate.

Nell'ipotesi di limitati interventi edificatori, non sono ammessi quelli che comportino (art. 30 delle NTA del PAI) :

- una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto all'art. 29, comma 3, lett. I;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 3 dell'art. 29, i seguenti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

- b) *gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;*
- c) *la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;*
- d) *l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;*
- e) *il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.*

FASCE DI ATTENZIONE con ampiezza di 10m dall'orlo della Scarpata (**Sottoclasse 3C**): preferibilmente destinazione d'uso libere o a bosco in relazione alle potenziali condizioni di instabilità dei versanti.

In caso di modesti interventi edificatori in ampliamento dell'esistente o di strutture pertinenziali (da prevedere solamente se tali interventi non risultino altrove localizzabili), oltre a quanto prescritto dal D.M. 14.01.2008 per la realizzazione degli approfondimenti di carattere geotecnico, in fase progettuale il proponente dell'intervento dovrà valutare le condizioni di stabilità generali dell'area mediante apposito elaborato e proporre idonee soluzioni per il collettamento, l'allontanamento e la regimazione delle acque meteoriche da concordate con l'Amministrazione comunale e con gli uffici competenti.

Si stabilisce inoltre che, nei casi ammessi, gli eventuali manufatti per lo smaltimento delle acque piovane nel sottosuolo, in tali aree debbano essere collocati ad una distanza dal ciglio di Scarpata superiore a 20 m, da misurate direttamente in loco.

INDAGINI E STUDI

AREA DI ESONDAZIONE DEL FIUME OLONA, ovvero "FASCIA FLUVIALE B" del PAI (Sottoclasse 3B):

le indagini e gli studi che dovranno accompagnare i progetti degli interventi compatibili di cui al precedente paragrafo per la Sottoclasse 3B dovranno provare, mediante specifici approfondimenti:

- *la compatibilità idraulica dell'intervento con le condizioni di dissesto e pericolosità idrologica;*

- il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area;
- l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti;
- l'assenza di interferenze negative con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

FASCE DI ATTENZIONE con ampiezza di 10 m dall'orlo della Scarpata (**Sottoclasse 3C**): in caso di interventi edificatori, ampliamenti dell'esistente e realizzazione di strutture pertinenziali, (da prevedere solo nel caso che non risultino altrove localizzabili), nonché modifica dell'attuale destinazione libera o boschiva, si dovranno valutare le condizioni di stabilità generali del sito mediante apposito studio redatto da tecnico abilitato.

A seconda delle risultanze di quanto sopra, studio e progettazione di interventi di consolidamento e sistemazione agronomico - forestale delle porzioni risultate instabili; studio e progettazione di opere per il collettamento e lo smaltimento delle acque meteoriche.

In particolare, per queste ultime si dovrà evitare sia lo scorrimento incontrollato lungo la scarpata, sia eventuali infiltrazioni sotterranee.

Ovunque in Classe 3, quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per la pianificazione attuativa e per la progettazione esecutiva di opere pubbliche e private.

Per tutte le opere edilizie di nuova realizzazione (manufatti, edifici, strutture pertinenziali, infrastrutture tecnologiche, stradali, ecc.) è obbligatoria la relazione geologica; la stessa dovrà evidenziare, mediante supplementi d'indagine di natura geologico - tecnica, geotecnica e/o idrogeologica (in relazione allo specifico ambito territoriale), la compatibilità dell'intervento con le situazioni di reale o potenziale dissesto.

Inoltre dovranno essere altresì indicate le prescrizioni tecniche al fine di realizzare idonee tipologie costruttive nonché opere di sistemazione e bonifica.

Per quanto concerne l'edificato esistente è richiesta la relazione geologica a supporto della pratica edilizia per i seguenti casi:

ampliamento del manufatto o del fabbricato;

demolizione totale o parziale con ricostruzione del manufatto / fabbricato;

interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti.

OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO

In ambito urbano ed in ambito produttivo - terziario, completamento degli eventuali sistemi di collettamento e depurazione, allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite; censimento e bonifica degli eventuali residui pozzi perdenti.

AREA DI ESONDAZIONE DEL FIUME OLONA, ovvero "FASCIA FLUVIALE B" del PAI (Sottoclasse 3B):

gli eventuali interventi compatibili dovranno essere realizzati nel rispetto degli equilibri naturali e possibilmente accompagnati dalle opere finalizzate alla riduzione del rischio idraulico, sulla base degli studi di cui sopra.

Ovunque in Classe 3, quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" (o dalle disposizioni ancora applicabili sino al termine del periodo transitorio) per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.

FASCE DI ATTENZIONE con ampiezza di 10m dall'orlo della Scarpata (Sottoclasse 3C): interventi di consolidazione, sistemazione agronomico - forestale e riqualificazione ambientale dei versanti risultati instabili sulla base delle indagini e studi di cui sopra; opere per il collettamento e lo smaltimento delle acque meteoriche sulla base delle indagini condotte.

Nei casi ammessi, gli eventuali manufatti per lo smaltimento delle acque piovane nel sottosuolo, in tali aree dovranno essere collocati ad una distanza dal ciglio di Scarpata superiore a 20 m, da misurate direttamente in loco.

CLASSE 4 (colore rosso scuro)

FATTIBILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI

"L'alto rischio comporta gravi limitazioni per la modifica d'uso delle particelle. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti esclusivamente interventi così come definiti dall'Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Eventuali opere pubbliche o di interesse pubblico dovranno essere valutate puntualmente; a tal fine sarà necessaria apposita indagine geologica, geotecnica e sismica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio."

AMBITO TERRITORIALE

Alla CLASSE 4 vengono ascritte:

- Le aree adiacenti ai corsi d'acqua del Reticolo Minore e Principale con ampiezza di 10 m dalle sponde (SOTTOCLASSE 4A).
- Il "Limite di progetto tra la Fascia B e C" di cui al "Piano per l'assetto idrogeologico - PAI" (**Sottoclasse 4C**). A tale settore, esteso alla porzione più depressa della valle Olona in cui verranno realizzate le opere idrauliche per la riduzione del rischio previste dal PAI, si applicano le norme della "Fascia fluviale A". Tale ambito in territorio comunale risulta scarsamente antropizzato e privo di infrastrutture di rilievo (eccettuati il Collettore consortile di acque reflue e le Vie per Fagnano e per Solbiate – parte iniziale).
- l'area estrattiva incontrollata parzialmente colmata con materiale di tipologia ignota (**Sottoclasse 4D**), ubicata all'estremità Orientale del territorio comunale. Essa rappresenta un ambito di potenziale diffusione di eventuali sostanze indesiderate nel terreno e nelle acque sotterranee.
- il terreno che ospita l'impianto di scarico controllato R.S.U. e loro frazioni (**Sottoclasse 4E**). L'attuale utilizzo del comprensorio, unitamente alle condizioni di potenziale rischio idrogeologico, costituiscono gravi limitazioni alla modifica di destinazione d'uso delle particelle. Solo a conclusione della fase di conferimento ed a completamento degli appropriati interventi di recupero ambientale, potranno essere valutate le destinazioni future più idonee in riferimento alle specifiche disposizioni normative.

- la SCARPATA FLUVIALE in condizioni di dissesto geomorfologico potenziale, localmente rimodellata (B e D), i fronti di degradazione potenzialmente riattivabili denominati A, C, E ed F (**Sottoclasse 4F**). Tali aree, ubicate in località Valle Olona, fanno parte della Classe di Fattibilità 4 in virtù delle precarie condizioni di stabilità dei versanti dovute principalmente all'elevata acclività dei fronti di escavazione relitti, ancorché rimodellati, ed all'azione erosiva delle acque meteoriche. Nell'ambito di tali zone, qualsiasi opera di consolidamento che modifichi l'attuale assetto morfologico ed idraulico dovrà essere supportata da una specifica conoscenza delle caratteristiche geotecniche del comprensorio.

Localmente, con riferimento alla tipologia ed alla funzione (o destinazione) dell'intervento edificatorio compatibile con la Classe di Fattibilità 4, dovranno essere valutate le condizioni geotecniche, idrogeologiche e sismiche ai fini della corretta progettazione.

In particolare, per le Opere strategiche e rilevanti (d.d.u.o. n. 19904/2003) nel territorio in Classe 4 si dovranno approntare analisi sismiche di 3° LIVELLO nei casi richiesti in base alle risultanze dell'indagine eseguita ai sensi della DGR 8/7374/2008 (si veda in proposito il successivo paragrafo 6.2).

Tutti gli approfondimenti geologici richiesti per tale classe di fattibilità dovranno essere prodotti contestualmente alle eventuali richieste di "permesso di costruire" o "DIA" e valutati di conseguenza prima del rilascio di tali permessi.

PRESCRIZIONI

DESTINAZIONI D'USO

Viene esclusa qualsiasi nuova edificazione ad eccezione delle opere finalizzate al consolidamento, alla protezione idrogeologica ed idraulica.

Per gli edifici esistenti saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, senza aumenti di volume e modifiche delle destinazioni d'uso - Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001.

Potranno essere realizzate eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico solo se non altrimenti localizzabili sul territorio; le stesse dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio presenti nell'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

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

Per il territorio compreso nel "LIMITE DI PROGETTO TRA LA FASCIA B E C" (**Sottoclasse 4C**), cui si applicano le norme della "FASCIA FLUVIALE A" del PAI fintantoché non saranno realizzate le opere previste, sono auspicabili destinazioni d'uso agricole/boschive in virtù delle condizioni di dissesto idrografico Molto Elevate.

In particolare, non sono ammessi i seguenti utilizzi (art. 29 delle NTA del PAI) :

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti,
- l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal

D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, lett. l);

- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;*
- la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*
- il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*
- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;*
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in goleni, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*
- il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro*

caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;

- il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
 - l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità valicato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
 - l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.
- Per l'area estrattiva incontrollata parzialmente colmata con materiale di tipologia ignota (Sottoclasse 4D), si prevede il mantenimento dell'attuale destinazione.

Eventuali variazioni d'uso saranno possibili solo a seguito di:

- accertamento delle caratteristiche tipologiche dei materiali di riempimento (al fine di verificarne la compatibilità con le eventuali destinazioni d'uso);
- realizzazione di operazioni di riassetto ambientale (art. 21 – L.R. 14/1998), oltre a quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 (Norme tecniche per le costruzioni).

Impianto di scarico controllato R.S.U. e loro frazioni (Sottoclasse 4E): conservazione dell'attuale destinazione d'uso almeno sino al termine della fase di recupero ambientale dell'area, secondo le disposizioni vigenti.

SCARPATA FLUVIALE in condizioni di dissesto geomorfologico potenziale, localmente rimodellata (B e D), fronti di degradazione potenzialmente riattivabili denominati A, C, E ed F (Sottoclasse 4F): conservazione dell'attuale destinazione d'uso a bosco o libera, soprattutto in relazione a potenziali condizioni di instabilità dei versanti.

INDAGINI E STUDI

Nel territorio compreso nel "LIMITE DI PROGETTO TRA LA FASCIA B E C" (Sottoclasse 4C), cui si applicano le norme della "FASCIA FLUVIALE A" del PAI, le indagini e gli studi che dovranno accompagnare gli interventi compatibili di cui al precedente paragrafo per la Sottoclasse 4C dovranno provare, mediante specifici approfondimenti:

- la compatibilità idraulica dell'intervento con le condizioni di dissesto e pericolosità idrologica;
- il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio

superficiale dell'area;

- l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti;
- l'assenza di interferenze negative con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.
- Per l'area estrattiva incontrollata parzialmente colmata con materiale di tipologia ignota (Sottoclasse 4D), si prevedono i seguenti approfondimenti conoscitivi:
- Indagine geognostica e chimica per la determinazione della tipologia dei materiali di riempimento.
- Studio per la determinazione del rischio idrogeologico indotto dai materiali conferiti, per l'eventuale messa in sicurezza e bonifica della zona.

Impianto di scarico controllato R.S.U. e loro frazioni (Sottoclasse 4E):

- Studi ed indagini finalizzati al monitoraggio delle componenti ambientali (acque superficiali, acque sotterranee, aria, rumore) del comprensorio interessato dall'impianto di smaltimento.
- Studi ed indagini finalizzati agli interventi di recupero ambientale, a conclusione della fase di conferimento.

SCARPATA FLUVIALE in condizioni di dissesto geomorfologico

potenziale, localmente rimodellata (B e D), fronti di degradazione potenzialmente riattivabili denominati A, C, E ed F (**Sottoclasse 4F**): studio per la regimazione idraulica e per la riqualificazione ambientale anche a scopo fruitivo.

Quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per la pianificazione attuativa, per opere di carattere non edificatorio, oltre che per le eventuali infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico realizzabili.

Nell'ambito degli interventi compatibili con l' Art. 3, comma 1, lettere a), b) e c) del DPR 380/2001, è richiesta la relazione geologica per interventi strutturali di consolidamento sulle fondazioni esistenti, con la finalità di valutare le caratteristiche fisiche e la capacità portante dei terreni di fondazione.

OPERE DI RIDUZIONE DEL RISCHIO

Allacciamento alla rete fognaria delle porzioni non ancora servite, censimento e bonifica dei residui pozzi perdenti.

Nel territorio compreso nel "LIMITE DI PROGETTO TRA LA FASCIA B E C" (Sottoclasse 4C), realizzazione delle opere per la regimazione e la riduzione del Rischio idrogeologico previsti dall'attuazione del PAI ad opera degli Enti competenti, con conseguente declassazione dell'area attualmente vincolata.

Area estrattiva incontrollata parzialmente colmata con materiale di tipologia ignota (Sottoclasse 4D):

eventuali interventi per la messa in sicurezza e la bonifica a seguito degli

esiti dell'indagine geognostica e chimica.

Impianto di scarico controllato R.S.U. e loro frazioni (Sottoclasse 4E):

- Opere di riduzione del Rischio ambientale da valutare a seguito delle risultanze del piano di monitoraggio di cui sopra.
- Interventi per il recupero ambientale secondo le vigenti disposizioni, conseguenti alla fase di conferimento.

Interventi di consolidazione e riqualificazione ambientale della SCARPATA FLUVIALE in condizioni di dissesto geomorfologico potenziale, localmente rimodellata (B e D), fronti di degradazione potenzialmente riattivabili denominati A, C, E ed F (**Sottoclasse 4F**) sulla base delle risultanze degli studi di cui sopra.

Quanto previsto dai risultati delle indagini condotte ai sensi del D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le costruzioni" per l'eliminazione delle condizioni di reale o potenziale dissesto.

6. 2 COMPONENTE SISMICA

Per il Comune di GORLA MAGGIORE si individuano quattro differenti tipologie di risposta sismica dei terreni, indicate in cartografia con apposito retino trasparente (**ALLEGATO 8 – CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA**). Esse sono indicate con le seguenti sigle:

- Z2 – Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti
- Z3a - Zona di ciglio H>10m (scarpata con parete subverticale, orlo di terrazzo fluviale)
- Z4a - Zona con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi
- Z5 – Zona di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse

Nelle aree individuate in carta, per le sole tipologie costruttive **strategiche e rilevanti** (elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 21.11.2003), sono obbligatoriamente da adottarsi le seguenti prescrizioni:

Zone sismiche Z4a e Z3a

Caratteri litologici e geotecnici

ZONA Z4a: lo scenario Z4a rappresenta l'area maggiormente estesa del territorio in studio ed è costituita essenzialmente da:

- depositi alluvionali Quaternari;
- depositi fluvioglaciali recenti, con morfologia pressoché piana.

Mentre quest'ultimo settore interessa l'area urbanizzata di Gorla Maggiore, i depositi alluvionali Quaternari si collocano in corrispondenza dell'alveo e del fondovalle del fiume Olona, all'estremità Occidentale del territorio.

In corrispondenza di queste aree si possono verificare effetti di amplificazioni sismica legati alla natura litologica dei terreni, che può variare da limoso - sabbiosa a sabbioso-ghiaiosa, con tendenziale aumento della granulometria da nord verso sud.

Sulla base di quanto sopra, all'interno dello scenario Z4a si possono riconoscere terreni caratterizzati da parametri geotecnici diversi; essi, dal punto di vista normativo, vengono raggruppati nello stesso scenario di pericolosità sismica della classe dei depositi alluvionali e/o fluvioglaciali. Ciò nonostante la differenza delle caratteristiche geotecniche comporta una risposta sismica, in termini di amplificazione degli effetti, che può essere diversa.

ZONA Z3a: allo scenario Z3a in territorio comunale appartiene la zona che delimita il ciglio superiore della scarpata di

erosione fluviale dell'Olonza ed il sottostante pendio. L'ampiezza di tali zone è stata determinata in funzione dell'altezza e dell'inclinazione della scarpata in accordo alle indicazioni di cui all'allegato 5 alla D.G.R. 28 maggio 2008 n° 8/7374, basate su considerazioni relative alla modalità di propagazione delle onde di taglio nel sottosuolo. In tali zone, estese fino alla base del pendio sotteso al ciglio di scarpata e aventi ampiezza in sommità pari a 3/4 dell'altezza della scarpata, sono prevedibili effetti di amplificazione della sollecitazione sismica al suolo conseguenti a fenomeni di riflessione sulla superficie libera e di interazione tra l'onda incidente e l'onda diffratta.

Approfondimenti d'indagine: I territori individuati con le sigle Z4a e Z3a sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 2° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 8/7374 28/05/08. Tale approfondimento porta alla determinazione del valore del Fattore di Amplificazione Fa.

Tali prescrizioni riguardano i siti ove sorgeranno le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

E' richiesta in fase di progettazione la valutazione delle caratteristiche geologiche, dei parametri geotecnici e sismici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di circa 30 m da p.c.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di cui sopra, con riferimento all'Allegato 5 della DGR 8/7374 del 28 maggio 2008 al punto 2.3 e successive integrazioni.

Zone sismiche Z2 e Z5

Caratteri litologici e geotecnica

Zona Z2: vengono distinte due sottozone

Z2_1 – Impianto di scarico controllato RSU e loro frazioni: corrisponde all'estesa porzione di territorio al margine Orientale del Comune, già adibita a cava di materiali inerti e, successivamente, dagli anni '90, a discarica regionale di RSU.

In funzione della tipologia dei materiali di riempimento (rifiuti solidi urbani), degli elevati spessori dei depositi artificiali (mediamente 40-45m) e del loro grado di addensamento, non noti allo stato attuale delle conoscenze, potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso con conseguenti prevedibili fenomeni di cedimento differenziale.

Z2_2 – Ex area estrattiva, parzialmente colmata: si tratta di un piccolo ambito inizialmente escavato e, successivamente, colmato con materiali di tipologia ignota, ubicato all'estremità Orientale del Comune a Nord della discarica regionale. In relazione alla tipologia dei materiali di riempimento utilizzati (non nota) e dell'ipotizzabile stato di addensamento, anche in tale ambito potrebbero innescarsi fenomeni di addensamento in occasione dell'evento sismico atteso con conseguenti prevedibili fenomeni di cedimento differenziale.

Zona Z5: lo scenario Z5 è stato individuato in corrispondenza dei perimetri esterni degli scenari Z2_1 – Impianto di scarico controllato RSU e loro frazioni e Z2_2 – Ex area estrattiva, parzialmente colmata.

Esso è individuato per effetto dei prevedibili comportamenti diffusi dei materiali di riempimento (di cui non si conoscono le caratteristiche geotecniche) lungo i due lati della linea di contatto, con possibile innesco di cedimenti differenziali e distorsioni angolari. L'estensione dello scenario è stabilito convenzionalmente in 10 m.

Approfondimenti d'indagine: I territori individuati con le sigle Z2 e Z5 sono obbligatoriamente da assoggettarsi ad approfondimento di 3° livello secondo i criteri definiti dall'Allegato 5 della DGR 8/7374 28/05/08.

Tali prescrizioni riguardano le aree ove sorgeranno le costruzioni strategiche e rilevanti ai sensi della D.g.r. 14964/2003; tali costruzioni sono elencate nel d.d.u.o. n. 19904/2003.

E' richiesta in fase di progettazione, oltre a quanto sopra riportato, la valutazione delle caratteristiche geologiche, dei parametri geotecnici e sismici dei terreni di fondazione; tale valutazione deve considerare la successione stratigrafica fino al bedrock sismico, o in alternativa fino alla profondità di circa 30 m da p.c.

Sono escluse dall'approfondimento tutte le aree non edificabili per motivi geologici e/o soggette a vincolo di natura ambientale, fintanto che tale vincolo garantisce la loro inedificabilità.

Tutte le costruzioni il cui uso prevede affollamenti significativi o attività pericolose per l'ambiente, le reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza, le costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti o con funzioni sociali essenziali devono essere obbligatoriamente sottoposte alle analisi di cui sopra, con riferimento all'Allegato 5 della DGR 8/7374 del 28 maggio 2008 al punto 2.3 e successive integrazioni.

Art. 25 - TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Negli insediamenti urbani con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico deve essere curato in modo speciale il verde, oltre che per assicurare appropriate funzioni sociali, ricreative, paesaggistiche, idrogeologiche, anche per assicurare funzioni di rilevanza igienico-sanitaria, quali l'autodepurazione dell'aria, il miglioramento delle condizioni microclimatiche, il contenimento dell'inquinamento acustico ed atmosferico.

Nell'attuazione degli interventi al margine delle aree urbanizzate, in riferimento alla particolare valenza paesistica – ambientale del territorio in cui i singoli interventi si collocano, i confini degli insediamenti saranno delimitati nello schema della quinta arborea di separazione di cui all'art.31.6 delle N.T.A. del D.d.P. e all'All. 1d del Doc. n° 1 G.

In particolare deve essere prevista:

- **nelle zone residenziali** la piantumazione obbligatoria **di un albero per ogni 100 mq di superficie fondiaria** o in aree appositamente individuate dal P.G.T. quali i boschi urbani di cui all'art.31.12 delle N.T.A. del D.d.P. o nell'area stessa dell'intervento edilizio a definire un Parco/Giardino di cui all'art. 31.6.c **e una quinta arborata di separazione dalla strada di cui all' art.31.6.f delle N.T.A. del D.d.P.**
- nelle zone produttive **una quinta verde di separazione con le altre zone** di cui all' art.11– Fascia di salvaguardia ambientale ed in generale, una piantumazione delle aree libere con alberi di alto fusto di essenze locali e tradizionali, in ragione di almeno **1 albero ogni 40 mq. di superficie coperta.**

In tutti i progetti, gli alberi secolari e di particolare pregio dovranno rigorosamente essere rilevati e indicati su apposita planimetria. I progetti dovranno essere studiati in modo di rispettare le piante suddette, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali.

L'abbattimento delle piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto da uno specifico progetto di sistemazione del parco o giardino interessato dall'abbattimento.

In tutti i progetti di nuove costruzioni di tipo residenziale si dovrà includere il progetto della sistemazione esterna di tutta l'area, destinando a verde piantumato una parte della superficie del lotto così come eventualmente definito nelle singole zone.

In particolare per il sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali urbani di cui all'art.31.6 delle N.T.A. del D.d.P. e alla Tav. 1 d del Doc. n° 1 G e per le aree coperte o copribili da boschi valgono le specifiche norme di zona.

In generale, su tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di piante a meno che si tratti di:

- a) coltivazione e attività silvo – pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili) e di manutenzione di giardini

privati.

- b) alberature da abbattere in attuazione di un Piano Attuativo o del progetto di cui sopra, con obbligo di ripiantumazione dello stesso numero e nel medesimo ambito, di essenze autoctone.
- c) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione, con obbligo di ripiantumazione di essenze autoctone.

Nelle zone a verde Pubblico destinate alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani, di parchi di quartiere e di campi da gioco individuati nella tavola dell'Azzonamento, sono consentite unicamente costruzioni che integrano e/o che siano funzionali alla destinazione ed alla gestione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, attrezzature sportive e di tempo libero e chioschi.

Tutte le costruzioni devono essere tali da non creare pregiudizio al godimento ed alla agibilità dei parchi, alle alberature esistenti, alle caratteristiche panoramiche e ambientali.

Tali costruzioni possono essere anche eseguite e gestite da privati mediante permessi di costruire temporanei.

Oltre alle presenti norme per la tutela e lo sviluppo del verde vale quanto disposto anche dal Regolamento Edilizio Comunale.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Doc. N° 1_C - Norme Tecniche di Attuazione - Documento di Piano

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 26 - FINALITA' E CONTENUTI DEL DOCUMENTO DI PIANO (D.d.P.)

- 1) Il Documento di Piano (art. 8 - L.R. n°12/2005) definisce :
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico - monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).
- 2) Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
 - b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'[articolo 15, commi 1 e 2, lettera g](#)) (per la realizzazione di insediamenti di portata sovracomunale);
 - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico – monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
 - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.
- 3) Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

- 4) Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'[articolo 25, comma 7](#) (L.R. n°. 12/2005).
- 5) Elaborati del Documento di Piano

Doc. n°. 1 – DOCUMENTO DI PIANO

- A - STATO DI FATTO

All. A	- Carta d'uso del suolo (edificato, mobilità, paesaggio, agricoltura) - Ortofoto	scala 1:4000
All. B	- P.R.G. vigente e Individuazione delle Istanze	scala 1:5000
All. C	- Urbanizzazioni esistenti	scala 1:4000

- B - PROGETTO

Tav. 1	- Previsioni di Piano	scala 1:3000
Tav. 2	- Previsioni di Piano	
Tav. 2a	- Visualizzazione sintetica e funzionale delle principali azioni strategiche previste dal piano	scala 1:10000
All. n°. 1	- Corografia - Inquadramento territoriale	scala 1:20000
All. n°. 2	- Viabilità	scala 1:4000
All. n°. 3	- Sistema Distributivo Commerciale	scala 1:3000
All. n°. 4	- Carta della sensibilità paesistica dei luoghi e del monitoraggio dello stato del paesaggio al 2008	scala 1:5000

- C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 3B)

Art. 31.1 - ALLEGATI

All. n° 2a1	- Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico nuclei sparsi e territorio agricolo	
All. n° 2b1	- Cessato Catasto Lombardo Veneto 1857- rettifiche al 1880-1885-1900	
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f2.1	- Modalità d'intervento - Centro storico	scala 1:500
All. n° 2f2.2	- Modalità d'intervento - Mulino Ponti, C.na Cassinassa, C.na Togliaretti Chiesa SS Vitale e Valeria, Chiesa della Baraggiola	scala 1:500
All. n° 2g2.1	- Sistema connettivo degli Spazi aperti	scala 1:3000
All. n° 2h2.1	- Documentazione fotografica – Centro storico e Nuclei sparsi	

- D – RELAZIONE (=DOC. 3C)

All. n°. 1	- Carta del paesaggio
All. n°. 2	- Delimitazione delle aree agricole
All. n°. 3	- Adempimenti in materia commerciale
All. n°. 4	- Scheda di valutazione

- E –COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO P.G.T.

L.R. 12/2005 ART. 57.1 – D.G.R. N°. 8/7374 DEL 28.05.2008

- F - STUDIO PER L'INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO QUANTO PREVISTO DAL D.G.R. N°. 7/13950 DEL 1/8/2003

- G - VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (V.A.S.)

1a	- Documento di scoping	
1b	- Vincoli esistenti sul territorio comunale	scala 1:3000
1c	- Grado di sostenibilità ambientale del territorio comunale	scala 1:3000
1d	- Azioni per la sostenibilità	scala 1:3000
1e	- Rapporto ambientale e sintesi non tecnica	

Art. 27 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI, DIRETTIVE, INDIRIZZI

La normativa del Documento di Piano si articola in norme a carattere generale, ed in norme rivolte agli strumenti attuativi ed ai Documenti di Inquadramento del Documento di Piano ed agli altri documenti del P.G.T.

La normativa si articola in:

- 1) **Prescrizioni:** sono le norme (artt.26, 27, 28, 29, 35, 39) vincolanti a cui i Piani Attuativi ed i Documenti di

Inquadramento si devono attenere e che riguardano quantità e localizzazioni specifiche cui il Documento di Piano ammette importanza strategica; la modificazione di queste norme comporta variante al Documento di Piano.

- 2) **Direttive** (artt. 30, 31, 32, 33, 34): indicano in termini generali le politiche che i Piani Attuativi ed i Documenti di Inquadramento devono porre in atto anche provvedendo anche ad integrazioni ed adattamenti che traggono motivazioni dalle analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative vantaggiose per la più efficace azione di attuazione del Piano.
- 3) **Indirizzi** (artt. 36,37,38): insieme di specificazioni che illustrano nel dettaglio gli obiettivi delle singole politiche e che devono essere approfonditi e verificati in sede di elaborazione.
Gli indirizzi forniscono inoltre ai Piani Attuativi ed ai Documenti di Inquadramento una gamma di possibili interventi, anche facoltativi che possono, ove indicato, costituire le condizioni per usufruire degli incentivi previsti dall'art. 5, comma 16 della L.R. n°. 12/2005.

Difformità regolamentari

In caso di eventuali difformità o contrasti, le disposizioni legislative statali e regionali e le relative prescrizioni prevalgono su quelle del Documento di Piano.

Le presenti norme, in quanto prescrittive prevalgono sugli altri elaborati del Documento di Piano e le tavole di maggior dettaglio sulle altre.

In caso di difformità tra i Documenti del P.G.T. :

- **prevalgono sugli altri due documenti, le previsioni del Piano dei Servizi, stante il loro carattere di pubblica utilità;**
- **prevalgono le previsioni del Piano delle Regole su quelle del Documento di Piano, stante il valore conformativo del primo.**

In caso di eventuali difformità o contrasti tra gli elaborati del P.G.T. ed altre norme o regolamenti comunali (di igiene e sanità, di polizia urbana, ecc) se ed in quanto non prescrittivi, prevalgono le norme più favorevoli alla fattibilità degli interventi.

Art. 28 – ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di programmazione di cui all' art.2 delle presenti norme ed in particolare di:

a- STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Per l'attuazione delle previsioni di Piano, il D.d.P. si avvale degli strumenti di attuazione di cui all'art.3 delle N.T.A. ed in particolare di:

- 1) **Piani di Zona (P.d.Z.) per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)** di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 2) **Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.)** di cui alla legge 22.10.1971 n°. 865, artt. 26 - 27;
- 3) **Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.)** di cui alla legge regionale n° 12/2005;

4) Progetti di opere pubbliche.

b- PIANI DI SETTORE

Per verificare e coordinare le singole previsioni di piano, il D.d.P. si avvale dei Piani di Settore di cui all'art.2 delle N.T.A. ed in particolare di:

- Componente geologica
- Piano del traffico di bacino.
- Piano del Verde
- Piano di classificazione acustica

In particolare gli interventi negli ambiti di trasformazione di cui all'art. 31 devono essere coerenti con il Piano di zonizzazione acustica ed in generale con i Piani di Settore vigenti di cui al presente articolo ed al precedente art. 2.

In assenza di tali Piani, in sede di pianificazione attuativa di attuazione degli interventi negli Ambiti di trasformazione, occorrerà adempiere, limitatamente agli Ambiti territoriali di trasformazione, alle prescrizioni delle leggi istitutive dei Piani di settore obbligatori per il Comune di Gorla Maggiore.

c- DOCUMENTI DI INQUADRAMENTO

I Documenti di Inquadramento sono descritti dall'art. 2 delle presenti norme.

Per gli Ambiti di riqualificazione di cui al successivo art. 31, i Documenti di Inquadramento corrispondono alle direttive di cui allo stesso art. 31 ed ai perimetri individuati puntualmente dall'All. n°. 1 d – Doc. 1 – G.

Tali direttive e perimetri possono essere integrati e/o modificati dal Consiglio Comunale ai sensi del precedente art. 27.2, senza che queste modifiche e/o integrazioni costituiscano Variante al P.G.T.

Art. 29 - INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE E DEGLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

1) In coerenza con gli obiettivi di sviluppo quantitativo e qualitativo del P.G.T., il D.d.P. individua sul territorio comunale ambiti di trasformazione urbanistica ed ambiti di riqualificazione ambientale e/o di ricomposizione paesaggistica.

Gli ambiti si articolano a loro volta in zone di intervento, pubbliche e private.

2) Si intendono per ambiti di trasformazione ed ambiti di riqualificazione gli ambiti urbani e territoriali che hanno carattere di rilevanza tale da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; sono individuati mediante indicazione numerica e perimetrazione cartografica e disciplinati singolarmente dalle presenti norme; gli interventi ammessi sono volti alla riqualificazione urbanistica e paesistico – ambientale della città.

3) Gli ambiti di trasformazione sono destinate in particolare alla realizzazione di:

- a) servizi ad uso pubblico;
- b) viabilità ed infrastrutture;
- c) edificazione mono e polifunzionale.

4) Gli ambiti di cui al comma 2 trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri ed indici negli articoli delle presenti norme, fermo restando che tali indici, parametri e destinazioni dovranno essere conformati in sede di pianificazione attuativa, in attuazione e/o in variante a quelli proposti dal Documento di

Piano.

- 5) Gli interventi edilizi ed urbanistici all'interno dei comparti di intervento compresi negli ambiti di trasformazione di cui al comma 1 sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ed a quanto previsto ai successivi comma.
- 6) Il Comune su tali ambiti valuta la richiesta del privato per l'attivazione di un Piano Attuativo e, qualora non ritenga di procedere a Piano Particolareggiato o comunque ad altro strumento di iniziativa pubblica sulla stessa area, accoglie tale richiesta ed indica entro 60 giorni dalla richiesta del piano le caratteristiche dell'intervento ai fini dell'applicazione dei meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione di cui all'art.32 delle presenti norme, della specificazione dei contenuti discrezionali previsti dalle specifiche norme relative all'area interessata e per il coordinamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la dotazione di standard urbanistici, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi.
- 7) In caso di mancata determinazione del Comune, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005, la proposta di Piano Attuativo deve intendersi presentabile e l'istanza di Piano Attuativo potrà seguire l'iter di legge. Il perimetro d'ambito, ai fini dell'attuazione, prevale su altri perimetri individuati nelle tavole di azionamento, salvo quanto previsto al successivo comma 8.
- 8) Negli ambiti di trasformazione, è consentita la realizzazione per parti attraverso un Piano Attuativo, nel rispetto delle specifiche norme di zona; in tal senso sono consentite, in sede di approvazione del Piano Attuativo, modifiche delle perimetrazioni di area e di ambito o attuazioni parziali, qualora il Comune, in sede di verifica delle proposte, le ritenga utili a conseguire con maggior efficacia i programmi comunali di intervento, una semplificazione delle procedure, una maggior funzionalità urbanistica e compatibilità ambientale, fatti comunque salvi i diritti di terzi e i principi perequativi. A questo fine il Comune e/o il Privato operatore definirà uno schema generale e concordato, di attuazione delle direttive del presente D.d.P., a cui riferire i singoli interventi.
- 9) Ai fini della valutazione di cui al comma 8, il comune verifica prioritariamente che siano rispettate le seguenti condizioni:
 - a) è ammissibile la realizzazione per parti attraverso Piani Attuativi, a condizione che:
 - la S.l.p. massima ammissibile, gli standard ed i servizi annessi, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle singole norme generali o dello specifico ambito, in coerenza con lo schema generale di cui al punto precedente e proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
 - gli operatori provvedano, nelle forme di cui alle presenti norme, alla cessione delle aree di pertinenza da destinare a standard, a servizi, a viabilità e per l'allacciamento ai pubblici servizi, ove necessario;
 - b) è ammissibile la realizzazione per parti a condizione che:
 - siano verificate le condizioni di cui alla lettera a)
 - sia verificata almeno una delle seguenti condizioni:
 - 1) l'intervento riguardi aree già edificate e preveda un progetto di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento inferiore o uguale al 20% della S.l.p. esistente alla data di adozione delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche, del contesto urbanistico ed edilizio circostante;
 - 2) l'intervento riguardi edifici di valore storico (1888) ed architettonico o ambientale di cui all'art. art.44-7-a delle N.T.A. del P.d.R.; in tal caso l'intervento di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di modifica di destinazione o ampliamento, dovrà comunque rispettare i caratteri originari dell'edificio ai sensi delle presenti norme;

- 3) il progetto riguardi una singola unità edilizia, anche se polifunzionale, con St inferiore a mq 5.000, fatti salvi edifici o opere minori di servizio o pertinenziali.
- 10) Qualora la ristrutturazione urbanistica configuri di fatto un ambito di trasformazione urbana non previsto nelle tavole grafiche del PGT, ma rispondente ai requisiti di cui alle N.T.A. per ogni zona, è prescritto il ricorso a piano attuativo pubblico o privato con le modalità di cui ai precedenti commi.

TITOLO IX – DISPOSIZIONI DIRETTIVE

Art. 30 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli **Ambiti di trasformazione** individuati dal D.d.P. sono relativi ai **Centri Storici (A)**, al **Tessuto Urbano consolidato (B di completamento e di trasformazione (residenziale e per servizi urbani (B/SU), F standard di nuova edificazione e/o trasformazione, V per infrastrutture per la mobilità)** ed a interventi di nuova edificazione per **insediamenti residenziali (C)**, **per servizi (C/S)** e **per insediamenti produttivi (D)**.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- A PER RESIDENZA

A⊙F - Intervento: Municipio – Scuola Elementare – Biblioteca – Sedi di Associazioni

Il comparto è interamente di proprietà comunale e sarà recuperato secondo le modalità d'intervento nelle zone A di cui all'Ambito di Riqualificazione dell'art.31.1 delle presenti norme.

L'obiettivo del recupero è la formazione di un Centro di eccellenza pubblica per la presenza di alcune delle attività pubbliche più significative, organizzate su cortili successione ed in connessione con la piazza dei Martiri della Libertà da sud verso nord e viceversa.

Il cortile interno più grande potrebbe essere organizzato in parcheggio interrato al servizio delle attrezzature comunali e di una piazza al piano terra. Il parcheggio potrebbe essere accessibile da nord, dalla Via Mayer.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

A⊙F - Intervento di Piazza dei Martiri della Libertà

Con l'attuazione del progetto di riqualificazione predisposto dall'Amministrazione Comunale, si potrà recuperare la dimensione unitaria della Piazza così come storicamente si è caratterizzata.

Dalla piazza andranno organizzati i principali percorsi ciclopedonali verso la Valle a sud – ovest, verso la Scuola Media – Centro Sportivo a nord, verso il Cimitero e l'Oratorio a sud e verso i boschi e la zona agricola orientale, dal viale alberato di Via Cervino, così come illustrato dall'All. n°. 2 al Doc. n°. 1.B – viabilità.

Andranno quindi valorizzati i principali con visivi lungo le stesse direttrici verso il Centro Storico, verso la Valle ed i campi e i boschi del P.L.I.S. del Medio Olona Varesino.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

A⊙F - Intervento della Chiesa ed opere parrocchiali

L'apertura della Chiesa sulla Piazza va estesa alle altre aree di proprietà della Parrocchia, anche per la formazione di eventuali parcheggi al servizio delle opere parrocchiali.

Queste attrezzature si organizzeranno a sistema con quelle sportive parrocchiali a sud e con il Cimitero.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di

cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- B/SU PER SERVIZI

B/SU ① - Intervento di Via Madonnina

Il recupero di quest'area dismessa risulta fondamentale all'interno del tessuto urbano consolidato per la promozione di attività di servizio alla residenza sia pubbliche che private. Mentre quelle private si accompagneranno alla residenza se ed in quanto compatibili, a definire uno schema insediativo ed una tipologia d'intervento complessa (a corte, su piazza, con o senza porticati) capace di connettersi positivamente con il tessuto urbano consolidato, a definire un centro di aggregazione per il quartiere e per l'intero Comune, le attività di servizio pubblico (Auditorium e/o Asilo Nido e/o Fondazione Ambiente e/o sede o depositi di Associazioni) si connetteranno a sud con il Municipio e/o a nord con il Complesso Scolastico – Sportivo.

Lo standard relativo all'intervento e non ceduto all'interno del comparto, andrà reperito prioritariamente all'interno della zona **F4** di completamento del Centro sportivo posto a nord del comparto.

L'intervento in progetto non dovrà prevedere la ricostruzione di tutta la volumetria esistente (calcolata secondo le norme vigenti). La parte eccedente potrà essere mantenuta in carico all'operato, confluita nella banca volumetrica o utilizzata in altra area.

L'insediamento si dovrà anche caratterizzare a livello paesaggistico ed ambientale ed in particolare in riferimento alla Valle dell'Olna che delimita ad ovest l'insediamento esistente.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e nuova edificazione, l'indice di edificabilità massimo è paria a 1 mc/mq; la differenza tra la volumetria esistente, calcolata secondo le NTA del PGT vigente e la volumetria della nuova costruzione edificata sul lotto, potrà essere trasferita **previa stipula di specifica convenzione con l'amministrazione comunale e** con atto di asservimento volumetrico, su altre aree residenziali libere. Lo standard qualitativo viene calcolato sulla base della Volumetria edificata e versato al momento del rilascio del provvedimento edificatorio. **L'attuazione dello sviluppo residenziale deve avvenire tramite piano attuativo.**

B/SU ② - Intervento di Via Adua e Via Mazzini

Quest'area di trasformazione dovrà risultare funzionale al recupero del Centro Storico, consentendo l'insediamento di attività di servizio alla residenza, compresi i parcheggi pertinenziali da realizzare in numero adeguato.

La tipologia dell'intervento dovrà raccordarsi a quelle dei centri storici, rappresentandone una naturale espansione.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU ③ - Intervento di fondovalle

Il comparto B/SU③ è interessato dall'Ambito strategico del PISL Greenway di conservazione e rilancio del sistema manifatturiero di fondovalle.

In alternativa possono essere attuate iniziative di nuove imprese nel terziario innovativo ed

ecocompatibile. In questo caso valgono le disposizioni per le zone B/SU di cui all'art. 49 delle N.T.A. per quanto riguarda la possibilità di trasferimento del 50% della S.l.p. produttiva esistente e di recupero (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, senza aumento del carico insediativo) della rimanente quota del 50% per le nuove destinazioni di cui all'Ambito strategico (attività post – industriali del territorio, terziario innovativo ed ecocompatibile, ecc.).

La residenza dovrà essere limitata a quella di servizio nei limiti di cui all'art. 9 –c delle N.T.A. del P.G.T.

L'eventuale standard qualitativo potrà essere relativo alla realizzazione di un Museo Fluviale ad integrazione della zona di archeologia fluviale (Molino Ponti) di cui alla zona FCc ed in generale all'Ambito strategico di tutela e valorizzazione dell'Ambiente del PISL Green way.

In ogni caso le trasformazioni previste per l'Ambito **B/SU③** non sono attuabili fino a quando non saranno completate le opere di riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.A.I. e solo previa verifica di modifica della classe di fattibilità geologica.

Si dovrà inoltre adempiere, nel caso di trasformazione, a quanto posto dall'art. 12 delle presenti norme.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a, di Classe 4c di fattibilità geologica, dall'area di esondazione e delle Fasce fluviali PAI di cui all'art. 24, e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU ④ - Intervento della S.P. 19 - Via Stelvio

Quest'Ambito di trasformazione dovrà risultare funzionale alla riqualificazione della S.P. 19, così come previsto dal successivo art. 31.11 – Riqualificazione della S.P. n°. 19 ed a sostegno delle attività ipotizzate nell'Ambito di trasformazione C/S①.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU ⑤ - Intervento di Via Pascoli, Mazzini, Via Caduti del Lavoro

L'eventuale trasformazione di quest'ambito potrebbe prevedere la formazione di servizi per l'infanzia (Nido famiglia, Baby Parking, spazi ludici, ecc.) di iniziativa privata ad integrazione delle attività preesistenti nella Scuola Materna confinante.

La S.l.p. di tali servizi non concorre a definire la Slp di progetto così come previsto dall'art. 13 mentre concorre a definire la percentuale minima richiesta del 30% di attività non residenziali.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU ⑦ - Intervento di Via Roma

L'eventuale trasformazione di quest'ambito tramite la riconversione degli edifici ex agricoli non più utilizzati, potrebbe prevedere l'incremento della dotazione di standard urbanistici nella vicina area di San Vitale con il potenziamento dei collegamenti verso la Green - way ed il fondovalle.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

B/SU ⑧ - Intervento di Via Verdi

L'eventuale trasformazione di quest'ambito potrebbe prevedere la formazione di nuove aree sosta a servizio del Centro di iniziativa privata.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

Gli Ambiti **B/SU①**, **B/SU②**, **B/S④**, **B/SU⑤**, **B/SU ⑦**, **B/SU ⑧** propongono il completamento del tessuto urbano consolidato, mentre l'Ambito **B/SU③** propone un intervento di riqualificazione all'interno dell'Ambito di riqualificazione n° 15.

Prescrizioni

Per tutti gli Ambiti B/SU che prevedono la trasformazione o la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, dovrà essere predisposto il Piano di Indagine Ambientale preliminare di cui all'art. 12.

- C/S PER SERVIZI

C/S ① - Intervento di Via Europa – Nuova strada di P.G.T.

L'intervento in ampliamento degli insediamenti esistenti, commerciali e di pubblico esercizio si dovrà caratterizzare quale Centro Polifunzionale al servizio delle attività e delle persone.

Potrà in particolare insediarsi un centro congressi attrezzato per lo svolgimento di meeting, corsi di aggiornamento ed altro, con disponibilità di posti letto, spazi per il tempo libero ed il relax.

In questo senso l'intervento potrà essere esteso alle aree libere circostanti, per l'insediamento di attrezzature sportive e di tempo libero, senza esigenze di volumi e/o superfici coperte.

Ad integrazione del centro, potranno essere realizzati anche uffici per lo svolgimento di attività professionali.

L'intervento si disimpegnerà dalla nuova strada e dal parcheggio previsti dal PGT a nord dell'Ambito.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- C PER RESIDENZA

C ① - Intervento di Via Garibaldi

L'intervento sarà riservato all'edilizia residenziale sovvenzionata e riservata agli attuali inquilini comunali.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ② - Intervento di Via Gran Paradiso

L'intervento sarà preferibilmente destinato all'edilizia convenzionata o dovrà proporre altre forme di compensazione (standard qualitativo) nell'interesse del quartiere.

L'insediamento si organizzerà almeno in parte in forma aperta (piazza con o senza porticato) ad organizzare la vita associativa del quartiere mentre lo standard da cedere verrà realizzato lungo il lato ovest a formare la fascia di salvaguardia ambientale e clima acustico.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ③ - Intervento di Via Togliatti

L'intervento risulterà a destinazione plurima (residenza, attività commerciali e direzionali, di servizio privato e/o pubblico) ed a tipologia aperta (a corte e/o a piazza).

Le compensazioni previste potranno essere di tipo misto: convenzionamento, standard qualitativo al servizio del quartiere e recepimento della SIp o Volume di trasferimento.

Lo standard da cedere verrà realizzato a sud ed a ovest a formare la fascia di salvaguardia ambientale e clima acustico di cui all'art. 11 delle N.T.A. del P.G.T..

In ogni caso le trasformazioni previste non saranno attuabili fino a quando non si sarà adempiuto a quanto previsto dall'art. 12 delle presenti norme.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ④ - Intervento di località S. Vitale

L'intervento è esteso al solo fine di compensazione di tutti i lotti compresi nel perimetro di cui all'art. 5.a, alla zona inedificabile E2 confinante. La ridistribuzione della volumetria di progetto sarà proporzionale alla superficie dei lotti compresi nel perimetro di compensazione.

L'intervento si dovrà caratterizzare nello schema del quartiere giardino lungo la Via Resegone di cui all'art. 31.4 e nello schema di edifici ad alta qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art. 35.

In particolare l'insediamento dovrà attuare i principi della Biourbanistica di cui al punto C –A1 del successivo art. 32.

L'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico – ambientale in riferimento al contesto agricolo ed alla vicina Valle dell'Olona.

L'eventuale standard qualitativo verrà realizzato nello schema di edilizia sovvenzionata mentre le urbanizzazioni previste potranno essere precisate e/o modificate in sede di pianificazione attuativa.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑤ - Intervento di Via della Tognella

L'intervento si dovrà caratterizzare nello schema del quartiere giardino per edifici ad alta qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art. 35.

In particolare l'insediamento dovrà attuare i principi della Biourbanistica di cui al punto C –A1 del successivo art. 32.

L'insediamento si dovrà caratterizzare dal punto di vista paesaggistico – ambientale in riferimento al contesto agricolo.

L'eventuale standard qualitativo verrà realizzato nello schema di edilizia sovvenzionata.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑥ - Intervento di Via Carso

L'insediamento sarà disimpegnato dalla Piazza di nuova formazione su Via Carso, sulla quale si potrà aprire, destinando il piano terra per attività terziario – commerciale.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑦ - Intervento di Via Antonio Gramsci

L'insediamento dovrà arretrarsi dal confine della zona industriale secondo quanto previsto dall'art. 11 – N.T.A.. Esso sarà disimpegnato dalla Via Antonio Gramsci attraverso un parcheggio di servizio all'insediamento.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑧ - Intervento di Via Madonnina

L'insediamento si raccorderà con l'intervento di trasformazione **B/SU①**, concorrendo eventualmente alla formazione dello standard qualitativo che si dovesse realizzare in quell'Ambito.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑨ - Intervento di Via Leopardi

L'intervento si dovrà caratterizzare nello schema del quartiere giardino per edifici ad alta qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art. 35.

In particolare l'insediamento dovrà attuare i principi della Biourbanistica di cui al punto C –A1 del successivo art. 32.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑩ - Intervento di Via Italia - Via 2 Giugno

L'intervento si dovrà caratterizzare nello schema del quartiere giardino per edifici ad alta qualità ambientale, urbanistica ed edilizia di cui al successivo art. 35.

In particolare l'insediamento dovrà attuare i principi della Biourbanistica di cui al punto C –A1 del successivo art. 32.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

C ⑪ - Intervento di Via Monte Rosa - Via Cervino

L'intervento sarà preferibilmente destinato all'edilizia residenziale o dovrà proporre altre forme di compensazione (standard qualitativo) nell'interesse del quartiere.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

Tale comparto si attua mediante Permesso di Costruire Convenzionato, in quanto inserito in un contesto urbanizzato.

Gli Ambiti **C①, C②, C③, C⑤, C⑥, C⑦, C ⑨, C ⑩ e C ⑪** sono di completamento del tessuto urbano consolidato, mentre gli Ambiti **C④ e C⑧** lo ampliano.

Prescrizioni

- 1) Per gli Ambiti **C② e C③** che ricadono in parte nella fascia di pertinenza acustica stradale di 100 metri, valgono le prescrizioni di cui all'art. 11 per la documentazione di clima acustico da produrre per impedire l'insediamento nella fascia di recettori sensibili.
- 2) Per gli Ambiti **C④, C⑦ e C⑧**, stante la vicinanza di impianti di radio telecomunicazioni, l'altezza degli

edifici dovrà essere il più possibile contenuta, valutando, mediante analisi dell'impatto elettromagnetico dell'impianto, se per tali volumetrie si determinano eventuali incompatibilità.

- D - PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

D ① - Interventi di Via A. Vespucci – Via della Pacciarma

I nuovi insediamenti produttivi, a completamento di quelli esistenti, saranno riservati al trasferimento di attività impropriamente dislocate all'interno del tessuto urbano consolidato ed in subordine all'insediamento di nuove attività "tecnologicamente avanzate ed ecologicamente compatibili", quest'ultimo come requisito non necessariamente acquisito ma anche da acquisire e da dimostrare in sede di domanda di permesso di costruire o D.I.A. con una certificazione e/o relazione programmatica.

Gli interventi dovranno essere estesi a comprendere la strada di collegamento tra la Via Vespucci e la Via della Pacciarma, evitando la connessione con Via Antonio Gramsci.

Dovrà essere prevista la messa a dimora di cortine di alberi d'alto fusto lungo i confini, e lungo la strada nuova mentre gli interventi dovranno essere sottoposti a verifica di impatto ambientale secondo la normativa vigente ed adempiere a quanto previsto dagli standards di accettabilità della normativa sui consumi idrici, sulle lavorazioni insalubri di 1ª Classe e sulla qualità dell'aria, sui reflui industriali e sui rifiuti.

Le opere di compensazione di cui all'art. 33 saranno preferibilmente di tipo ecologico – ambientale.

Per le prestazioni energetiche di edifici destinati ad attività produttiva, gli elementi fondamentali riguardano l'integrazione tra edificio e involucro ed impianti e sono descritti al successivo art. 31.8 – Parco Tecnologico.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- F- STANDARD

F Cc ① - Intervento del Teatro - Auditorium

La realizzazione del Teatro – Auditorium risulta prioritaria per l'Amministrazione Comunale, che ha previsto la sua ubicazione prioritariamente in zona F Cc di Via Cesare Battisti, in connessione con le attrezzature sportive e di tempo libero dell'Oratorio Parrocchiale. In alternativa ha inserito quest'opera come standard qualitativo nell'Ambito di trasformazione **B/SU**. In questo caso l'obiettivo è di estendere il sistema delle attrezzature scolastiche e sportive a comprendere anche quelle culturali.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica, di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F Is - Intervento di Via Sabotino

Questa attrezzatura di tempo libero e di servizio (area spettacoli) potrebbe concorrere alla formazione della Dorsale ciclabile nord di cui all'Ambito di riqualificazione n° 5 del successivo art.31 lungo l'asse Via Raffaello Sanzio, Via Enrico Fermi e Via Sabotino.

L'intervento dovrà riqualificare le piantumazioni esistenti classificate come "verde residuale" nell'All. 1d del Doc. 1G – V.A.S. e dovrà attuare le salvaguardie del pozzo di cui all'art. 58.A.4.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a, di Classe 2 e di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dall'area di salvaguardia di 200 m per pozzi idropotabili e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F Cc② - Intervento di Via per Solbiate

Nell'area dell'originario Molino Ponti, potrebbe essere realizzato un intervento di archeologia fluviale, per il ripristino e/o la documentazione dell'impianto originario (edifici e roggia) del vecchio insediamento, all'interno della più vasta iniziativa del Museo del Fiume.

L'intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei vincoli e delle infrastrutture esistenti.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z3a, di Classe 4C di fattibilità geologica di cui all'art. 24 dall'area di esondazione e dalle Fasce fluviali PAI, e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F Vp - Intervento di Verde di quartiere

All'interno dei quadranti di nord – est (Via Cervino) , sud – est (Via Giovanni XXIII), nord – ovest (Via Raffaello Sanzio) e sud – ovest (Via I° Maggio) verranno realizzate aree di verde attrezzato per il tempo libero e per il soggiorno all'aperto, al servizio dei relativi quartieri.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F Pz - Intervento di Piazza di quartiere

Nelle zone B/SU e C verranno realizzati spazi pubblici da organizzare a Piazza o Corte aperta per l'insediamento di attività di servizio dei quartieri di riferimento : Via Carso, Via Togliatti, Via Dante, Via Pascoli.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F Pc - Intervento di Parcheggi di corona

Lungo il perimetro esterno del centro storico e delle zone a traffico limitato, così come risultano dall'All. n°. 2 al Doc. n°. 1-B Documento di Piano, verranno realizzati dei parcheggi al servizio dei relativi insediamenti.

Tali parcheggi potranno prevedere la formazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo.

Per il Centro Storico tali parcheggi si potranno realizzare in Via Adua, Via Molino Ponti, Vicolo Terzaghi, Via Garibaldi.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

F 1-le - Intervento di depurazione delle acque di sfioro da reti fognarie (fitodepurazione)

L'intervento riguarda la realizzazione di un impianto di fitodepurazione (sistema naturale di depurazione dell'acqua) le di cui all'art. 54 – N.T.A., con raccolta e depurazione delle acque di sfioro delle reti fognarie attraverso una vasca volano.

Il progetto comprende anche la realizzazione di un Parco dell'Acqua, che potrebbe collegarsi con l'Ambito di trasformazione FCc (Museo del Fiume) e con l'Ambito di riqualificazione n°. 6 – Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali di cui al successivo art. 31.

L'intervento dovrà essere realizzato risolvendo le criticità poste dalla classe 4C (PAI) di fattibilità geologica e dalla zona di rischio archeologico che interessa tutta la valle.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a, di Classe 4C di fattibilità geologica di

cui all'art. 24 dall'area di esondazione e dalle Fasce fluviali PAI, e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

- **V INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

V ① - Intervento del Sistema Viabilistico Pedemontano

Il progetto definitivo ed esecutivo del Sistema Viabilistico Pedemontano dovrà risolvere tutte le criticità di tipo sociale, ambientale e territoriale evidenziate dalla Delibera CIPE di approvazione del progetto preliminare e dal P.T.C.P. (All. n°. 1 – b – V.A.S. – Doc. 1 G).

In particolare le fasce di rispetto dovranno essere piantumate in adempimento di quanto previsto dalla D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003 per una superficie di 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato fatto salvo il rispetto dei vincoli vigenti .

Inoltre in attuazione di quanto disposto all'art. 59.8 delle N.T.A. del Piano delle Regole, i sentieri interessati dal Sistema Viabilistico Pedemontano non potranno essere interrotti.

Infine il Sistema Viabilistico Pedemontano deve anche adempiere ai compiti di asse di collegamento est – ovest per gli spostamenti di breve e medio percorso anche attraverso la liberalizzazione del pedaggio.

Le aree e gli insediamenti del tessuto urbano consolidato, interessate dal tracciato in trincea e/o in galleria di Pedemontana, qualora fossero manomessi o demoliti in fase di esecuzione dei lavori, dovranno essere ripristinati una volta realizzato il progetto, salvo accordi bilaterali per la loro delocalizzazione.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a – Z3a, di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dall'area di esondazione e dalle Fasce fluviali PAI e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ② - Intervento della Strada di arroccamento nord

La strada dovrà disimpegnare dalla rotonda, a nord e ad est, gli insediamenti esistenti (produttivi) e futuri (aree spettacoli e magazzino, per servizi e produttivi ad est e residenza ad ovest) ed a ovest la strada urbana individuata ad ovest della S.P 19.

Il progetto stradale dovrà in particolare privilegiare il raccordo diretto della via Resegone in prosecuzione sud con la via Sabotino est e la via Sacro Monte di Varese con la via Sabotino ovest.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ③ - Intervento della Strada di arroccamento sud - est

L'intervento si propone di collegare la Via A. Vespucci con la Via della Pacciarma e quindi la nuova rotonda sulla Via Como (S.P. n°. 37) con la Via Europa – Via Deserto (S.P. n°. 19), disimpegnando il traffico pesante, da e per la zona industriale, dal Sistema Viabilistico Pedemontano attraverso la S.P. n°. 37, liberando da questo traffico la S.P. n°. 19 prevista da riqualificare (Ambito di riqualificazione n°. 11 – art. 28).

Con la realizzazione della nuova strada, occorrerà verificare la possibilità di realizzare il corridoio di cui all'Ambito di Riqualificazione n°8 e di cui all'art. 59.A12 al servizio delle Aziende e del Comune (teleriscaldamento, cablaggio, ecc.).

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di

cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ④ - Intervento del Percorso attrezzato di collegamento Chiesa San Vitale – Chiesa della Baraggiola

Il percorso è stato individuato dal progetto di riqualificazione ambientale del territorio comunale e di sviluppo della rete ecologica di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 2 (art. 31 – N.T.A.).

Esso si propone di collegare la Chiesetta di S. Vitale con quella della Baraggiola lungo il perimetro ovest – nord ed est del territorio comunale.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ⑤ - PISL “Una Green way per il Medio Olona”

E' uno dei 28 PISL approvati fra il 2003 e il 2004 dalla Regione Lombardia.

Gli ambiti di azione dai quali emergono gli ambiti strategici del PISL Green way, possono essere così riassunti:

n. 1 – conservazione e rilancio del sistema manifatturiero

n. 2 – attivazione di nuova impresa nel terziario innovativo ed ecocompatibile

n. 3 – interventi di tutela e valorizzazione dell'ambiente.

Nel caso specifico l'Ambito considera la formazione del percorso ciclopeditone realizzato dalla Provincia di Varese in collaborazione con i Comuni limitrofi.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a, di Classe 4 di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dall'area di esondazione e dalle Fasce fluviali PAI e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V Pa - Intervento: Attraversamenti protetti

Gli attraversamenti protetti di cui all'art. 59 N.T.A. con funzione anche di passaggi ecologici in alcuni casi, sono previsti lungo la S.P. n°. 19 e n°. 37.

L'ambito V Pa Via della vecchia stazione è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a, di Classe 4C di fattibilità geologica di cui all'art. 24, dall'area di esondazione e dalle Fasce fluviali PAI e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'ambito V Pa Via Como è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

L'ambito V Pa Via Europa, Via Sanzio è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

V ⑥ - Green way di Pedemontana

Quale opera di compensazione ambientale promossa dalla Società Pedemontana, il Documento di Piano individua il tracciato della Green way di Pedemontana, che corrisponde in parte all'Ambito di trasformazione V④ e che in parte collega il Sistema delle Green way con il centro abitato in prosecuzione della Via Cervino.

L'ambito è interessato dal vincolo di Rischio sismico Z4a e di Classe 2 di fattibilità geologica di cui all'art. 24 e dagli altri vincoli di cui al Rapporto Ambientale.

NB. Oltre gli ambiti di trasformazione puntualmente cartografati e descritti in questo articolo, saranno assoggettati alle prescrizioni del presente D.d.P., anche gli ambiti interessati da interventi all'interno del Tessuto Urbano Consolidato (A e B) aventi le seguenti caratteristiche.

- A Ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a 4.000 mc. (art. 44.2)
- B Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/SU Ambiti di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.
- B/D Interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica così come previsto dall'art. 33.

Art. 31 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Per gli ambiti di riqualificazione di cui alla Tav. 1d – Doc. n°. 1 – G valgono i seguenti indirizzi di riqualificazione e/o ricomposizione paesaggistica, eventualmente modificabili e/o integrabili attraverso specifici Documenti di Inquadramento (art.2).

Per ogni Ambito sono inoltre elencate le zone del D.d.P. o del P.d.R. in essi ricompresi.

1) MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE A (ART.44 – N.T.A. – P.d.R.):

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A.)

art. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme interessano le zone di P.G.T., di interesse storico – artistico ed ambientale e non, qualificate come zone di recupero ai sensi dell' art.42 delle N.T.A. del Piano delle Regole. Tali zone corrispondono alle Zone A, di cui ai Centri e nuclei storici al 1888, appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T.

Gli obiettivi degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono quelli fissati dagli artt.42 e 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le Varianti alle presenti norme ed agli allegati di cui al successivo art. 2, saranno deliberati dal Consiglio Comunale quando inducono ristrutturazione urbanistica e/o modificano gli indici urbanistici e/o la dotazione di standard, secondo procedure di cui all'art. 1b-A delle N.T.A. del P.G.T.

Non costituiscono variante urbanistica sostanziale, le modifiche delle sole modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree, da proporre secondo le procedure di cui ai successivi artt. 3 e 12.

art. 2 - ALLEGATI

All. n° 2a1	- Fondo mappe Carlo VI 1721 – Centro storico nuclei sparsi e territorio agricolo	
All. n° 2b1	- Cessato Catasto Lombardo Veneto 1857- rettifiche al 1880-1885-1900	
All. n° 2a2.1	- Stato di conservazione edifici	scala 1:1000
All. n° 2b2.1	- Altezza degli edifici	scala 1:1000
All. n° 2c2.1	- Destinazione d'uso	scala 1:1000
All. n° 2d2.1	- Epoca di costruzione	scala 1:1000
All. n° 2e2.1	- Tipologie edilizie, spazi liberi e schemi compositivi	scala 1:1000
All. n° 2f2.1	- Modalità d'intervento - Centro storico	scala 1: 500
All. n° 2f2.2	- Modalità d'intervento - Mulino Ponti, C.na Cassinassa, C.na Togliaretti	
	Chiesa SS Vitale e Valeria, Chiesa della Baraggiola	scala 1: 500
All. n° 2g2.1	- Sistema connettivo degli Spazi aperti	scala 1:3000
All.n° 2h2.1	- Documentazione fotografica – Centro storico e Nuclei sparsi	

Gli elaborati grafici sono derivati dall'aerofotogrammetrico e rappresentano l'ingombro degli edifici così come risulta dalla proiezione sul piano orizzontale della copertura delle parti edificate fuori terra.

Le eventuali difformità tra aerofotogrammetrico e catastale devono essere risolte dal rilievo dello stato di

fatto nel rispetto degli elaborati di P.G.T.

art. 3 - LIVELLO E MODALITA' DI INTERVENTO

L'edificazione nelle zone A appositamente individuate sulla tavola dell'Azzonamento, avviene secondo le modalità d'intervento definite per le singole zone dalle N.T.A. del Piano delle Regole e dalle presenti norme.

Gli allegati di cui al precedente art. 2 individuano gli edifici dove è possibile procedere secondo le modalità di intervento di cui all' art.44.7 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed i comparti per i quali è possibile proporre la ristrutturazione urbanistica.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica già individuati e per quelli proposti in difformità alle modalità di recupero illustrate dalle presenti norme e dai loro allegati, si procederà alla stesura di apposito Piano di Attuativo di cui all'art.5a delle N.T.A. del P.G.T. e di cui all'art. 28 delle N.T.A. del D.d.P..

Una volta approvato il P.A., gli interventi interni ai comparti saranno assoggettati alla preventiva stipula di convenzione da parte dell'operatore privato con i contenuti previsti dal successivo art. 13 delle presenti norme.

Le obbligazioni dovranno essere riferite all'attuazione dell'intero comparto.

Qualora l'operatore intenda modificare la proposta progettuale prevista per i singoli comparti di pianificazione, le nuove soluzioni progettuali saranno approvate dal Consiglio comunale se costituiscono ristrutturazione urbanistica.

Non costituirà variante l'accorpamento in unica progettazione di due o più comparti di pianificazione, previsti dalle presenti norme e dai suoi allegati.

Per i P.R. vigenti valgono le disposizioni di cui all' art.5b delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Le modalità d'intervento sui singoli edifici ed aree saranno verificate, meglio esplicitate ed eventualmente modificate in sede di illustrazione del progetto edilizio, in attuazione di quanto disposto dal successivo art. 12.

art. 4 - VOLUMETRIA E DATI DI PROGETTO

In adempimento di quanto previsto dall'art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole la densità edilizia nelle Zone A è pari a quella esistente, così come calcolata all' art.14 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse prescrizioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o già demoliti a seguito di ordinanza sindacale o da trasferire all'interno della zona A. Per essi valgono gli indici di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Al fine di adeguare le singole unità abitative alle esigenze dei cittadini residenti, mediante un'apposita convenzione potrà essere proposto l'accorpamento nell'unità abitativa stessa del volume dei locali accessori di sua pertinenza, anche se esterni o aggiunti impropriamente all'edificio quando l'ampliamento dell'edificio avvenga nel rispetto dell'impianto tipologico del comparto e nel rispetto degli altri indici di zona.

Contestualmente al rilascio del permesso di costruire gli edifici accessori e le loro pertinenze, interessati dall'accorpamento in favore dell'unità abitativa d'origine e/o dal trasferimento, verranno ceduti nello stato di fatto e di diritto all'Amministrazione Comunale a sua richiesta o in alternativa, demoliti dal richiedente che provvederà alla sistemazione dell'area così liberata come cortile.

I dati di progetto dovranno essere verificati per ogni singolo intervento.

Agli effetti del controllo del volume esistente, il volume dichiarato negli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme, è puramente indicativo e dovrà essere ricalcolato in sede di pianificazione attuativa e/o di progetto edilizio in conformità con l' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Dovranno essere rispettati gli allineamenti su strada ed in genere sugli spazi pubblici esistenti o di nuova formazione, mentre potranno essere modificati gli allineamenti verso i cortili interni ed in genere verso le pertinenze private dei singoli edifici.

Gli edifici interni ai comparti dovranno essere progettati rispettando l'impianto tipo - morfologico compresi gli allineamenti degli insediamenti previsti da mantenere oltre che gli altri indici di zona.

art. 5 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli allegati alle presenti norme definiscono per ogni edificio il livello di intervento possibile sulla base delle modalità di intervento definite all' art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole ed individuano i comparti di recupero da attuare mediante Piano di Recupero (P.R.) o Piano Particolareggiato (P.P.) o Permesso di costruire Convenzionato.

Di ciascun comparto di pianificazione attuativa, in quanto soggetto a trasformazione urbanistica, l'art. 30 delle N.T.A. del D.d.P., illustra i principali obiettivi da perseguire.

art. 6 - TIPOLOGIE EDILIZIE E SPAZI LIBERI: SCHEMI COMPOSITIVI

Gli elaborati grafici di cui all' art. 2 delle presenti norme, definiscono, in attuazione di quanto disposto dall'art. 44 delle N.T.A. del Piano delle Regole:

- le tipologie dei singoli edifici e la natura degli spazi liberi;
- gli schemi compositivi di edifici e spazi liberi all'interno dei vari insediamenti e le loro connessioni con il tessuto urbano e agricolo circostante.

Gli spazi liberi sono individuati per l'esigenza di riqualificazione ambientale in attuazione di quanto disposto dall' art. 44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le tipologie edilizie e la natura degli spazi, come pure gli schemi compositivi e le connessioni vanno per quanto possibile, verificate, meglio esplicitate e valorizzate in sede di progettazione esecutiva e di dettaglio.

art. 7 - STANDARDS – PARCHEGGI PRIVATI

In sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, primaria e secondaria, o di stipula della convenzione, le destinazioni delle zone "F" per attrezzature collettive (standards comunali) e/o di interesse comune di cui all'art.53 delle N.T.A. del P.d.R., individuate o non dagli allegati di cui al precedente art.2, potranno essere precisate o modificate nel rispetto delle quantità minime verificate dal progetto stesso in attuazione di quanto disposto dagli artt. 44 e 53.

PARCHEGGI PRIVATI

Qualora sia dimostratamente impossibile creare aree di parcheggio privato l'operatore può produrre la polizza fideiussoria di cui all'art. 7 per la realizzazione dei parcheggi privati.

La monetizzazione delle aree a standard non cedute sarà calcolata secondo le tariffe che l'Amministrazione Comunale determinerà con propri successivi provvedimenti.

Gli introiti delle monetizzazioni saranno impegnati obbligatoriamente dall'Amministrazione Comunale, per la formazione di parcheggi pubblici al servizio del Centro Storico o dei Nuclei di Antica formazione.

art. 8 - ELEMENTI COSTRUTTIVI, FINITURE EDILIZIE, PIANO DEL COLORE

Nelle zone di recupero, devono essere ripristinati gli elementi costruttivi, edilizi ed architettonici oltre

che d'ambiente, specifici di ogni edificio e di ogni luogo, quali risultano dallo stato di fatto. Per le zone di recupero, valgono le disposizioni di carattere generale di cui al Regolamento Edilizio con le seguenti prescrizioni particolari:

a) Facciate e Piano del colore

Verranno ripristinati tutti gli intonaci preesistenti se eseguiti con particolari procedure e tecniche. I colori di facciata saranno conformi al Piano del colore, se vigente, o proposti in coordinamento con i colori preesistenti e/o degli edifici confinanti.

b) Balconi e ballatoi

Tutti gli elementi portanti dei balconi o dei ballatoi saranno preferibilmente realizzati in lastre di pietra naturale o in c.a. di spessore simile a quelli di pietra, con pavimentazione del balcone o ballatoio in pietra.

Le eventuali mensole saranno dello stesso materiale.

c) Portoni e cancelli

Portoni e cancelli d'ingresso dovranno essere conservati o restaurati e qualora ciò non fosse possibile, sostituiti con nuovi manufatti simili per materiale e forma a quelli preesistenti o più comunemente diffusi. Al piano terra degli edifici su strada, sono vietate le imposte a ventola.

d) Scale esterne

Tutte le scale esterne preesistenti, che si presentino quale caratteristica architettonica dell'edificio da salvaguardare, dovranno essere ripristinate nello stato originario.

In ogni caso verranno privilegiati i materiali già ammessi per opere consimili.

Ogni progetto o P.R. dovrà essere accompagnato da una relazione sull'uso dei materiali e dei colori di facciata, proposti in riferimento al presente articolo ed al Piano del Colore di cui all'Allegato n°. 1 alle N.T.A. ed allo stato di fatto od ai progetti in corso di realizzazione.

Le eventuali difformità saranno appositamente approvate.

art. 9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER BOX, SERVIZI E SPAZI ESTERNI

In attuazione di quanto disposto dall'art.44 delle N.T.A.

a - i Piani di recupero relativi ai comparti potranno prevedere di norma parcheggi privati interrati, dimensionati nel rispetto di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

b - dovranno pure essere preferibilmente interrati le centrali termiche o i servizi tecnologici eventualmente necessari per singoli edifici o per i subcomparti individuati.

In generale i servizi dovranno essere ricavati di norma all'interno delle abitazioni, evitando intasamenti degli spazi aperti o porticati, salvo quanto sopraesposto.

c - Sono da intendersi servizi annessi alla residenza gli spazi coperti destinati alla formazione di cantine, lavanderie, stendibiancheria, garages, impianti tecnici, nonché spazi coperti esterni all'abitazione o comuni a più alloggi che ne disimpegnano l'accesso.

d - gli spazi inedificati sono confermati preferibilmente nella loro destinazione.

Gli spazi a corte, i giardini o comunque tutti gli spazi di uso comune, non potranno essere suddivisi con manufatti di qualsiasi tipo, né occupati con strutture anche provvisorie, esclusi gli interventi di cui all'art.44 delle N.T.A. del P.d.R..

Le pavimentazioni esterne dovranno essere preferibilmente realizzate con ciottoli, pietra, beola ed altri materiali litoidi ed in subordine, in autobloccanti e contenute nella minor misura possibile per dare

spazio al verde per giardini, parchi ed orti.

Aree e passaggi pubblici o gravati di servitù comune dovranno essere progettati in sede di permesso di costruire singolo o di attuazione del comparto (art.44-N.T.A.-P.d.R.) .

art. 10 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE CORTINE

In sede di progettazione dei singoli interventi ammessi, per le cortine corrispondenti alle tipologie edilizie di appartenenza dei singoli interventi, deve essere prevista

- la salvaguardia integrale degli aspetti morfologici e tipologici degli edifici compresi nella categoria "A" di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole
- la loro riproposizione per gli altri edifici, qualora questi elementi siano stati compromessi.

Ad esclusione dei soli edifici di categoria A, per tutti gli altri edifici, non compresi nelle cortine individuate dalle tavole allegate, sarà possibile con permesso di costruire convenzionato precisare o modificare le aperture esistenti o proporre delle altre, sulla base dello studio di un ambito significativo della facciata interessata dall'intervento (tipologia di appartenenza di cui all' art.44 delle N.T.A. del Piano delle Regole e dell' art. 18 delle presenti norme).

art.11 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'eliminazione di eventuali errori grafici e/o ortografici degli allegati alle presenti norme, non comporta variante.

Le variazioni delle modalità di recupero del patrimonio edilizio esistente definite dalle presenti norme e dai relativi allegati, saranno approvate dal Consiglio Comunale secondo le procedure di cui al precedente art.1.

art.12 - DOCUMENTAZIONE DEI PROGETTI

Il progetto, sarà relativo all'unità di intervento e per la sola illustrazione, alla tipologia edilizia di appartenenza e dovrà essere composto dagli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, integrati dai seguenti elaborati se non già compresi in quell'elenco:

a) Documentazione sullo stato di fatto

Rilievo quotato dello stato di fatto non inferiore alla scala 1:100 della o delle unità edilizie oggetto di intervento, composto da:

- relazione tecnica che evidenzia: l'età degli edifici preesistenti; l'individuazione dell'intervento nelle mappe catastali storiche disponibili; la qualità delle preesistenze con la storia dell'edificio e la sua descrizione, comprese le caratteristiche della eventuale piantumazione e delle memorie minori significative per materiali e forme;
- planimetria generale (anche in scala 1:200) indicante lo stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'immobile e l'area di pertinenza dello stesso, con l'indicazione delle quote, pavimentazioni, orti, giardini, piantumazioni;
- rilievo di tutti i piani che costituiscono l'edificio, indicanti le destinazioni d'uso dei diversi livelli che lo compongono, compreso il seminterrato, il sottotetto e la planimetria delle coperture e la preesistenza di materiali e forme minori significative (acciottolati, opere in pietra e legno, decorazioni) anche con la loro riutilizzazione nella progettazione;
- rilievo di tutti i prospetti;
- sezioni longitudinali e trasversali in numero adeguato a rendere chiara la conformazione dell'edificio in esame e delle sue immediate adiacenze;
- rilievo dei particolari architettonici o decorativi di pregio, se esistenti o se richiesti dall'Ufficio

Tecnico, in scala adeguata, comunque non inferiore alla scala 1:20;

- documentazione fotografica atta a rendere chiara lo stato dei luoghi al momento della presentazione del progetto;

b) Documentazione di progetto

- a) Progetto dell'intervento in scala 1:100 o 1:50, composto da:
relazione illustrativa e tecnico/descrittiva sull'intervento proposto;
- b) elaborati atti a comprovare la rispondenza dell'intervento proposto alle prescrizioni delle presenti norme e loro allegati;
- c) planimetria generale quotata (anche in scala 1:200), con l'indicazione delle eventuali variazioni dello stato dei luoghi nelle immediate vicinanze dell'unità edilizia oggetto di intervento, delle variazioni di quote, pavimentazioni, recinzioni e quant'altro intervenga nel progetto comprensivo delle distanze dai confini;
- d) piante quotate di ogni livello costituente l'edificio con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni vano dell'unità edilizia, comprese le piante dei piani seminterrato e sottotetto e delle coperture; indicazioni sulla posizione degli scarichi, degli esalatori e dei condotti d'aerazione forzata;
- e) tutti i prospetti dell'edificio compresi anche quelli non interessati dall'intervento;
- f) sezioni longitudinali e trasversali nel numero necessario a rendere chiara la nuova esposizione di progetto comprensive delle immediate adiacenze;
- g) particolari architettonici o decorativi in scala adeguata e comunque non inferiore ad 1:20;
- h) relazione tecnico - descrittiva dell'intervento con specifica dei materiali usati;
- i) schemi planimetrici in scala non inferiore a 1:100 delle opere di urbanizzazione secondaria con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- j) ogni altro documento o elaborato richiesto dalla normativa vigente.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per l'eliminazione di tutte le superfetazioni tecnologiche come: tubazioni, sportelli, caselli acqua e gas, impianti elettrici e telefonici, ricorrendo a soluzioni che ne consentano l'occultamento e l'ambientazione ai fini dei ripristini di facciata, così come previsto dal Repertorio degli interventi edilizi tipo.

c) Confronto tra lo stato di fatto e quello di progetto

composto da piante, sezioni e prospetti con le indicazioni delle demolizioni in colore giallo e delle nuove costruzioni in rosso, nella stessa scala di raffigurazione del progetto.

d) Confronto tra le modalità d'intervento di P.G.T. ed in variante

le eventuali modifiche delle modalità di intervento proposte dagli allegati di cui all' art. 2 delle presenti norme dovranno specificatamente essere motivate dalla Documentazione sullo Stato di fatto e di progetto.

art.13 - CONTENUTI PER LA CONVENZIONE

Le convenzioni previste dalle norme del presente allegato, per gli interventi compresi nei comparti e per i permessi di costruire singoli, richiesti dall'accorpamento dei volumi o per la modificazione dei tipi di intervento da quelli previsti all' art. 6 che precede, avranno i seguenti contenuti:

- cessione in loco delle eventuali aree previste di uso pubblico di pertinenza di ciascun immobile o comp o interessato e delle aree degli immobili interessati dagli accorpamenti di cui all'art.4 delle presenti norme;

- monetizzazione della quota residua dello standard così come previsto dagli artt.6,6a e 6b delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio;
- costituzione delle servitù di passaggio e di parcheggio quando le aree di risulta di pertinenza dei singoli edifici o comparti non siano ceduti all'Amministrazione Comunale;
- obbligo di eventuale realizzazione diretta e/o di adeguamento a scomputo degli oneri concessori, delle opere di urbanizzazione previste su aree di proprietà pubblica e/o su aree libere dei cortili gravate dal vincolo di servitù di cui all'art. 53 delle N.T.A. del P.G.T.;
- eventuali prescrizioni specifiche progettuali ed esecutive con riferimento particolare alle finiture ed agli elementi architettonici;
- verifica di quanto disposto dall'art.7 delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio per i parcheggi interni;
- adeguata garanzia fidejussoria.

art.14 - ALBO DEI PROGETTISTI E DEI COSTRUTTORI

Al fine di promuovere una corretta applicazione delle modalità di intervento in zona A, l'Amministrazione Comunale istituisce un Albo dei Progettisti e dei Costruttori in zona A, al quale possono aderire tutti gli aventi titolo (diploma, laurea ed iscrizione alla Camera di commercio, ecc.) e per i quali l'Amministrazione Comunale intende promuovere iniziative di formazione ed informazione sui temi del recupero del patrimonio edilizio e di quello storico in particolare. A questo scopo l'Amministrazione Comunale intende pubblicizzare eventuali interventi significativi realizzati sul territorio comunale.

2) PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA

Il Paesaggio e la rete ecologica comunale di cui al Titolo II artt. 42 – 45 e di cui al Titolo III Cap. II artt. 65 – 78 delle N.d.A. del P.T.C.P. sono composti da:

- Aree agricole principali
- Vincoli ambientali come da D. Lgs 42/2004
- Corsi d'acqua vincolati
- Core Areas di primo livello di cui all'art. 72 delle N.d.A.;
- Corridoi ecologici, aree di completamento e fasce tampone di cui all'art. 73 delle N.d.A.;
- Fasce tampone di primo livello di cui all'art. 75 delle N.d.A.;
- Corridoio fluviale da riqualificare di cui all'art. 73 delle N.d.A.;
- Varchi di cui agli artt. 70 e 73 delle N.d.A.;
- Aree critiche n°. 2 e 7 dell'art. 76 delle N.d.A.;
- Barriere e interferenze infrastrutturali di cui agli artt. 47 e 74 delle N.d.A.
- Cave cessate in stato di degrado recuperabili ai fini di rinaturalizzazione di cui all'art. 65 delle N.d.A. e di cui all'ambito di riqualificazione n°. 14;
- Rete ecologica di cui al progetto esecutivo di "Riqualificazione ambientale del territorio comunale e sviluppo della rete ecologica."

La rete ecologica favorisce la rinaturalizzazione del territorio, rendendolo permeabile da flora e fauna proveniente dalle aree di maggior naturalità.

All'interno di questo ambito valgono le prescrizioni specifiche delle zone ricomprese ed i seguenti indirizzi e principi:

- a) limitare gli interventi di nuova 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 ecosistematiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale;
- d) promuovere azioni di mitigazione per le infrastrutture della mobilità e salvaguardare e promuovere la mobilità ciclopeditone;
- e) promuovere la riqualificazione sia ecologica che paesaggistica del territorio, da perseguirsi anche attraverso la previsione di idonei accorgimenti mitigativi e compensativi;
- f) salvaguardare e valorizzare i principali convisivi sulle unità di paesaggio interne al territorio comunale ed esterne, eventualmente integrando quelli individuati dal P.G.T.

A questo scopo, il P.G.T. individua dei passaggi protetti V⁵ e dei sottopassi ecologici (G5) di cui all'art. 59 per il superamento delle infrastrutture interne ai vari elementi costitutivi della Rete.

3) CONTRATTO DI FIUME

L'ambito territoriale definito da questo ambito di riqualificazione è interessato dal Contratto di Fiume Olona - Bozzente – Lura e comprende le zone con destinazione in atto e futura da P.G.T. ed in Classe di fattibilità 4.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale (ex art. 142 lett. F – ex D. Lgs 42/2004) e per la limitazione ed il contenimento del rischio idraulico, definiti dal Piano d'Azione del Contratto di Fiume.

a) Interventi ammessi:

a.1) Tutela degli ambienti fluviali e degli ambienti direttamente connessi con il corso d'acqua:

- il ripristino dei sentieri (percorsi ciclopeditoni) preesistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi percorsi e soste compatibili con la riserva naturale;
- le sistemazioni idrauliche ed il ripristino e consolidamento dell'assetto idrogeologico e regimazione delle acque nel rispetto delle caratteristiche orografiche e delle dinamiche naturali del fiume evitando gestioni di tipo rigidamente architettonico (sponde cementificate, prismatiche, ecc.);
- rinaturalizzazione dell'ambiente;
- ricostruzione della continuità dell'ambiente naturale e ridefinizione degli equilibri ecologici;
- gli interventi sul verde per la pulizia, la reintegrazione e la buona conduzione botanica e agro - forestale (es. piano di assestamento forestale secondo vigente normativa regionale).

a.2) Sono inoltre ammessi gli interventi delle singole zone comprese nell'ambito.

b) Interventi vietati

In tutto l'ambito sono vietati gli interventi già vietati dal P.T.C. del Parco della Valle del fiume Olona all'interno del suo territorio.

c) Destinazioni d'uso

- Mantenimento (conservazione) delle caratteristiche ambientali dell'unità di paesaggio di interesse sovracomunale.
- Ricerca scientifico – naturalistica

- Fruizione pubblica a scopo didattico (Museo del fiume)- ricreativa (percorsi ciclopedonali) .

d) Contratto di Fiume

Sono inoltre recepite tutte le strategie, gli obiettivi e le azioni previste dal Contratto di Fiume.

In particolare tutte le trasformazioni urbane di cui all'art. 5 e di cui alle specifiche N.T.A. del P.d.R., saranno soggette a preventiva pianificazione attuativa, che dovrà provvedere alla verifica delle condizioni di criticità idraulica del territorio di competenza.

e) Progetti

In attuazione del progetto Olona, il Documento di Piano ha già individuato i seguenti progetti relativi ad aree di trasformazione o ad ambiti di riqualificazione:

aree di trasformazione

- **la zona B/SU ③ di fondovalle**

- **la pista ciclopedonale V⑤**

ambiti di riqualificazione

- **n° 2 - rete ecologica**

- **n° 6 - sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopedonali**

- **n° 12 – Boschi urbani**

- **n° 14 - area ex discarica**

progetti speciali

- **PISL Green way del Medio Olona**

- **Museo del Fiume**

- **Parco dell'acqua**

- **Impianto di fitodepurazione**

I progetti si ripropongono l'illustrazione della vita originaria del Fiume, da documentare con il recupero degli edifici esistenti, la conservazione di edifici di archeologia industriale, gli impianti per macinare il grano, la pratica dell'archeologia per la documentazione dell'edilizia minore scomparsa e di cui si conserva traccia a livello catastale e/o fotografico, il ripristino della sentieristica storica e di tutti gli altri segni e documenti storici (edicole, cippi, ecc.), oltre naturalmente la conservazione e la valorizzazione degli Habitat naturali e di tutte le forme di vita e coltivazioni autoctone.

Altri progetti potranno essere più puntualmente individuati in sede di elaborazione del Contratto di fiume.

4) QUARTIERI GIARDINO

Per questi Ambiti di riqualificazione, valgono le seguenti direttive generali e le direttive specifiche per ciascun Ambito.

a - Direttive generali

Edificazione

È possibile il completamento degli edifici esistenti e la nuova edificazione su lotti già frazionati al 31.12.2007 e già urbanizzati, di superficie fondiaria minima di 700 mq.. Tale superficie può essere realizzata con l'accorpamento di due o più lotti preesistenti.

La volumetria dovrà verificare l'indice di 0,5 mc./mq. per un massimo di 400 mc. per le nuove costruzioni e per il cambio di destinazione, a permesso di costruire semplice o D.I.A.

Gli interventi che applicando l'indice di zona, realizzano una volumetria superiore a 400 mc. ne potranno usufruire in attuazione di uno specifico P.A. o Permesso di Costruire Convenzionato, che

dovrà applicare le stesse direttive del presente Documento di Inquadramento.

Attuazione

Il Documento di Inquadramento relativo a ciascun Quartiere Giardino dovrà individuare i "comparti di urbanizzazione" estesi a comprendere tutti i lotti in zona **BV ①**, edificabili e di completamento, che non prospettando su strade pubbliche, necessitano per la loro edificazione, dell'estensione delle opere di urbanizzazione esistenti, pubbliche e private.

All'interno di tali comparti di urbanizzazione, il Documento di Inquadramento individuerà i lotti da assoggettare a permesso di costruire convenzionato od a Piano attuativo.

L'edificazione di un lotto non può in ogni caso pregiudicare l'edificazione di altri lotti, impedendone l'accessibilità o l'allacciamento alle reti di urbanizzazione

Standard

Nella fascia di arretramento di 10 metri dovranno essere formati gli spazi di parcheggio e verde (3+3 mq.) di urbanizzazione primaria di cui all'art. 6a delle N.T.A. del Piano di Governo del Territorio.

Obiettivo

La formazione di un "Quartiere Giardino" si propone la valorizzazione dell'immagine prevalentemente verde di queste aree, favorendone l'integrazione nel contesto agricolo e la fruizione ciclopedonale.

Direttive generali

All'interno dell'ambito:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari
- 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree opportunamente individuate dal Documento di Piano, nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano
- 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi
- 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti
- 5) devono essere garantiti alcuni corridoi ecologici per il collegamento dei diversi ambienti naturali e alcune direttrici di permeabilità visiva
- 6) va privilegiata la mobilità ciclopedonale, in collegamento con i principali percorsi ciclopedonali comunali
- 7) dovranno essere conservati e valorizzati gli elementi geomorfologici dei luoghi (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

Valori cromatici

Tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.

L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.

Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto.

Non sono ammessi serramenti nei colori bronzee, dorati o metallizzati.

Alberature

Gli spazi liberi saranno progettati nello schema del Parco / Giardino urbano di cui al successivo punto 6-c. e dovranno essere censite e conservate eventuali architetture vegetali di cui al successivo punto 6-b.

Per la messa a dimora delle nuove alberature, devono essere preferite le specie autoctone.

b - Direttive specifiche

Per gli Ambiti di trasformazione **C④** e **C⑤** oltre gli indirizzi generali di cui sopra, valgono quelli specifici di cui all'art. 30.

5a) CAMPUS SCOLASTICO SPORTIVO E DI TEMPO LIBERO

Indirizzi

All'interno dell'ambito del Campus valgono le norme delle singole zone ed i seguenti indirizzi generali:

- a) Le aree libere comprese in questa zona sono destinate al verde attrezzato, pubblico o privato di uso o interesse pubblico, di livello comunale.
- b) Per le aree libere sono ammesse le seguenti attrezzature:
 - attrezzature per le attività sportive, ricreative e di svago, per il tempo libero, per il ristoro;
 - servizi e parcheggi relativi alle attrezzature ammesse.

Ogni intervento previsto per le singole zone deve essere effettuato nel massimo rispetto dell'ambiente e dei caratteri specifici dell'area in cui si inserisce

Le prescrizioni di cui ai punti precedenti, potranno essere precisate da un successivo Documento di Inquadramento.

5b) DORSALE CICLABILE

I campus scolastico, sportivo, di tempo libero e per manifestazioni, si collocano lungo la Dorsale ciclabile che li collega a nord del tessuto urbano consolidato.

Questa dorsale utilizzerà parte della sede stradale di Via Raffaello Sanzio, Via Enrico Fermi e di Via Sabotino, e si avvarrà di passaggio protetto in attraversamento della S.P. n°. 19.

6) SISTEMA DELLE AREE VERDI E DEI PERCORSI CICLOPEDONALI

Il territorio comunale corrisponde all'ambito territoriale di insediamenti antropici a carattere prevalentemente residenziale all'interno del quale si distinguono

- Parchi monumentali o giardini storici(pubblici /privati)(a)

Composizione architettonico - vegetazionale che da un punto di vista storico e artistico presenta un interesse pubblico e come tale è considerato un monumento (carta dei Giardini storici - carta di Firenze del 15.12.1982 ICOMOS - IFLA).

Il recupero e la riqualificazione di tali aree è soggetto a progetto di restauro, conservazione e gestione.

- Architetture vegetali e/o alberi monumentali (b)

Esemplari arborei in gruppo od isolati di eccezionale rilevanza per varietà botanica, età e dimensione.

- Parco/giardino urbano (c)

(Parco attrezzato / Parco di quartiere / giardino d'isolato).

Complessi unitari distribuiti su superfici di diversa natura ed estensione all'interno dei quali siano riconoscibili i criteri che hanno presieduto alla loro progettazione e che ne regolano lo specifico utilizzo.

Spazi verdi collettivo - ricreativi a servizio di impianti sportivi e delle residenze afferenti.

- **Alberature stradali (d)**

(filari e quinte ornamentali)

Elementi vegetali a sviluppo lineare lungo gli assi stradali del tessuto edificato con precise funzioni igienico - sanitarie, estetiche e ricreative.

- **Aiole, rotatorie, verde decorativo (e)**

Situazioni episodiche di verde da realizzarsi secondo coerenza e con norme di buona condotta di ecologia urbana, nel rispetto delle immagini ambientali affermate.

- **Aree d'igiene urbana (f)**

Rientrano in questo contesto le fasce laterali della futura Pedemontana e delle strade provinciali e di quelle comunali di disimpegno di quest'ultime. La sistemazione di queste aree dovrà essere eseguita secondo schemi di "quinta arborata" per l'abbattimento di polveri e rumori, sempre nel completo rispetto delle valenze ambientali (omogeneizzazione dei margini edificati con specifica funzione estetico - biologica).

- **Aree verdi residuali (g)**

Aree per manifestazioni pubbliche - feste popolari, circo, luna park, ecc.

Si caratterizzano per un'estrema varietà funzionale - formale d'area.

La realizzazione di questo genere di aree dovrà seguire i criteri classici adottati nella "forestazione urbana" (es. perimetrazione fittamente arborata).

- **Quinte di separazione di aree a funzioni conflittuali (h)**

Si identificano come "cinture verdi" dell'intorno abitato e svolgono un'importante funzione di ricucitura della tessitura vegetazione fra paesaggio urbano ed extraurbano. Fanno riferimento alle siepi arborate/macchie di campo e gli orti e giardini di cui al successivo art. 52.

- **boschi (i) di cui al successivo art. 57 delle presenti norme e di cui al Progetto esecutivo di "Riqualificazione ambientale del territorio comunale e sviluppo della Rete Ecologica".**

- **percorsi ciclopeditoni (l) di cui all'All. n° 2 del Doc. 1 B e di cui all'Al. N° 1 del Doc. 1 G.**

Gli interventi nella zona A e BV, F e E3 con presenza di "alberi isolati di interesse monumentale" così come evidenziati dall'Allegato n° 1b del Doc. n° 1 – G, dovranno accertare tale presenza e proporre la valorizzazione in sede di P.A. e/o progetto edilizio.

Queste aree verdi vengono coordinate in un unico sistema per la costruzione di un grande giardino e per far emergere un'immagine verde di Gorla Maggiore.

La classificazione delle aree verdi è funzionale alla formazione di uno specifico Piano del Verde, per la loro valorizzazione e gestione unitaria di cui il sopracitato progetto esecutivo di "Riqualificazione ambientale" è il primo importante capitolo.

Al Piano del Verde sarà allegato l'elenco delle specie di alberature proposte per tutto il territorio in coordinamento con le specie ammesse nel Parco.

Il sistema delle aree verdi sarà raccordato dal sistema dei percorsi ciclopeditoni di cui all'art. n° 59 - N.T.A.

In attuazione di questo Ambito di Riqualificazione, il Documento di Piano individua come ambiti specifici di riqualificazione i Verdi di quartiere di cui all'art. 27 Fvp.

7) SISTEMA DEI SERVIZI URBANI

Ambito territoriale che comprende zone con destinazioni in atto e/o future scolastiche e culturali:

all'interno delle **B/SU, C/S e AOF**.

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di integrazioni delle singole attività e/o infrastrutture nella formazione di servizi pubblici e privati al servizio delle persone e per le attività. Alcuni di questi servizi (pubblici e di interesse generale) sono compresi nel Piano dei Servizi, altri di iniziativa privata si propongono di promuovere servizi di tipo terziario – commerciale, direzionale e sanitario in modo diffuso sul territorio anche per la formazione di insediamenti sufficientemente complessi ed in grado di promuovere tipologie capaci di fare sistema con il tessuto urbano circostante: edifici a corte, edifici porticati su piazza.

Per questi aspetti insediativi, l'ambito si ricollega al successivo Ambito di riqualificazione n°. 9.

8) PARCO TECNOLOGICO

L'ambito comprende le zone **BD produttive esistenti** e le zone **DØ**.

Indirizzi generali

Gli interventi di ampliamento relativi agli insediamenti produttivi già esistenti e quelli nuovi per il trasferimento delle Aziende e del Tessuto Urbano Consolidato e di quelle interessate dall'Autostrada Pedemontana, si dovranno proporre l'obiettivo della riqualificazione dell'area interessata e di quella del loro contesto, perseguendo i criteri sintetizzati come di seguito:

- 1) **coerenza ecologico - ambientale** attraverso opportune compensazioni ambientali quali la formazione o riqualificazione degli spazi verdi (pubblici o privati) esistenti e/o di progetto, attraverso la realizzazione di aree ecologicamente attrezzate e dotate di infrastrutture e servizi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente, ecc. (presidi e osservatori ecologico-ambientali);
- 2) **compatibilità di tipo edilizio - urbanistico** con il potenziamento delle urbanizzazioni esistenti e la formazione di quelle mancanti, e con l'innalzamento della qualità insediativa e anche per la promozione di attività di marketing territoriale, ecc.;
- 3) **compensazione di tipo tecnologico**, attraverso la promozione di forme di risparmio energetico (teleriscaldamento, ecc), la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, attraverso lo sviluppo di servizi comuni alle imprese e di servizi per il lavoro e l'occupazione ed attraverso il sostegno e l'indirizzo dei processi di sviluppo e innovazione delle attività produttive, ecc..

Gli interventi dovranno complessivamente contribuire alla formazione di un Parco tecnologico di assoluta eccellenza.

Programmazione negoziata

Alla luce dei sopraesposti criteri generali l'obiettivo finale degli interventi promossi in aree di trasformazione attraverso il metodo della programmazione negoziata, è la riorganizzazione dei singoli insediamenti produttivi del comparto interessato, risolvendo in particolare il problema delle aree produttive destinate ad attività obsolete o dismesse, e/o irrazionalmente collocate sul territorio comunale e risolvendo più in generale, il problema della compatibilità dei singoli insediamenti con il loro contesto e dell'intero comparto industriale.

La programmazione negoziata dovrà in particolare permettere la realizzazione di:

- infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico
- opere di riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica

Standard

Lo standard qualitativo specifico per la zona industriale è da individuare a livello di:

- 1) qualità di servizi per le attività
- 2) qualità degli insediamenti dal punto di vista tipologico - costruttivo
- 3) opere di urbanizzazione primaria (viabilità autonoma) e secondaria (bosco urbano, presidio o osservatorio ecologico-ambientale, ecc.)

Azzonamento

Le zone **DØ** di trasferimento vengono individuate all'interno di ambiti di trasformazione urbanistica e saranno condizionate

- al rispetto degli adempimenti normativi
- all'uso diretto delle aree e degli immobili da parte dei Soggetti proponenti o assegnatari
- al trasferimento da altre zone del Comune.

Tempi

L'edificazione degli Ambiti di trasformazione deve essere programmata nel tempo ed in funzione dei precedenti punti, anche delle esigenze effettive dell'Azienda.

Mitigazione ambientale

Lungo i confini degli Ambiti di trasformazione produttiva e lungo il confine degli insediamenti produttivi del Parco Tecnologico con il Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Medio Olona Varesino, andranno realizzate e/o potenziate le fasce di salvaguardia ambientale previste dal P.G.T. nello schema delle quinte di separazione di cui al punto h del precedente Ambito di Riqualificazione 6 – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani.

Qualità urbanistica, ambientale ed edilizia

I nuovi interventi obbligatoriamente e gli interventi sugli insediamenti esistenti per quanto possibile, dovranno caratterizzarsi per le loro azioni di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia di cui ai capoversi precedenti.

In particolare per le prestazioni energetiche degli edifici occorrerà privilegiare i seguenti elementi fondamentali:

1 - Edificio - involucro

- l'orientamento
- la forma geometrica dell'edificio e la limitazione degli sprechi di volumetrie in funzione delle effettive esigenze degli utilizzatori
- il controllo invernale ed estivo dei guadagni solari
- l'elevato isolamento delle parti opache dell'involucro
- la riduzione dei ponti termici

2 - Impianti

- i controlli dei ricambi d'aria e la creazione di bussole esterne alle porte di accesso
- il recupero termico (scambiatori di calore a flussi d'aria incrociati)
- l'adozione del solare termico e/o della biomassa e/o della geotermia
- la limitazione del condizionamento estivo
- l'adozione in generale del concetto di modularità (più caldaie di potenza contenute) per il riscaldamento / raffrescamento
- l'adozione di sistemi di illuminazione con alimentatori con installazione dei sensori di presenza
- l'integrazione con la luce naturale nella struttura in modo da far riflettere su parte del soffitto la luce solare incidente

- la possibilità di aperture dei lucernari per far defluire in estate l'aria più calda.

Il progetto edilizio dovrà essere accompagnato da una relazione che documenti l'applicazione di alcuni o di tutti gli elementi fondamentali di cui sopra, ed eventualmente di altri elementi al fine di realizzare una buona prestazione energetica degli edifici produttivi.

Corridoio tecnologico

Lungo la nuova strada Via A. Vespucci – Via della Pacciarma e lungo le strade di disimpegno degli insediamenti produttivi esistenti e previsti si propone la formazione di un corridoio tecnologico di cui all'art. 6a, predisposto per la pianificazione, progettazione ed esecuzione di nuove linee tecnologiche al servizio delle Aziende e del Comune (risparmio energetico, cablaggio, ecc.).

9) NUOVI CENTRI URBANI

Descrizione

L'ambito territoriale è relativo ai quartieri in cui si organizza il Comune all'esterno del Centro Storico ed in cui sono comprese le zone **B/SU**.

Le singole zone sono comprese in un unico Ambito per promuovere l'organizzazione urbana a comprendere tutto il territorio comunale.

Il Documento di Inquadramento si propone di dotare ciascun quartiere di appartenenza delle singole zone di trasformazione, di attrezzature pubbliche e private per l'aggregazione e la valorizzazione del primo livello della vita associativa dei Cittadini residenti in Gorla Maggiore, così come definiti dal Piano dei Servizi e secondo le procedure di cui al precedente art. 30.

Le soluzioni di cui sopra, potranno essere precisate, modificate ed integrate in sede di progettazione esecutiva.

I quartieri di appartenenza saranno quindi collegati anche attraverso percorsi ciclopeditoni, fra di loro e con il Centro Storico per far emergere un'organizzazione urbana unitaria.

Gli obiettivi di ciascun ambito verranno perseguiti attraverso gli strumenti previsti per ciascuna zona.

Ogni progetto sarà accompagnato da una relazione di congruità con il Documento di Inquadramento di appartenenza.

Programmazione negoziata

A questo scopo, la procedura proposta è quella della programmazione negoziata, che presuppone una pluralità di funzioni e destinazioni.

10) SISTEMA CULTURALE

L'ambito comprende i poli culturali pubblici e privati presenti o in via di formazione, sul territorio comunale:

- A - le zone a rischio archeologico
 - i beni storici di cui al D. lgs n°. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni
 - i beni simbolici che testimoniano l'identità e le tradizioni dei luoghi così evidenziate e perimetrate sulla tavola delle Previsioni di Piano (Doc. n°. 1 – B)
- B - i percorsi panoramici di interesse paesistico e storico così come individuati dal Piano delle Regole
- C - i coni ottici a tutela dei punti panoramici di cui al successivo Ambito n°. 13
- D - gli alberi monumentali individuati nell'Ambito di riqualificazione n°. 6
- E - centri e nuclei storici a tutela e valorizzazione dell'identità locale
- F - Teatro – Auditorium di prossima realizzazione

G - il sistema scolastico

H - la biblioteca

I - le sedi di associazioni

L - il Museo della Torre

M - il Museo del Fiume e Parco dell'Acqua

N - il Molino Ponti

I singoli poli sono compresi in un unico ambito territoriale, per l'esigenza di integrazione delle singole attività e infrastrutture e per la costruzione di un'unità funzionale dell'intero ambito.

11) RIQUALIFICAZIONE DELLA S.P. N° 19

L'Ambito comprende le zone che si collocano lungo la S.P. n° 19 a livello comunale ed intercomunale.

Il Documento di Inquadramento sarà promosso dal Comune di Gorla Maggiore ed esteso ai Comuni eventualmente interessati per il coordinamento tipo – morfologico delle attività insediate e/o da insediare a livello commerciale e terziario di tempo libero e/o sportive, espositivo e/o produttivo, agricole di interesse ambientale e paesaggistico per la formazione di un asse attrezzato di eccellenza a livello provinciale e/o regionale.

Ai fini della sua definitiva riqualificazione, il P.G.T. propone lungo questo asse attrezzato da sistemare nel suo tratto urbano, nello schema della tipologia stradale “D” con banchina centrale del regolamento di attuazione del nuovo Codice della Strada, la formazione della zona C/S ①, in connessione ad esempio con le attrezzature di agriturismo e sportive e di tempo libero dislocate a sud in territorio di Gorla Minore.

12) BOSCHI URBANI

Il P.G.T. individua nuovi boschi di tipo urbano, e sollecita l'individuazione di altri nei vari ambiti di trasformazione e di riqualificazione.

I Boschi urbani saranno progettati nello schema del Parco/giardino urbano di cui al precedente punto 6.c e saranno accessibili in tutto o in parte al pubblico.

Per le aree boscate già esistenti e da considerare a norma di legge “bosco”, prevale la normativa forestale di cui alla L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007.

13) CONI OTTICI

Sono ambiti di rilevanza paesaggistica e visiva all'interno dei quali occorre evitare qualsiasi tipo di edificazione o, quando consentito dalle norme delle zone ricomprese, occorre che l'edificazione non alteri il campo visivo e gli elementi paesistico – ambientali e storici del campo ottico.

14) AREA EX DISCARICA

L'area ex discarica in quanto cava cessata ed in stato di degrado è un elemento della rete ecologica per la rinaturalizzazione del territorio.

Il Documento di Piano acquisisce il progetto di riqualificazione dell'area a discarica cessata, così come acquisita a livello comunale, provinciale e regionale.

Andrà valutata la possibilità di istituire nell'Area dell'ex Discarica la Fondazione Ambiente per potenziare e valorizzare il contesto.

Valgono le prescrizioni di cui all'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P.

Per l'ambito di cava cessata individuata con “*” sulla tavola dell'Azzonamento, valgono gli impegni di cui alla delibera di approvazione del progetto e le prescrizioni di cui all'art. 54 F1le*.

15) PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL “MEDIO OLONA VARESINO”

(Ex art. 34 – L.R. n°. 83/86)

L'ambito territoriale definito da questo piano di coordinamento è interessato dal Contratto di Fiume Olona, Bozzente, Lura approvato con D.G.R. n°. VII/15121 e comprende le zone con destinazione in atto e futura: **B/SU® – FCc – F1le – E1, F1 per pozzo idrico pubblico, E3 – E4 – Green way, F1 le – V e B Infrastrutture ferroviarie – Classi di fattibilità 3 e 4.**

Le singole zone sono comprese in un unico ambito territoriale per l'esigenza di salvaguardia del loro ambiente naturale (ex art. 142 lett. F – ex D. Lgs 42/2004) e per la limitazione ed il contenimento del rischio idraulico, definito dal Piano d'Azione del Contratto di Fiume.

a) Definizione

Area da intendersi quale Riserva naturale in relazione alle pregevoli caratteristiche e potenzialità naturalistico - ambientali.

b) Interventi ammessi:

b.1) Tutela degli ambienti fluviali e degli ambienti direttamente connessi con il corso

d'acqua:

- il ripristino dei sentieri (percorsi ciclopeditoni) preesistenti e la progettazione e realizzazione di nuovi percorsi e soste compatibili con la riserva naturale;
- a riattivazione della Ferrovia della Val Morea con tutte le infrastrutture ferroviarie necessarie;
- le sistemazioni idrauliche ed il ripristino e consolidamento dell'assetto idrogeologico e regimazione delle acque nel rispetto delle caratteristiche orografiche e delle dinamiche naturali del fiume evitando gestioni di tipo rigidamente architettonico (sponde cementificate, primate, ecc.);
- rinaturalizzazione dell'ambiente;
- ricostruzione della continuità dell'ambiente naturale e ridefinizione degli equilibri ecologici;
- gli interventi sul verde per la pulizia, la reintegrazione e la buona conduzione botanica e agro - forestale (es. piano di assestamento forestale secondo vigente normativa regionale).

b.2) Sono inoltre ammessi gli interventi delle singole zone comprese nell'ambito.

c) Interventi vietati

In tutto l'ambito del Parco sono vietati:

- tutte le alterazioni e mutazioni del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per l'attività di mantenimento delle colture agricole, dove queste siano in atto alla data di adozione della presente norma, compresi prelievi, spostamenti di terra, livellamenti che non siano finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico;
- interventi di modifica del regime e/o della composizione delle acque, se non operata dagli enti istituzionalmente competenti;
- abbattimento delle alberature ad alto fusto esistenti, il taglio dei boschi, delle siepi arboree ed arbustive lungo i margini di strade pubbliche o private, corsi d'acqua o coltivi;
- costruzione di recinzioni fisse se non con siepi a verde e con specie tipiche della zona;
- realizzazione di depositi di materiali di qualsiasi tipo se non agricolo;

- l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo, nonchè la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione o simili;
- gli inserimenti di materiale vegetale non autoctono o naturalizzato e accettato nelle immagini culturali locali.

Il ripristino ambientale dovrà privilegiare tecniche di ingegneria naturalistica.

d) Destinazioni d'uso

- Mantenimento (conservazione) delle pregevoli caratteristiche ambientali dell'unità di paesaggio di interesse sovracomunale.
- Ricerca scientifico – naturalistica
- Fruizione pubblica didattico - ricreativa.

e) Contratto di Fiume

Sono inoltre recepite tutte le strategie, gli obiettivi e le azioni previste dal Contratto di Fiume.

In particolare tutte le trasformazioni urbane saranno soggette a preventiva pianificazione attuativa, che dovrà provvedere alla verifica delle condizioni di criticità idraulica del territorio di competenza, secondo le modalità descritte negli artt. 87, 88, 89 e 90 delle N.T.A. del P.T.C.P.

f) Nodo strategico ed area critica

La Valle dell'Olona corrispondente ad un Modo strategico ed area critica di cui all'art. 76 – 3 delle N.d.A. del P.T.C.P.. Il P.L.I.S. del Medio Olona Varesino ed il Contratto di Fiume risolveranno le situazioni conflittuali tra sistemi insediativo, infrastrutturale per la mobilità e rete ecologica presenti in valle.

TITOLO X – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

Art. 32 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA

In attuazione dei principi di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica di cui all'art. 11 della L.R. n°. 12/2005, il Documento di Piano non produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ma definisce le procedure per la determinazione degli indici di fabbricabilità degli interventi sulle aree di trasformazione all'esterno ed all'interno degli ambiti di riqualificazione.

Tali indici saranno funzionali alle politiche di intervento per la residenza, le attività primarie, secondarie e terziarie, definite dal Documento di Piano in coerenza con gli obiettivi generali del P.G.T. (Art.1 delle presenti norme).

Gli indici proposti dal presente articolo indicano pertanto, delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 29.4.

A - PEREQUAZIONE

Il principio di perequazione urbanistica presuppone un indice di pertinenza delle aree di trasformazione urbanistica interne ed esterne agli ambiti di riqualificazione.

Per indice di pertinenza si intende l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria (If e Uf) iniziale, utilizzato per il calcolo dell'indice di fabbricabilità o di utilizzazione finale (di progetto) di cui al successivo art. 33.

- 1) **Negli ambiti di trasformazione urbanistica all'interno delle zone di recupero di cui all' art.42 delle N.T.A. ed in generale su lotti già edificati**, i P.A. potranno rispettare gli indici esistenti: volume per insediamenti residenziali (art.8a delle N.T.A.) e S.l.p. per insediamenti produttivi (8b delle N.T.A.) e di servizi (8c delle N.T.A.), con le integrazioni di cui al successivo art. 33 da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- 2) a) **Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni residenziali su lotti non ancora edificati, gli indici di fabbricabilità saranno definiti sulla base di una volumetria di pertinenza** del lotto di intervento, quale risulta applicando alla sua superficie fondiaria l'indice di pertinenza di 0,25 mc./mq. all'interno e all'esterno del tessuto urbano consolidato (Zona C), e sulla base di una volumetria aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano;
- b) **Per gli Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi (art.8c delle N.T.A.). corrispondenti a lotti non ancora edificati**, l'indice di utilizzazione fondiaria UF sarà definito sulla base di un indice di pertinenza pari a 0,25 mq./mq. e sulla base di una S.l.p. aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.
- c) **Negli Ambiti di trasformazione urbanistica per destinazioni produttive (art.8b delle N.T.A. - P.G.T.) su lotti non ancora edificati**, gli indici di utilizzazione fondiaria (UF) degli interventi produttivi saranno definiti sulla base di una S.l.p. di pertinenza di 0,50 mq./mq e sulla base di una S.l.p. aggiuntiva di cui al successivo art.33, da convenzionare in funzione dei progetti ed obiettivi individuati dal Documento di Piano.

B - COMPENSAZIONE

- a) Per garantire la permanente integrità della disciplina del P.G.T. ed in attuazione del principio di compensazione, per quanto riguarda lo standard urbanistico, si applicano le seguenti disposizioni:

- 1) Nelle aree da utilizzare per **nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici (U1 e U2)** individuate dal P.G.T. ed in particolare nel Piano dei Servizi (Doc. n°. 2), l'attuazione del P.G.T. può avvenire mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune, mediante la cessione e sistemazione delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria dovute dagli Operatori, mediante la cessione ed eventualmente la sistemazione di una quota aggiuntiva di aree di urbanizzazione primaria e secondaria appositamente individuate dagli allegati al Piano dei Servizi, da parte degli Operatori che intendono usufruire della loro capacità edificatoria pari a $1\text{f } 0,50\text{ mc./mq.}$ per la residenza e per servizi all'interno ed all'esterno del tessuto urbano consolidato e $\text{UF } 0,50\text{ mq./mq.}$ per attività produttive.

L'Operatore può sfruttare la potenzialità edificatoria delle aree suddette, sommando il relativo volume o la relativa S.I.p., a quelli del comparto, per l'utilizzo dell'indice di edificabilità massimo delle zone a doppio indice o degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all' art.50.1.d.3 delle N.T.A. del P.d.R..

- 2) Nelle aree da utilizzare **per nuove attrezzature e per nuovi spazi pubblici, (standard urbanistico) individuate nel Piano dei Servizi**, l'attuazione del P.G.T. può avvenire anche mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune o mediante la realizzazione delle attrezzature da parte dell'Operatore, con l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, le costruzioni, le sistemazioni e gli impianti necessari per attuare l'uso previsto dal P.G.T. ed a mantenerli in stato adeguato per il loro pieno e permanente utilizzo nonché per consentirne la fruizione da parte del pubblico nei modi ed alle condizioni da stabilire secondo i criteri convenzionalmente fissati; le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia finanziaria. La servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

- 3) **Nelle aree destinate dal P.G.T. a nuovi parcheggi pubblici e/o a Piazza**, l'attuazione del P.G.T. può avvenire sia mediante l'acquisizione della proprietà e la sistemazione del suolo da parte del Comune sia mediante l'assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto.

Detto assoggettamento avviene a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario - tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire e dell'attività di gestione - si impegna a realizzare e ad ultimare (entro un termine

stabilito) sul suolo le destinazioni del P.G.T. - e ove le parti concordemente ne ravvisino la possibilità e l'utilità - nel sottosuolo un parcheggio nonché a mantenerlo in stato adeguato per la sua integrale e permanente utilizzazione da parte del pubblico, alle tariffe ed alle condizioni determinate secondo i criteri convenzionalmente fissati. Nelle aree da utilizzare per nuovi parcheggi pubblici, il suddetto assoggettamento può anche avvenire a mezzo di convenzione (da trascrivere nei registri immobiliari) con la quale il proprietario, tenuto conto delle esigenze di equa remunerazione del capitale da investire nonché del prezzo di mercato del terreno, si impegna

- a realizzare e ad ultimare, entro un termine stabilito, la costruzione, nel sottosuolo, di uno o due piani di parcheggi privati;
- a darli in locazione o venderli ad un canone o ad un prezzo determinato in base a criteri convenzionali, con preferenza per i proprietari di unità immobiliari site nelle vicinanze;
- a sistemare il suolo a parcheggio e/o a Piazza d'uso pubblico, curando che lo sbarco della rampa di accesso e di uscita dal parcheggio privato sotterraneo non comporti riduzione della superficie a standard prevista dal P.G.T. e, nel caso, provvedendo alla monetizzazione della quota parte corrispondente;
- ad assumere a carico proprio e dei propri aventi causa la permanente manutenzione (anche straordinaria) dell'impianto di uso pubblico e della struttura di copertura della costruzione sotterranea necessaria a dar sede al parcheggio privato.

Le obbligazioni sono assistite da congrua garanzia fideiussoria; la servitù è perpetua.

Trascorsi cinque anni dalla data di approvazione del P.G.T. senza che lo stesso abbia avuto - quanto alle ricordate aree - attuazione o senza che sia stato approvato il relativo progetto od il piano particolareggiato, l'attuazione suddetta potrà avvenire soltanto mediante assoggettamento convenzionale all'uso pubblico.

Le stesse procedure di assoggettamento all'uso pubblico del suolo e del relativo impianto, valgono nei casi previsti per la formazione di nuovi parcheggi.

- 4) L'Amministrazione Comunale per la **realizzazione delle attrezzature ed impianti di interesse generale** individuati nel Piano dei Servizi come strategici, elabora i relativi progetti articolandoli in lotti funzionali corrispondenti allo standard qualitativo di cui alla L.R. n°. 12/2005.

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di realizzazione di O.U. 1a e 2a in zona A (strade, piazza, parcheggi, ecc.) di pari valore.

La realizzazione di tale standard consente l'utilizzo degli incrementi di volumetria o S.I.p. di cui all'art. 33 delle presenti norme, in ragione di un incremento volumetrico di 10 mc. per ogni mq. di S.I.p. di standard qualitativo ceduto per interventi residenziali e di 100 mq. di S.I.p. edificabile per 3,00 mq. di S.I.p. di standard qualitativo realizzato, per gli interventi in zona C/S e B/SU e per gli interventi produttivi.

Nelle zone B/SU lo standard qualitativo verrà calcolato in proporzione al volume residenziale ed alla S.I.p. destinata alle altre destinazioni di servizio principali o compatibili.

- 5) Il convenzionamento di cui ai punti 2 - 3 può interessare le aree previste di uso pubblico dal P.G.T. per le quote stabilite dal Piano dei Servizi.

6) Cessioni e alienazioni

I privati possono proporre, in attuazione di Piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati, nuove individuazioni di standards in ampliamento di quelli previsti dal Piano di Governo del Territorio o aree ed immobili da cedersi per interesse pubblico al Comune (in particolare per percorsi pedonali protetti, spazi per bambini e micronidi, parcheggi di superficie o interrati), o da vincolarsi all'uso pubblico perpetuo o da destinarsi a servizi ed attrezzature a carattere religioso. Il Comune, qualora la proposta risulti anche di pubblica utilità, predispone, ove necessario, gli atti di Variante del P.G.T. e/o approva l'eventuale P.A. in variante.

La cessione delle aree già previste di uso pubblico dal P.G.T. e le cessioni di aree non individuate nella tavola di azzonamento sono accettate a mezzo di delibera della Giunta Comunale.

- b) Ai fini del **risanamento urbanistico ed ambientale delle zone A**, è consentito attraverso un apposito Piano Attuativo, il recupero del volume o della Slp esistenti di rustici, superfetazioni, fabbricati, o parti di essi, oppure è possibile la traslazione del loro Volume e della loro Slp in altre aree.

Il recupero del Volume e della Slp salvo diversa disposizione delle norme di zona, è consentita alle seguenti condizioni:

- che per le destinazioni d'uso residenziali essa incrementi per un massimo del 10% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi previsti per i Programmi Integrati di Intervento, Accordi di Programma;
- che per le destinazioni d'uso produttive, terziarie (direzionali e commerciali), essa incrementi per un massimo del 5% il volume o la Slp previsti nella zona di intervento, salvo valori diversi se previsti per i P.I.I., Accordi di Programma;
- che in zona A non derivi da altre zone;
- che non sia di incremento in zona E ed F, se non per traslazione interna alle zone stesse, per interventi di ristrutturazione ed ampliamento di edifici esistenti.

All'interno della rete ecologica e/o del Parco del Medio Olona di cui ai precedenti artt. 31.2 e 31.15 la traslazione in altra zona, potrà interessare l'intera capacità edificatoria dell'edificio eventualmente da demolire perché incompatibile.

Il volume o la S.l.p. da trasferire dalle zone A in conformità a quanto disposto dall'44.7.d, viene calcolato pari al doppio del volume o Slp esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

C - INCENTIVAZIONI URBANISTICHE

Al fine di contribuire ad un'efficace attuazione delle previsioni territoriali e di garantire un adeguato sostegno a progetti e piani che traducono gli obiettivi e gli indirizzi di riqualificazione del Piano di Governo del Territorio, è introdotto un meccanismo premiale da applicarsi attraverso uno specifico convenzionamento.

In riferimento all'obiettivo di riqualificazione assunto dal P.G.T., vengono individuati i seguenti Programmi di :

- C1 Riqualificazione urbanistica

- C2 Riqualificazione ambientale

- C3 Riqualificazione edilizia

A titolo esemplificativo vengono elencate alcune azioni di riqualificazione C1, C2 e C3 che, se attuate in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza dei singoli interventi ed alle azioni di sostenibilità urbana, ambientale ed edilizia di cui alla normativa vigente ed al Regolamento Edilizio Comunale, consentono di accedere ai meccanismi premiali.

Tali azioni devono obbligatoriamente essere previste, secondo le modalità del presente articolo, per gli interventi di trasformazione urbanistica e/o di riqualificazione di cui agli artt. 30 e 31 delle presenti norme.

- C1 Riqualificazione urbanistica

- Sostegno della Biourbanistica nei Piani Attuativi, attraverso le seguenti azioni:

- 1) l'isolamento acustico: attraverso parchi interni e isole precluse totalmente al traffico;
- 2) la sicurezza sismica e urbana: prevedendo case di altezza medio - basse e con ampi spazi verdi;
- 3) la sicurezza idraulica e il riuso delle acque: con vasche di laminazioni, irrigazioni con acque meteoriche o riutilizzate;
- 4) la disposizione degli edifici: con planimetria orientata lungo la direttrice est – ovest per la migliore esposizione solare delle costruzioni e per il minimo ombreggiamento fra edifici (diritto al sole, orientamento prevalente e volumi compatti o accorpati);
- 5) la natura del terreno: permeabile e con capacità di dispersione del gas radioattivo (radon) e dei campi magnetici;
- 6) le tipologie edilizie : a densità libere come nel centro storico che risulta il modello in grado di alternare case basse ed alte esaltando le esigenze individuali di espressività, di autocostruzione e di costruzione da integrare nel tempo;
- 7) gli spazi pubblici: per l'integrazione sociale e per la libertà dalle auto, con successione di piazze interne collegate da percorsi ciclo pedonali e con presenza di esercizi commerciali di vicinato;
- 8) le energie alternative: teleriscaldamento e pannelli solari alimentano il quartiere, integrando le esigenze individuali;
- 9) il quartiere polifunzionale: la frequentazione del quartiere deve essere tendenzialmente sempre possibile in quanto contiene più funzioni, comprese quelle ammesse come compatibili con le destinazioni principali (residenza, servizi);
- 10) l'arte nel quartiere e la qualità urbana: non esistono aree di risulta da nascondere. La qualità dei luoghi è affidata alle installazioni artistiche, che s'integrano col contesto e danno riconoscibilità ai luoghi.

- Promozione della riqualificazione urbanistica attraverso le seguenti azioni:

- interventi all'interno degli Ambiti di Riqualificazione di cui all'art. 31;
- riuso del territorio urbanizzato;
- riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali, attraverso:
 - il ridisegno del verde
 - la formazione dell'arredo urbano;
 - la realizzazione di punti di centralità in ogni quartiere;
 - la creazione di luoghi polifunzionali (con residenza, attrezzature collettive, attività paracommerciali, funzioni culturali e del tempo libero)

- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate e/o dismesse;
- tutela degli insediamenti produttivi;
- promozione di insediamenti di tecnologie avanzate;
- riassetto viabilistico attraverso la realizzazione di infrastrutture di gerarchizzazione della rete;
- progetti di percorsi di interesse paesistico;
- formazione di piste ciclopedonali;
- realizzazione di assi di penetrazione ciclabile nel centro;
- **sviluppo di progetti di mobilità sostenibile per le persone;**
 - attuazione di progetti pilota per la gestione / distribuzione delle merci;
 - la formazione di parcheggi a corona delle zone a traffico limitato, anche multipiano, interrati o parzialmente interrati;
- **progetti di creazione e/o ampliamento di parcheggi;**
- **progetti finalizzati alla sicurezza stradale;**
 - sostegno degli esercizi di vicinato;
 - incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
 - integrazione tra servizi pubblici e servizi privati;
 - ottimizzazione del patrimonio di aree e opere pubbliche;
 - creazione di servizi in campo culturale, di tempo libero, ecc.;
 - ecc.

- C2 Riqualificazione ambientale

- applicazione delle procedure di valutazione di compatibilità paesistico e/o ambientale;
- previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione paesistica e/o ambientale;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- rinaturalizzazione dell'alveo dei torrenti per incrementare la capacità autodepurativa;
- introduzione e consolidamento delle fasce verdi lungo i corsi d'acqua minori;
- connessione tra vegetazione riparia e aree boscate esistenti;
- ripristino di parte della rete idrografica minore per il migliore funzionamento del sistema idraulico di superficie;
- mantenimento della funzione di ricarica della falda, per le aree verdi;
- creazione di connessioni tra le aree verdi interne all'abitato e le aree esterne non edificate;
- creazione di connessioni tra le aree boscate esterne all'abitato e i giardini e piccoli parchi interni all'abitato;
- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- potenziamento di filari ed altre presenze di vegetazione, con finalità naturalistiche e paesaggistiche;
- dotazione di aree verdi e dei percorsi ciclopedonali piantumate in attuazione del Documento di Inquadramento n°. 6 – Sistema delle aree verdi del P.G.T.;
- privilegiare la reintroduzione delle specie vegetali autoctone;
- recupero di equipaggiamento a verde delle aree agricole (siepi, filari, macchie boscate), attraverso l'utilizzo delle misure agroalimentari;

- inserimento di superfici boscate in parte delle aree urbane dismesse;
- salvaguardia varchi non edificati per la realizzazione della rete ecologica;
- introduzione di passaggi ecologici nelle infrastrutture esistenti;
- sviluppo di progetti di potenziamento degli aspetti naturalistici;
- valorizzazione dei siti naturalistici come nodi di riferimento della rete ecologica;
- attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile;
 - certificazione ISO 14001
 - registrazione EMAS;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi
- impianti per la produzione di energia;
- impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica;
- permeabilità dei suoli urbanizzati con i seguenti Valori Obiettivo (O) superiori ai valori di cui all' art.13 delle N.T.A.:

in aree di espansione per funzioni residenziali, terziarie	45% $\leq O < 50\%$
e per il tempo libero	$O \geq 50\%$
in aree di espansione per funzioni produttive	20% $< O < 25\%$
e commerciali	$O \geq 25\%$
in aree di trasformazione per funzioni residenziali, terziarie	35% $\leq O < 40\%$
e per il tempo libero	$O \geq 40\%$
in aree di trasformazione per funzioni produttive	15% $\leq O < 20\%$
e commerciali	$O \geq 20\%$
- ecc.

- C3 Riqualificazione edilizia

- sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere
 - i consumi energetici,
 - idrici
 - e di altre risorse naturali,
 e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo ed in particolare l'utilizzo di impianti e combustibili meno inquinanti (L.R. n°. 24/2006);
- climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- riduzione della dispersione termica;
- riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);
- recupero per usi compatibili delle acque grigie;
- controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti;

- progettazione secondo le procedure di certificazione della qualità
- recupero edifici di valore storico - architettonico di cui agli allegati dell'art. 31.1 delle N.T.A.
- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale: opportunità per infanzia e adolescenza; fabbisogni degli immigrati;
- sostegno all'edilizia economica e popolare.
- previsioni nei progetti di una quota di superficie lorda di pavimento (Slp) di edilizia convenzionata non inferiore al 40% del totale e di quella destinata a insediamenti residenziali in aree di espansione e trasformazione soggette a pianificazione attuativa;
- organizzazione in un sistema Informativo Territoriale, coordinato con quello comunale;
- organizzazione di un sistema Informativo coordinato con quello comunale;
- ecc.

Questo elenco potrà essere ampliato dagli stessi Operatori a comprendere altre azioni significative in riferimento ai tre programmi sopracitati.

MECCANISMI PREMIALI

- a - Gli interventi che dimostreranno in sede di progetto e sulla base della relazione di un Tecnico abilitato, di attuare in modo organico, oltre i requisiti minimi di legge, le Azioni elencate a titolo esemplificativo per ciascun programma od altre Azioni simili proposte dall'Operatore e comunque di superare i requisiti minimi previsti dalla normativa (L.R. n°. 33/07) e dal Regolamento Edilizio Comunale per l'edilizia sostenibile, potranno usufruire di un incremento volumetrico o di S.l.p. pari al volume corrispondente alla Slp dei muri di separazione tra appartamenti interni allo stesso edificio, per un incremento massimo del 10% del volume per la residenza, del 5% della S.l.p. per il produttivo e per i servizi (art. 50.1.2.3).

A garanzia di una corretta attuazione delle azioni dichiarate in sede progettuale, verrà presentata un'apposita fidejussione o altra idonea garanzia, pari ai benefici volumetrici e/o finanziari. Tale fidejussione verrà svincolata sulla base di una Relazione conclusiva e positiva sull'attuazione delle Azioni previste.

In caso contrario verrà incamerata la fidejussione.

Gli incrementi volumetrici verranno valutati in riferimento a quanto disposto dall' art.13 delle presenti norme.

In alternativa all'incremento volumetrico, gli interventi di cui sopra potranno usufruire di agevolazioni finanziarie (sconto sugli oneri di urbanizzazione) se ed in quanto deliberate dall'Amministrazione Comunale e/o definite dal Regolamento Edilizio Comunale.

- b - Gli interventi negli Ambiti di trasformazione e/o in zona **A** di cui rispettivamente al precedente art.30 ed al successivo art.44 nelle condizioni di cui al precedente capoverso a-), potranno usufruire delle agevolazioni finanziarie di cui alla specifica deliberazione comunale e/o di cui al Regolamento Edilizio Comunale e potranno altresì impegnare la somma dovuta per oneri concessori nella sistemazione degli spazi a cortile ed a verde di uso comune e/o di uso esclusivo, di cui all'art.44-11b.

Art. 33 - INDICI DI FABBRICABILITA'

Gli indici di fabbricabilità delle **aree di trasformazione esterne ed interne al tessuto urbano consolidato** sono definiti in linea di massima (art. 8 – L.R. n°. 12/2005) sulla base degli indici di pertinenza di cui al precedente art. 29, per ciascuna delle destinazioni d'uso di cui all' art.8 delle N.T.A. ed in coerenza con le

indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Tali indici corrispondono ai limiti quantitativi massimi di cui a “Le modalità di Pianificazione” della Giunta Regionale e saranno fissati in via definitiva in attuazione o in variante degli indici di cui al presente articolo, nei piani attuativi

1) **Residenza**

- a - Negli Ambiti di trasformazione urbanistica **C①, C②, C③, C④, C⑤, C⑥, C⑦, C⑧, C⑨, C⑩, C₁₁** per destinazioni residenziali, attraverso uno specifico Piano Attuativo **è obbligatorio l'incremento dell'indice di pertinenza (If) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto 0,50 mc./mq.** in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento ed il recepimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali e/o per diradare i volumi degli altri Ambiti di trasformazione (B/SU) o degli edifici condonati che si intendono trasferire in quanto in contrasto con le destinazioni di zona (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o attraverso l'acquisizione di volume dalla Banca Volumetrica Comunale di cui al successivo capoverso.
 - sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di un metro quadrato di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 10 mc. di incremento volumetrico residenziale (art. 32B delle presenti norme); Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) e/o per il recupero dei centri storici (opere di urbanizzazione ,ecc.), di pari valore.
 - convenzionando ai sensi dell'art. 18 del T.U. n°. 380/01, dell'art. 43 della legge n°. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni;
 - in attuazione dell'art.50.1.b delle N.T.A.
- b - Per i **lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B (art. 45) e oggetto di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione**, per l'incremento dell'indice di densità fondiaria da $If = 0,801 \text{ mc./mq.}$ e/o da $If =$ esistente fino ad un indice massimo di $1,00 \text{ mc./mq.}$ o superiore se esistente, si applicano i criteri di compensazione di cui al comma “a” precedente, alla sola differenza volumetrica risultante dall'applicazione dell'indice $If = 0,801 \text{ mc./mq.}$ e dell'indice $If = 1,00 \text{ mc./mq.}$
- Analogamente gli stessi criteri si applicano per interventi di ristrutturazione urbanistica e/o nuova costruzione riferiti a più unità immobiliari e di volumetria uguale o superiore a $4.000,00 \text{ mc.}$ in Zona A (art. 44.2), per la quota volumetrica recuperata da altra destinazione a destinazione residenziale principale e/o compatibile e per l'eventuale incremento di cui all'art. 50.1.d.2.
- c - Per gli **Ambiti di trasformazione da edificare interamente in regime di convenzionamento** ai sensi dell'art.11.5 – L.R. n°. 12/2005, l'indice di progetto potrà essere elevato del 15%.

2) **Servizi**

- a - Negli **Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi (C/S①)** attraverso uno specifico Piano Attuativo è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (UF) da 0,25 fino ad un indice massimo di progetto di $0,50 \text{ mq/mq}$ e fino ad un indice minimo di $0,35 \text{ mq./mq.}$ su lotti non ancora edificati in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.
- attraverso il trasferimento e recepimento di Superficie Lorda di Pavimento esistente in edifici da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento della

S.l.p.);

- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior S.l.p. realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo, per ogni 100 mq. di incremento della S.l.p. terziaria (art. 32.B delle presenti norme);

Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.

- in attuazione dell'art.50.3 delle N.T.A. del P.d.R..

b - Per i **lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona B/SU** (art.49) e oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione per le destinazioni di zona, per l'incremento dell'indice di utilizzazione fondiaria di zona da 0,501 mq./mq. e/o da UF = esistente a 0,70 mq./mq. o superiore se esistente o per l'integrazione della S.l.p. esistente oltre l'indice di zona di 0,50 mq./mq. sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A., si applicano le procedure di compensazione di cui al comma "a" precedente.

c - Negli **Ambiti di trasformazione urbanistica per servizi**, la residenza può essere elevata al 70% della S.l.p. ammessa negli Ambiti alle condizioni di cui agli artt.8c, 30, 34 e 49 delle N.T.A.

3) Industria

a - Negli **Ambiti di trasformazione urbanistica D①** a destinazione produttiva attraverso uno specifico piano attuativo, è possibile l'incremento dell'indice di pertinenza (UF) di 0,50 mq./mq. fino ad un indice massimo di progetto di 1 mq./mq., e fino ad un indice minimo di 0,75 mq./mq. nel rispetto degli altri indici di cui all'art. 48.3 ed in funzione dei progetti e degli obiettivi individuati dal D.d.P.:

- attraverso il trasferimento ed il recepimento di attività produttive esistenti in zona B/SU;
- sfruttando la capacità edificatoria dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata e/o dello standard qualitativo realizzato o monetizzato in ragione di tre metri quadrati di S.l.p. di standard qualitativo per ogni 100 mq. di incremento di S.l.p. produttiva;
Lo standard qualitativo potrà essere esteso a comprendere opere di tipo ecologico – ambientale (parchi urbani, boschi, prati, percorsi ciclabili e pedonali, ecc.) di pari valore.
- in attuazione dell' 50.2 delle N.T.A.

b - Per i **lotti già edificati e/o liberi di cui alla zona BD** (art. 48) e oggetto di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica o di nuova costruzione, per l'incremento dell'indice di utilizzazione di zona $U_f = 0,751$ mq./mq. e/o dell'indice U_f = esistente fino ad un indice massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente, si applicano le procedure di compensazione di cui al capoverso "a" precedente.

Incentivazione urbanistica

Gli incrementi volumetrici o di S.l.p. massimi del 10% di cui al precedente art. 32.C sono aggiuntivi degli indici di fabbricabilità determinati in attuazione dei precedenti capoversi 1) Residenza, 2) Servizi e 3) Industria .

Banca Volumetrica Comunale

Per facilitare le demolizioni di cui all'art.44.7 delle N.T.A., il Comune può acquisire in partita di giro alla Banca Volumetrica Comunale istituita con apposita Delibera Comunale, i volumi da trasferire, da cedere poi per l'incremento del volume di pertinenza secondo le procedure di cui al punto 1 del presente articolo.

N.B. Per i Piani Attuativi la cui istruttoria una volta ufficialmente iniziata, si è interrotta con l'adozione del P.G.T.,

l'indice di progetto di cui ai capitoli precedenti, può corrispondere all'indice che risulta dagli atti dell'istruttoria.

Art. 34 - INDICI URBANISTICI

Gli indici proposti dal presente articolo indicano pertanto, delle semplici possibilità edificatorie da confermare o meno nei P.A. così come prescritto dall'art. 29.4.

1 - Ambiti di trasformazione

a - Ambiti di trasformazione residenziali (A e C)

1) Per gli **Ambiti di trasformazione nei centri storici (A)** valgono le prescrizioni di cui all' art.44 delle N.T.A. e di cui alle presenti norme

2) Per gli **Ambiti (C) di nuova edificazione (C①, C②, C③, C④, C⑤, C⑥, C⑦, C⑧, C⑨, C⑩, C⑪)** valgono le seguenti prescrizioni.

Descrizione

Comprendono le parti del territorio inedificate destinate ad insediamenti residenziali, con formazione di spazi pubblici e parcheggi da attuarsi mediante iniziativa privata e/o convenzionata.

Destinazione d'uso

Sono consentite e vietate le destinazioni di cui all' 8-a) delle N.T.A. del P.G.T..

In questi Ambiti sono in particolare consentiti i servizi interessati direttamente alla residenza, quali esercizi di vicinato e uffici professionali.

Tipo di intervento

L'edificazione avviene esclusivamente mediante P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola della Previsioni di Piano.

Parametri edilizi

L'edificabilità è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b e comunque non superiore a tre piani abitabili

SI = 40%

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A.

Standard

Lo standard sarà calcolato sulla volumetria potenziale del lotto indipendentemente dalla volumetria di progetto. Lo standard obbligatoriamente da cedere sarà pari a quello individuato sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore a 3 mq./ab. di parcheggio + 3 mq./ab. di verde.

Lo standard rimanente quando non individuato dal P.G.T. all'interno del comparto, sarà preferibilmente reperito all'esterno o monetizzato o sostituito dalla realizzazione e/o convenzionamento dello standard qualitativo previsto nei singoli comparti a richiesta della Amministrazione Comunale.

Lo standard eventualmente ceduto in più, oltre lo standard di P.G.T., concorre ad elevare l'indice di pertinenza.

Tipologie edilizie

La tipologia edilizia sarà funzionale alle caratteristiche individuate per singolo insediamento.

b - Ambiti di trasformazione produttiva (D)

Descrizione

Comprendono le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti produttivi o ad essi compatibili.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme.

Non possono essere autorizzati o concessi interventi riguardanti funzioni secondarie compatibili in mancanza della funzione principale.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

SI = Permeabilità del suolo = 15% come previsto dalle presenti norme.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 53).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art.7 delle N.T.A. del P.G.T., le

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

c - Ambiti di trasformazione per servizi privati (SU – S)

- 1) Per gli **Ambiti B/SU** di ristrutturazione per servizi urbani **B/SU ①, B/SU②, B/SU③, B/SU④, B/SU⑤, B/SU⑥, B/SU⑦** valgono le prescrizioni di cui all'art. 49 delle presenti norme e le seguenti prescrizioni quando non in contrasto.
- 2) Per gli **Ambiti S** di nuova edificazione **C/S ①** valgono le seguenti prescrizioni

Descrizione

Comprendono parti di territorio comunale inedificate ed edificate sulle quali è previsto il trasferimento di servizi già esistenti in zone improprie o la formazione di nuovi servizi di cui all' art.8.c delle N.T.A. del P.d.R..

Tipo di intervento

L'edificazione è possibile a mezzo di P.A. estesi all'ambito definito dalla tavola delle Previsioni di Piano.

Destinazione

Per l'ambito di trasformazione B/SU③ è ammessa la sola residenza di servizio mentre sono ammesse le destinazioni di cui all'art. 30.

Per gli altri ambiti valgono le destinazioni di cui all'art. 30.

Urbanistica commerciale

Le zone B/SU, ad esclusione della **B/SU⑥ e B/SU⑦**, sono anche destinate all'insediamento delle medie strutture di vendita commerciale di cui agli artt. 62 e 63 delle N.T.A.

In particolare il D.d.P. prevede l'insediamento "ex novo" di una media struttura di vendita di generi alimentari al verificarsi di tutte le condizioni dei sopracitati articoli del Piano delle Regole.

Parametri edilizi

L'edificazione è regolata dalle seguenti norme:

If = da definire secondo quanto previsto dagli artt.32 e 33 delle presenti norme.

H = nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16b

Dc, De, Ds = come previsto dalle N.T.A. del P.d.R.

SI = permeabilità del suolo = 15% o 30% come previsto dalle presenti norme.

Per gli indici e le prescrizioni non definite dal presente articolo, vale quanto disposto dall'art. 49 per la zona B/SU.

Standard

Lo standard sarà calcolato sull'intera S.l.p. destinata a tali insediamenti (art. 53).

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.G.T., le :

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e dai suoi allegati o dal Piano Attuativo in attuazione delle presenti norme;
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata a parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita all'esterno o monetizzata, a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

d - Aree di trasformazione per servizi pubblici (Standard)

Per le aree F di trasformazione per servizi pubblici (Standard) valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 53 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

e - Ambiti agricoli

Gli ambiti agricoli del P.T.C.P. corrispondono alle zone E3 di cui all'art. 56 delle N.T.A.

La zona E3 svolge il compito di fascia tampone di protezione da influenze esterne, della zona E4 – agricola Boschi di cui all' art. 57 delle N.T.A. del P.d.R. del P.G.T..

Per la disciplina specifica che regola le due zone, si rinvia ai sopraccitati articoli delle N.T.A..

f - Aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità

Per le aree V di trasformazione per infrastrutture per la mobilità valgono le prescrizioni generali di cui all' art. 59 delle N.T.A. del P.d.R. e le prescrizioni specifiche di cui alle presenti norme.

2 - Ambiti di riqualificazione

All'interno degli ambiti di riqualificazione, per i singoli Ambiti di trasformazione e per le singole zone valgono gli indici urbanistici definiti dalle presenti norme e da N.T.A. del P.d.R..

Art. 35 – INDICI AMBIENTALI

Per i Piani Attuativi, per i progetti di opere pubbliche, nonché per i progetti di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamenti e ristrutturazioni, all'interno degli Ambiti di trasformazione urbanistica e degli Ambiti di riqualificazione, un'apposita relazione accompagnatoria deve precisare / integrare la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) di cui al Documento di Piano. In particolare per gli Ambiti di trasformazione e per gli Ambiti di riqualificazione ricadenti in Ambiti territoriali corrispondenti ai gradi di sostenibilità molto elevata, elevata, media, bassa o molto bassa di cui al Doc. 1 – c della V.A.S., la relazione deve illustrare i provvedimenti assunti per risolvere le criticità corrispondenti a ciascun vincolo, al fine di migliorare la sostenibilità degli interventi, dal punto di vista della qualità del suolo, della qualità ambientale, urbana e

paesistica.

A - QUALITA' DEL SUOLO

- 1) I Piani Attuativi, i progetti di opere pubbliche, nonché quelli di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e ristrutturazione, relativi ad aree di trasformazione urbanistica ed interni agli Ambiti di riqualificazione, non possono essere approvati od assentiti se i relativi progetti non sono corredati anche da specifica indagine ambientale ai sensi del Regolamento Locale di Igiene. Qualora venga rilevata una contaminazione, dovrà attivarsi l'iter previsto dal D. Lgs. 152/06 – Titolo V, indipendentemente dalla classe di fattibilità di appartenenza, così come indicato dall' art. 24 delle N.T.A. del P.G.T.. Le indagini saranno volte a documentare il grado di contaminazione del suolo (considerato dall'intero Piano Attuativo o costituente area di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto dello specifico intervento previsto) ed a definire l'eventuale riduzione (della S.l.p. e/o del Volume o del suolo da investire con l'attività edilizia) o - addirittura - l'eventuale esclusione dell'utilizzazione edificatoria consentita da P.G.T. ovvero a definire le eventuali operazioni di confinamento e/o bonifica necessarie per realizzare le condizioni di utilizzabilità del suolo stesso.
- 2) In caso di interventi di sola demolizione, gli stessi non potranno comunque essere avviati in mancanza dei referti di cui alla lettera A- 1) di una relazione attestante la qualità del suolo e la condizione in cui esso si verrà a trovare a demolizione avvenuta.
- 3) Le disposizioni di cui ai commi del presente articolo si applicano in presenza di entrambe le seguenti condizioni:
 - a) ove gli strumenti da approvare o gli interventi da assentire prevedano o comportino l'esecuzione di lavori che investano il suolo
 - b) ove il Piano Attuativo, il progetto di opera pubblica o intervento edilizio interessino, in tutto od in parte, porzioni del territorio comunale sulle quali siano o siano state insediate (o, comunque, via siano o vi siano state svolte) attività dalle quali derivino - normalmente - reflui industriali o residui qualificabili come rifiuti nocivi.

Le suddette disposizioni si applicano altresì per gli Ambiti di trasformazione urbanistica e per interventi interni agli Ambiti di riqualificazione ogni qual volta il Comune ne ravvisi - motivatamente e su conforme proposta o parere del competente organo tecnico igienico - sanitario - la necessità.

Gli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione possono essere ammessi a condizione che esista o si possa realizzare la rete di fognatura in collegamento con la rete di fognatura comunale.

B - QUALITA' AMBIENTALE

La relazione di cui in premessa e quindi la realizzazione degli interventi devono proporre la soluzione dei problemi di raccolta dei rifiuti, dell'abbattimento dei rumori, del disinquinamento delle acque e del risparmio energetico, nello schema di un ecosistema tendenzialmente autosufficiente.

In particolare la relazione / realizzazione deve proporre adeguati sistemi, di raccolta e di accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili e "l'utilizzo di impianti di combustibili meno inquinanti".

Prescrizioni particolari

- 1) Per interventi che ricadono in tutto o in parte all'interno di aree boscate, la soluzione di questa specifica criticità e quindi l'attuazione degli interventi stessi è subordinata alla realizzazione di contestuali

interventi di compensazione in attuazione dell'art. 4 del D. lgs. 227/2001 e della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003, per i Comuni di Pianura:

- rimboschimento su una superficie variabile da 2 a 5 mq. per ogni mq. di bosco trasformato;
- versamento del relativo contributo per ogni mq. di rimboschimento dovuto e di cui al paragrafo precedente.

Tali parametri valgono anche per l'attuazione dei Boschi Urbani di cui al precedente art.31.12 e di cui all' art. 25 - N.T.A.- P.G.T..

Gli interventi compensativi di cui sopra, devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

- 2) In attuazione della D.G.P.V. n°. 41 del 10 febbraio 2004, gli interventi possono prevedere l'utilizzo di terreni azionati dal P.G.T. come zona agricola E1 solo se:

- abbandonati e cioè non più utilizzati e/o coltivati da almeno tre anni o non colonizzati da parte di specie forestali da più di tre anni;
- non interessati da contributi o agevolazioni anche per l'abbandono obbligatorio o volontario.

- 3) Il P.G.T. promuove la "conservazione e valorizzazione" degli elementi geomorfologici (cordoni morenici, crinali, orli di terrazzo, ecc.) del territorio comunale, così come rilevabili in loco e di cui alla tav. n°. 2 – Carta geomorfologica dello Studio Geologico e di cui all'Allegato 1b del Doc. n°. 1 – G, nei casi e secondo le procedure di cui all'art. 24 delle N.T.A.

In generale deve essere tutelata la struttura morfologica dei luoghi con particolare attenzione al mantenimento dell'andamento altimetrico dei terreni.

- 4) Il P.G.T. promuove il controllo del rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico di cui all'art. 8 della L.Q. 447/95 e di cui all'art. 11 delle presenti norme.

C - QUALITA' URBANA

L'attuazione degli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di riqualificazione sono subordinati alla verifica delle ricadute prodotte sul sistema della mobilità. Dovranno in particolare essere verificate le previsioni dell'Allegato n° 2 - Viabilità al Doc.n°. 1-B del P.G.T. e, per quanto di competenza, attuate contestualmente all'intervento.

In generale gli interventi sulle aree di trasformazione dovranno risultare a bassa densità di urbanizzazione, rinunciando quindi a prolungare strade e reti tecnologiche pubbliche all'interno degli insediamenti e prevedendo il loro completamento, e se possibile i soli allacciamenti.

D - QUALITA' PAESISTICA

Il Comune al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile del proprio territorio, persegue il recupero e la valorizzazione dei luoghi, delle emergenze storico – architettoniche e degli ambiti paesistici, lo sviluppo degli ecosistemi e la loro fruizione culturale e sociale così come previsto dall' art. 23 delle N.T.A. del P.G.T..

Ai sensi degli artt. 8 e 25 del P.T.P.R., gli interventi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli ambiti di riqualificazione, sono specificatamente assoggettati all'esame paesistico di cui alla Parte IV del P.T.P.R..

Art. 36 – PIANI ATTUATIVI

1) CONTENUTI

I Piani Attuativi relativi agli Ambiti di trasformazione, dovranno di norma:

- a) contenere un bilancio dimostrativo per individuare la soglia minima dei benefici pubblici derivanti dalla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e consentire un'attenta ed omogenea valutazione economica della realizzazione dello standard qualitativo;
- b) contenere la definizione dello standard qualitativo in base a:
 - beneficio derivante dalla trasformazione (destinazioni precedenti e successive);
 - volume e superfici esistenti o di pertinenza delle aree in raffronto alle volumetrie e superfici definite nei P.A.
 - valore delle cessioni in riferimento al bene ed alla localizzazione e alla funzionalità ed alla fruibilità nel contesto urbano;
 - l'incremento della qualità e vivibilità della zona.
- c) attuare e dimostrare la riqualificazione e compatibilità paesaggistica degli interventi oltre che la loro funzionalità urbana ed ambientale (rapporto con le preesistenze edificate storiche ed ambientali contermini, coni di visuale ecc.).

Per le valutazioni di cui sopra, si terrà conto come già detto, anche del rapporto tra volumi e superfici del P.A., esistenti (virtuali e reali) e previsti dal progetto.

Le densità o gli indici di utilizzazione sono limitati oltre da quanto disposto dall'art. 33, anche dalla possibilità di reperimento dello standard funzionale e qualitativo.

Lo standard è dimensionato sulla base della capacità insediativa teorica (120 o 80 mc./ab.) definita dal P.G.T., in riferimento alla tipologia degli alloggi che andrà dichiarata in sede di P.A.

I P.A. devono in generale essere polifunzionali e rispondenti a più fabbisogni abitativi attraverso tipologie diverse ed eventualmente attraverso il convenzionamento.

- d) per quanto riguarda la sostenibilità ambientale dei singoli interventi, sono prescritte le modalità di intervento descritte dalle norme e leggi di istituzione di ogni vincolo, così come precisato al precedente art. 35.

In particolare ogni intervento dovrà in generale perseguire gli obiettivi di qualità descritti nel precedente art. 35 e specificatamente, gli obiettivi di uso razionale dell'energia e di risparmio energetico attraverso ad esempio, la centralizzazione in ogni ambito di trasformazione per quanto possibile, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento.

e) Elaborati

I P.A. comprendono questi elaborati:

- l'istanza di autorizzazione urbanistica, con gli allegati previsti dalla Circolare di cui alla D.G.R. n°. 6/44161/1999;
- lo schema di convenzione.

f) Convenzione

Ogni P.A. dovrà essere corredato da uno schema di convenzione nella quale siano chiaramente indicati:

- a) gli obiettivi e gli ambiti interessati dal P.A.;
- b) l'esistenza dei requisiti richiesti per la realizzazione del P.A.
- c) il soddisfacimento dei criteri e degli standard minimi previsti dal presente Documento di Piano e le eventuali ulteriori soluzioni proposte;
- d) la documentazione minima prevista dalla circolare regionale.

Inoltre lo schema di convenzione dovrà espressamente prevedere che, decorsi sei mesi dalla definitiva approvazione del P.A. senza che sia intervenuta la stipulazione della convenzione, il Sindaco diffiderà i Soggetti proponenti a sottoscrivere entro un termine non superiore a trenta giorni, la convenzione annessa al P.A. e, in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiarerà l'intervenuta decadenza del P.A. medesimo ad ogni effetto.

g) Fidejussione

A garanzia dell'effettiva attuazione degli obblighi contrattuali, alla stipula della Convenzione i Soggetti proponenti dovranno prestare apposita fidejussione bancaria e depositare l'eventuale Contratto di Appalto delle Opere di Urbanizzazione e/o dello Standard qualitativo previsto, se ed in quanto ammesso.

Nel contratto dovrà essere prevista la possibilità di subentro immediato dell'Amministrazione Comunale nella realizzazione delle opere, qualora i Soggetti proponenti risultassero per qualche motivo (tempi, qualità, insolvenza, fallimento, ecc.) inadempienti nei riguardi dell'Amministrazione e dell'Impresa esecutrice dei lavori.

h) Asseverazione

Contestualmente alla presentazione dei P.A. i Soggetti proponenti dovranno presentare:

- dichiarazione di assenso ed atto unilaterale d'obbligo dei Proponenti a garanzia degli impegni assunti nella convenzione da allegare alla proposta. Tale dichiarazione sarà sostituita dalla convenzione sottoscritta dai Soggetti proponenti nel caso di P.A. di iniziativa pubblica per delega degli stessi;
- dichiarazione dei Proponenti sui titoli di proprietà e sulla libertà da vincoli, pesi ed ipoteche degli immobili del P.A.
- dichiarazione dei Proponenti sulla rispondenza del P.A. al presente Documento di Piano.

Il P.A. potrà essere predisposto dall'Amministrazione Comunale quando è preminente il suo interesse pubblico e/o in forza di una specifica delega del soggetto proponente privato.

Tale delega andrà allegata alle dichiarazioni di cui sopra.

i) Varianti e modificazioni

Per l'approvazione di varianti urbanistiche al P.A., si osserva la medesima procedura seguita per la sua approvazione.

Potranno essere assentite, in fase di esecuzione dei singoli P.A. e previo rilascio di specifico Permesso di costruire, quelle modificazioni che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del P.A. non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree ed attrezzature per servizi pubblici o di uso pubblico.

l) Durata dei P.A.

I P.A. avranno durata massima di 10 (dieci) anni a far conto dalla data di stipulazione della convenzione.

2 - STANDARD ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

a - standard

L'art. 90 della Legge regionale n°. 12/2005 ha individuato con il reperimento dello standard all'interno del comparto, altre tre modalità di reperimento:

- a) cessione di aree esterne al perimetro del singolo P.A., qualora esse siano comprese fra quelle indicate dal Piano dei Servizi e/o qualora il Comune ritenga più funzionale per l'interesse pubblico

tale soluzione, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, le dotazioni di parcheggi pubblici e di verde (3 + 3 mq./ab.) debbono essere assicurate in aree interne al perimetro del P.A. o comunque contigue o prossime a quest'ultimo;

- b) realizzazione sostitutiva se ed in quanto ammessa, di infrastrutture e servizi di interesse generale o di loro lotti funzionali, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo di cui ai successivi capitoli, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute;
- c) monetizzazione con impegno del Comune ad impiegare tali somme per l'acquisizione di aree e per la realizzazione di opere pubbliche, in particolare fra quelle individuate dal Piano dei Servizi.

Le diverse possibilità, offerta dalla legge, rendono necessario stabilire i seguenti criteri:

- **reperimento di aree esterne al P.A.:** nel caso di cessione al Comune di aree esterne al perimetro del P.A., dovrà essere garantito che le aree cedute risultino localizzate negli ambiti individuati dall'Amministrazione Comunale e che il valore monetario delle stesse sia almeno corrispondente al valore delle aree non reperite all'interno del singolo piano e rese disponibili per la stessa destinazione della zona dell'intervento;
- **valore della monetizzazione:** le aree non reperite all'interno dei P.A., o per impossibilità o perché l'Amministrazione non reputa opportuno tale reperimento, possono essere monetizzate per un valore complessivo calcolato come al capoverso precedente, assegnando alle aree monetizzate un valore di cessione diversificato
 - per aree relative a P.A. in zona di recupero;
 - per aree relative a P.A. esterni alla zona di recupero.

L'Amministrazione Comunale provvederà a fissare il valore di monetizzazione delle aree di standard di cui sopra, anche in riferimento al loro successivo asservimento ed uso.

Le aree non cedute dovranno comunque essere sistemate a verde o boscate nello schema del parco/giardino urbano di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 6 del precedente art. 31.

b - opere di urbanizzazione

Sono a carico del Soggetto proponente la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria al servizio del singolo insediamento.

In generale la realizzazione diretta da parte del Soggetto Proponente delle opere di urbanizzazione, se ed in quanto ammessa dalla normativa vigente, sarà a scomputo del corrispondente contributo dovuto, a condizione che il costo di tali opere risulti adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il valore delle infrastrutture ed opere di urbanizzazione da realizzare in luogo del reperimento dello standard e del versamento di cui ai capoversi precedenti dovrà essere determinato sulla base dei prezzi risultanti dell'ultima gara di appalto pubblico per opere omogenee espletate nel Comune e/o nei Comuni limitrofi nell'anno precedente, scontati del ribasso d'asta.

3 - STANDARD QUALITATIVO

L'art. 90 della L.R.n°. 12/2005 ha individuato con la realizzazione diretta da parte del Soggetto proponente dello standard qualitativo o di un suo lotto funzionale, anche la possibilità della sua monetizzazione, a condizione che sia l'Amministrazione Comunale a richiederlo, con l'obbligo da parte sua di impegnare le somme introitate per la realizzazione degli standard qualitativi individuati dal Piano dei Servizi.

Il costo di monetizzazione per metro quadrato di standard qualitativo verrà convenzionalmente fissato dall'A.C. in riferimento a quanto disposto dall' art. 32 B delle presenti norme e dell'allegato n°. 1 del Piano dei Servizi, (Doc. n°. 2), mentre il costo dell'eventuale realizzazione dello standard qualitativo da parte del

Soggetto proponente, sarà calcolato come previsto nel capitolo precedente e dovrà essere adeguatamente superiore al contributo dovuto.

Il contributo di monetizzazione o di realizzazione dello standard qualitativo comprende in parte o in toto il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria e la monetizzazione dello standard. Essi non verranno versati all'Amministrazione Comunale a condizione che il costo e/o contributo per standard qualitativo risulti adeguatamente superiore alla somma del contributo della monetizzazione.

4 - CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Il contributo commisurato al costo di costruzione verrà calcolato e versato al momento del rilascio del permesso di costruire.

Tale contributo dovrà essere quantificato preventivamente in sede di convenzione se tale contributo fosse sostituito dalla realizzazione diretta di opere di riqualificazione ambientale e/o urbanistica, a condizione che tale realizzazione diretta non fosse specificatamente esclusa dalla normativa vigente e che il costo di tali opere, calcolate come sopra, risulti adeguatamente superiore al contributo preventivato.

Se in sede di rilascio del permesso di costruire si verificasse che il contributo preventivato sul costo di costruzione risulti inferiore al dovuto, il Soggetto proponente dovrà versare la differenza in sede di rilascio del permesso di costruire.

Qualora il P.A. fosse relativo ad una zona di recupero di P.G.T., a fronte di uno specifico impegno da parte dell'Operatore a riqualificare immobili o aree degradati non direttamente interessati dall'intervento, tale contributo potrà essere ridotto fino ad essere annullato a condizione che il contributo corrispondente risulti adeguatamente inferiore ai costi di riqualificazione, calcolati come previsto sopra.

5 - PRESCRIZIONI PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE "D" PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

La convenzione di attuazione del piano urbanistico dovrà prevedere la stipula di una polizza fidejussoria a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di una S.l.p. pari all'1% della S.l.p. complessiva del comparto per la realizzazione su un'area di proprietà comunale di uno spazio pluriuso da destinare ad attività sociali, di ricerca e formazione e di promozione di nuove attività o mestieri.

Tale polizza, se inutilizzata, decadrà dopo cinque anni dalla sua stipula.

TITOLO XI – RAPPORTO CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL P.G.T.

Art. 37 – PIANO DEI SERVIZI

Le prescrizioni del Piano dei Servizi prevalgono sulle previsioni del D.d.P.

In fase attuativa il Piano dei Servizi si attiene alle indicazioni normative del Documento di Piano e del Piano delle Regole per quanto riguarda gli aspetti morfologici, mentre può variare le indicazioni localizzative ed eventualmente gli indici e parametri edilizi urbanistici ed ambientali definiti dal D.d.P. e P.d.R.

Il Piano dei Servizi definisce tutti i servizi pubblici (standards) e privati, compresi gli standard qualitativi individuati dal Documento di Piano e ne può attribuire altri alle singole aree di trasformazione.

Per l'acquisizione delle aree a standard e per la realizzazione dello standard qualitativo, di cui al successivo elenco, il Piano dei Servizi si avvarrà, per quanto possibile, dei meccanismi di perequazione e compensazione di cui al precedente art. 32:

- il sistema scolastico (ampliamento della Scuola Media)
- i servizi alle persone (Auditorium, recupero proprietà comunali)
- il sistema della mobilità (rotonde, piste ciclopedonali, parcheggi)
- il sistema ambientale (fognature, arredo urbano, P.U.G.S.S.)
- il sistema insediativo (edilizia sovvenzionata e convenzionata, Centro storico)
- il sistema Ambientale (Fondazione Ambiente, Spazi di Verde di quartiere, difesa del suolo, recupero della valle)
- il sistema Sociale (Asilo Nido)
- il sistema Culturale (Casa delle arti e dei mestieri)

Art. 38 – NORME PER IL PIANO DELLE REGOLE E REGOLAMENTO EDILIZIO

- 1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art.32 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.

Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 32 e 33 delle presenti norme.

Le aree corrispondenti vengono definite Aree di trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.

- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art.31 delle presenti norme relativamente alle zone del tessuto urbano consolidato.

In particolare per quanto riguarda:

- 1) le modalità di intervento nelle zone A
- 2) il quartiere giardino

- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle relative fasce fluviali di

rispetto.

- 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.
- 5) Il Regolamento edilizio dovrà
 - precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.
 - prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon, essendo il Comune di Gorla Maggiore classificato tra i Comuni a "media concentrazione"
 - promuovere il censimento e lo smaltimento delle strutture contenenti amianto esistente sul territorio comunale, coerentemente con quanto previsto dal Piano Regionale Amianto Lombardia (PRAL).

Art. 39 - OSSERVATORIO PER IL MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- 1) E' costituito l'osservatorio per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio avente le seguenti finalità:
 - verificare periodicamente l'attuazione del Piano e valutare l'incidenza positiva o negativa delle singole realizzazioni sul quadro del sistema ambientale ed il grado di realizzazione di quello previsto dal Piano
 - indirizzare l'attuazione del Piano sulla base delle priorità derivanti dalla realizzazione del Piano triennale delle opere pubbliche
 - utilizzare le dotazioni volumetriche del Documento di Piano in funzione degli interessi generali del Comune;
 - verificare il raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti ed adottare le opportune misure correttive (varianti).

La composizione dell'osservatorio sarà definita dall'apposita deliberazione comunale.

L'osservatorio per il monitoraggio si riunirà almeno due volte nel corso di ogni anno, per la valutazione preliminare e definitiva dell'attuazione del Documento di Piano.

In particolare l'Osservatorio provvederà di anno in anno all'integrazione ed all'aggiornamento del Sistema degli Indicatori ambientali di cui al Rapporto Ambientale (Allegato 1e - Doc. n°. 1 – C del P.G.T.).

La valutazione definitiva dello stato dell'ambiente dovrà individuare le cause che generano specifici effetti e le possibili azioni per contrastare o favorire precisi fenomeni.

- 2) Entro sei mesi dall'approvazione del presente P.G.T. l'Amministrazione provvede alla redazione di un documento che indica il quadro complessivo degli incentivi disponibili per l'attuazione equilibrata del Piano così come previsto dal precedente art. 32. Tali incentivi possono essere variati quantitativamente, con deliberazione del Consiglio Comunale, sulla base delle risultanze dell'azione di monitoraggio e dei programmi economici e operativi determinati a seguito del Piano triennale delle opere pubbliche.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DOC. N° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE

- Allegato n° 1: A - Repertorio degli interventi edilizi
B - Piano del Colore
Allegato n° 2 Dimensionamento ed Attuazione del P.G.T.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**DOC. N° 3 - B - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DELLE REGOLE**

Art. 40 – CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1) Ai sensi dell'art. 10 legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12

1) Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2) Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico – artistico - monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico - morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati,

3) Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

4) Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.
- b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di

salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.
- 5) Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 6) Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
- 7) Elaborati del Piano delle Regole

- A - PROGETTO

Tav. 1a - Azzonamento P.G.T. - ovest	scala 1:2000
Tav. 1b - Azzonamento P.G.T. - est	scala 1:2000
Tav. 1c - Legenda Azzonamento P.G.T.	
Tav. 2 - Azzonamento P.G.T. – tavola d'unione	scala 1:3000
All. n°. 1a - Individuazione degli Ambiti di trasformazione urbanistica e delle aree di completamento	scala 1:3000
All. n°. 1b - Calcolo della capacità insediativa	

- B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (= DOC. 1C)

- All. n°. 1 - A – Repertorio degli interventi edilizi
B - Piano del colore
- All. n°. 2 - Dimensionamento ed attuazione del P.G.T.

- C- RELAZIONE (= Doc. 1D)

- All. n°. 1 - Carta del paesaggio
- All. n°. 2 - Delimitazione delle aree agricole
- All. n°. 3 - Adempimenti in materia commerciale
- All. n°. 4 - Scheda di valutazione

2- Ai sensi dell'art. 38 delle N.T.A. del Documento di Piano:

- 1) Il Piano delle Regole definisce il tessuto urbano consolidato e persegue gli stessi obiettivi di perequazione e compensazione ed incentivazione di cui all'art. 29 e successivi delle presenti norme, relativamente al soddisfacimento del fabbisogno individuale formulato dai Cittadini insediati, dalle Famiglie e dalle Imprese e/o Cooperative.
- Gli eventuali ulteriori interventi di trasformazione urbanistica da promuovere a Piano Attuativo all'interno delle zone A e B (tessuto urbano consolidato) di cui al Piano delle Regole possono usufruire delle procedure di definizione degli indici di fabbricabilità di cui agli artt. 29 e 30 delle presenti norme.
- Le aree corrispondenti vengono definite Aree di trasformazione soggette alla normativa di cui alle presenti norme.
- 2) Il Piano delle Regole persegue gli stessi obiettivi di riqualificazione definiti per gli Ambiti di cui all'art. 28 delle presenti norme relativamente alle zone del tessuto urbano consolidato.
- In particolare per quanto riguarda:
- 1) le modalità di intervento nelle zone A
- 2) il quartiere giardino
- 3) Il Piano delle Regole recepisce le classi di fattibilità geologica e di rischio sismico di cui allo Studio Geologico e l'individuazione del reticolo idrografico principale e minore e delle rispettive fasce di rispetto fluviali.
- 4) Il Piano delle Regole individua le zone agricole esterne agli ambiti agricoli e non soggette a trasformazione urbanistica e gli ambiti agricoli di cui alla L.R.n°. 12/2005.
- 5) Il Regolamento edilizio dovrà

- precisare i criteri di sostenibilità e gli obiettivi di qualità di cui all'art. 35 oltre i livelli minimi di cui alla normativa vigente ed in particolare di cui alla L. 10/1991, D. Lgs 192/2005 e s.m.i., L.R. 26/2003, L.R. 39/2004, L.R. 24/2006, D.G.R. n°. 8/3951, DGR 8/5018 e s.m.i.
- prevedere misure tecniche di sicurezza in grado di mitigare e ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

TITOLO XII – CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

Art. 41 - TERRITORIO COMUNALE: TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

L'intero territorio comunale, secondo quanto previsto dalla L.R. n°. 12/2005 è suddiviso nel tessuto urbano consolidato, negli Ambiti di trasformazione e nelle zone destinate all'agricoltura e, secondo quanto previsto dalla legge 17.08.1942, n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dal D.M. 02.04.1968 il tessuto urbano consolidato è suddiviso in A e B, funzionali alla loro specifica destinazione, come risulta dalla tavola dell'Azzonamento del Piano delle Regole.

L'edificazione nel tessuto urbano consolidato può avvenire solo dove consentito e con l'osservanza delle specifiche prescrizioni, oltre che nel rispetto delle altre norme contenute nelle presenti norme.

La suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti urbanistici omogenei in riferimento ai vari livelli di pianificazione è la seguente:

Art.41a - PIANIFICAZIONE COMUNALE

La disciplina specifica delle diverse parti del Tessuto Urbano Consolidato è articolata in:

A	art.	44	centri storici e nuclei di antica formazione;
B	art.	45	residenziale di completamento;
BV	art.	46	residenziale di completamento e di verde privato;
BC	art.	47	residenziale di completamento per Piani Attuativi vigenti;
BD	art.	48	produttivo di completamento e di ristrutturazione;
B/SU	art.	49	servizi urbani di ristrutturazione e di completamento;
E1	art.	51	insediamenti agricoli;
E2	art.	52	orti e giardini;
F	art.	53	di pubblico interesse (standard);
F1	art.	54	servizi di interesse generale
F2	art.	55	stazioni di servizio;
E3	art.	56	agricola di tutela ambientale;
E4	art.	57	agricola boschi;
R	art.	58	rispetto;
V	art.	59	infrastrutture per la mobilità.

Art. 41b - PIANIFICAZIONE PROVINCIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (P.T.C.P.) DI VARESE

Il P.G.T. recepisce gli ambiti territoriali e gli elementi architettonici e paesistici individuati dal P.T.C.P. in Gorla Maggiore, con le prescrizioni generali e particolari delle sue N.T.A.

Descrizione		P.T.C.P.		P.G.T.
		N.d.A. Art.	Tav.	N.T.A Art.
TITOLO I – SISTEMI SPECIALIZZATI				
Capo I: MOBILITA', LOGISTICA, RETI TECNOLOGICHE		10-40		61
- Sezione I – Viabilità	SP19:terzo livello con criticità SP37:terzo livello esistente PEDEMONTANA	11-18	MOBI 1 MOBI 3	61
- Sezione II – Ferrovie	Ferrovie Nord Milano-Linea storica Autolinee extraurbane (S10)	19-26	MOBI 1 MOBI 2	61
Capo II: POLARITA' URBANE E INSEDIAMENTI SOVRACOMUNALI		31-35		61
TITOLO II – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SUOLI AGRICOLI E BOSCHIVI				
Capo I: AMBITI AGRICOLI		41-48	AGR1 I	61
	Ambito agricolo su macro classe F (fertile)			
	Ambito agricolo su macro classe MF (moderatamente fertile)			
Capo II: BOSCHI E FORESTE		49-57		61
Titolo III: PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA				
Capo I: PAESAGGIO		58-69		61
	Ambiti paesaggistici (n°3 medio Olona)	62-63	PAE1 I	61
	Nuclei storici	68	PAE1 I	61
	Criticità-cave cessate	69	PAE1 I	61
Capo II: LA RETE ECOLOGICA PRINCIPALE		70-78		61
	Corridoi ecologici e aree di completamento	70	PAE3 I	61
	Unità di paesaggio (13-26)		ALLEGATO	61
	Aree agricole principali (k-a)		ALLEGATO	61
	Core-areas di primo livello	72	PAE3 I	61
	Corridoi ecologici e varchi	73	PAE3 I	61
	Barriere infrastrutturali – S.P. 19 e S.P. 37 –tratti localizzati nel PLIS	74	PAE3 I	61
	Face tampone di primo livello	70 e 75	PAE3 I	61
	Aree critiche – n°2 e n°7	76	PAE3 I	61
Titolo IV: RISCHIO				
Capo I: PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO, IDRAULICO, SISMICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE		79-104		61
- Sezione I – Prevenzione del rischio idrogeologico		80-85		61
- Sezione II – Misure di tutela dei corsi d'acqua e prevenzione del rischio idraulico		86-91		61
	Fasce fluviali (PAI)	86	RSI I	61
	Contratto di fiume	90		61
- Sezione III – Prevenzione del rischio sismico		92		61
- Sezione IV – Tutela e gestione delle risorse idriche		93-97		61
	Settori aventi caratteristiche idrogeologiche omogenee – Settore 6 – Legnano, classe quantitativa A (Fonte dati : PTUA)	94.4	RSI 5	61
	Aree di ricarica degli acquiferi profondi (PTUA Regione Lombardia)	93	RSI 5	61
Beni Ambientali	Corsi d'acqua vincolati Art. 142 lett.c) del D. Lgs. 42/04		PAE2	61
	Vincolo sui corsi d'acqua 150 mt dalle sponde Art. 142 lett.d) del D. Lgs. 42/04		PAE2	61
Capo II: DISPOSIZIONI IN MATERIA DI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (r.i.r.)				
Titolo V: ATTUAZIONE				
Capo I: STRUMENTI ATTUATIVI		105-108		61
Capo II: CONTENUTI MINIMI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		109-112		61

Art. 41c - **PIANIFICAZIONE DI SETTORE:**

CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

Lo Studio Geologico di cui al Doc. n°. 1 - D, che è parte integrante del P.G.T., ha elaborato per l'intero territorio comunale la classificazione di fattibilità geologica, ai sensi della D.G.R. 8/1566/2005, riportata nella Carta di fattibilità geologica – aggiornamento giugno 2009 e le relative “norme geologiche di attuazione”, di cui al precedente art. 24 : tali norme forniscono indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso

del territorio, alle prescrizioni di indagini di approfondimento preventive alla progettazione, agli interventi di mitigazione del rischio in fase progettuale e ai criteri da adottare per la progettazione in materia sismica.

Lo studio ha individuato le fasce di rispetto dl reticolo idrico minore ai sensi del D.G.R. 7/13950/2003, le zone di tutela assoluta e la zona di rispetto dei pozzi idropotabili ai sensi del D. Lgs 152/2006 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 41d- INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO PRINCIPALE E MINORE –
PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO

L'individuazione del reticolo idrografico principale e minore di cui al Doc. n°. 1 – F del Documento di Piano individua i corpi idrici ed il reticolo idrografico principale e minore e le relative fasce di rispetto, di cui al precedente art. 21.

Il Piano stralcio per l'assetto idrogeologico - Autorità di Bacino del Fiume Po – approvato con d.p.c.m. del 24 maggio 2001, pubblicato su G.U. n°. 183 del 8 agosto 2001, definisce i limiti delle fasce fluviali del Fiume Olona e del Fontanile di Tradate, di cui al precedente art. 24.

TITOLO XIII – NORME DI ZONA

Art. 42 - ZONE DI RECUPERO E NORME PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO ESISTENTE

Ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n° 457 il P.G.T. individua come **zone di recupero i centri storici (A)** ed i **servizi urbani di ristrutturazione e di completamento (B/SU)**.

In queste zone, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito di dette zone sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. è subordinato alla formazione di un Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato i quali ne prevedono il recupero individuando le unità minime di intervento.

I Piani Attuativi o sono attuati ai sensi dell'art. 28 della citata L. 457/78 dai proprietari singoli o riuniti in consorzio, oppure dal Comune nei seguenti casi:

- a - per interventi di rilevante o preminente interesse pubblico (direttamente o tramite convenzionamento con privati);
- b - per adeguamento delle urbanizzazioni;
- c - per interventi da attuare, previa diffida nei confronti dei proprietari delle unità minime di intervento, per inerzia dei medesimi o quando ricorre almeno uno dei due casi sopradescritti.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al Piano Attuativo e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi previsti dal P.G.T.

All'interno delle zone di recupero, gli Ambiti ove è obbligatorio il Piano Attuativo sono individuati sulla tavola delle Previsioni di Piano e dell'Azzonamento e sono illustrati dall' art. 30 delle N.T.A. del D.d.P.

Il ricorso al P.A. all'interno delle zone di recupero è anche previsto dalle presenti norme (artt. 44 e 49) a determinate condizioni.

Non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette a individuare nuove zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (norme per l'edilizia residenziale) e nuovi Ambiti da assoggettare a Piano Attuativo.

Per il recupero delle aree industriali dismesse occorrerà rispettare quanto previsto dal precedente art. 12.

Art. 43 - AZZONAMENTO

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario, appartenga a diverse zone omogenee, le eventuali attività edilizie ammesse debbono rispettare la destinazione d'uso e gli indici prescritti per le singole zone, salva la possibilità di edificare sino al confine di zona ricadente all'interno della stessa proprietà, fatti salvi i disposti del D.M. 1444/68 e le norme del Codice Civile in materia di distanze e dell'art.16a per quanto riguarda gli arretramenti minimi dagli spazi pubblici.

Art. 44 - A - CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

1 - DESCRIZIONE

Comprende le parti del territorio comunale urbanizzato e caratterizzato da agglomerati urbani omogenei e di antica formazione, nonché le parti circostanti di pertinenza dell'edificio che per le proprie caratteristiche ne sono parte inscindibile.

L'edificazione risulta solo in parte di valore storico ed architettonico mentre in generale risulta di modesto valore architettonico, a volte in stato di degrado ovvero alterata da successive trasformazioni, con incorporati elementi di valore di documento.

La perimetrazione delle zone A si basa sul rilevamento I.G.M. del 1888 così come previsto dall'art. 19 del P.T.P.R. e dall'art. 68 delle N.T.A. del P.T.C.P. e così come perimetrati sulla Tav. n°. 1 – Previsioni di Piano del Doc. n°. 1.

Le zone A comprendono anche gli Insediamenti rurali di interesse storico mentre all'interno del loro perimetro, sono comprese anche zone F.

Le zone A sono zone di recupero ai sensi dell'art. 42 delle presenti norme.

Gli spazi liberi dei cortili sono gravati di vincolo di servitù di uso pubblico nel significato e per gli scopi di cui all'art. 53.9.b.

2 - EDIFICAZIONE

a) è consentito di effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici di maggior interesse ambientale o con caratteristiche architettoniche pregevoli.

Detti interventi dovranno avvenire con particolare cura ed attenzione affinché siano rispettati e recuperati tutti gli originali caratteri tipologici, architettonici ed ambientali, senza alterazione alcuna, ad eccezione di eventuali sovrastrutture di epoca più recente o di carattere provvisorio, prive dei valori sopra indicati o contrastanti con i caratteri tipologici della zona;

b) possono essere permessi interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione di edifici irrecuperabili per motivato degrado statico e funzionale. La ricostruzione deve comunque avvenire in armonia con le tipologie urbanistiche ed edilizie del comparto e secondo le modalità d'intervento di cui al successivo capoverso e di cui all'art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P..

c) è consentito effettuare interventi di ristrutturazione urbanistica qualora si tratti di edifici che dimostratamente non presentano pregi di carattere architettonico ed ambientale, così come individuato dall'art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P..

d) sui lotti ancora liberi non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, salvo diverse previsioni che si rendessero opportune all'interno dei Piani Attuativi, per l'accorpamento di edifici previsti da demolire o da trasferire all'interno della zona A.

Gli interventi di cui ai suddetti

punto a) sono subordinati a DIA o al permesso di costruire, di cui alla legge vigente, limitatamente al recupero abitativo dei singoli edifici;

punto b) 1: sono subordinati a permesso di costruire o D.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia di singole unità immobiliari o di parte di esse, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali;

2: sono subordinati a permesso di costruire disciplinato da convenzione per gli altri interventi di ristrutturazione edilizia di singoli edifici e di loro parti con cambio della destinazione d'uso in atto, da attuarsi secondo le modalità di intervento di cui al presente articolo e di cui all' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P..

punti c) e d) e gli interventi per la formazione di alloggi per almeno il 30% di superficie abitabile utile inferiore a 80 mq., dovranno essere inquadrati in appositi Piani di Recupero del patrimonio edilizio di iniziativa pubblica o privata, o Piani Particolareggiati, o al permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici, anche riferiti alle singole unità immobiliari, tesi al rispetto, al recupero ed alla valorizzazione delle tipologie urbanistiche ed edilizie originarie.

Per gli interventi di cui ai punti c) e d) di nuova costruzione e/o di volumetria superiore a 4000 mc., valgono le procedure di cui al Documento di Piano.

L'unità minima di pianificazione attuativa così come risulta dagli allegati all'Ambito di riqualificazione n°. 1 di cui all'art. 31 può, con la procedura di variante prevista dalle presenti norme, essere frazionata al fine di consentire il recupero anche di singole parti della stessa: tale frazionamento potrà però formare oggetto della ricordata variante solo ove sia esclusa la disponibilità di tutti i proprietari degli immobili posti nell'unità minima a partecipare alla predisposizione dello strumento di pianificazione attuativa.

Per consentire un maggior controllo sugli interventi di particolare rilievo o dimensioni, nonché per coordinare gli interventi con le tipologie esistenti e con la necessità di adeguare opere di urbanizzazione, il Responsabile del settore può in ogni caso richiedere la formazione di Piani di Recupero del patrimonio edilizio estesi all'isolato o alla zona interessata.

Il progetto degli interventi di cui ai precedenti punti a), b), c), d), se riferiti alla singola unità immobiliare, saranno estesi per coordinarsi, ad interessare la tipologia edilizia di appartenenza così come individuata dall' art. 18 e dagli Allegati dell' art. 31.1 delle N.T.A. del Documento di Piano.

Gli interventi sulla singola unità immobiliare non potranno in ogni caso

variare l'altezza di gronda e di colmo dell'edificio di appartenenza (All. n° 2 e 2.1 – Art. 31.1) e non potranno nemmeno variare il numero e la quota dei singoli piani, l'allineamento delle finestre e dei balconi degli edifici di appartenenza se già usati e/o recuperati anche solo in parte ed in modo coerente, per la destinazione principale e/o ammessa di zona.

3 - DENSITA' EDILIZIA

La densità edilizia degli interventi di cui al punto 2-a) non potrà superare quella esistente, computata senza tenere conto delle soprastrutture di epoca recente, prive di valori storico - ambientale - artistico.

La densità edilizia degli interventi di cui ai punti 2-b) e 2-c) non potrà superare quella esistente calcolato come previsto dall'art. 14, anche con cambio di destinazione d'uso, verificata con apposito planivolumetrico, sul rilievo dello stato di fatto.

La densità edilizia ed il rapporto di copertura degli interventi di cui al suddetto punto 2-d), su lotti liberi, nel rispetto degli altri indici, non devono superare, rispettivamente, $IF = 2,00 \text{ mc./mq.}$ e/o il 50% della densità edilizia (IF) media e del grado di utilizzazione (G) della zona compresa nell'ambito del Piano Attuativo.

Per lotti liberi si intendono lotti non di pertinenza di edifici esistenti e non inclusi in una tipologia di cui all'All. n° 2g2 delle "Modalità d'intervento nella zona A (art. 44 – N.T.A. – P.d.R.) di cui all' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P.

Il volume esistente in caso di ristrutturazione urbanistica, o per adeguamenti strutturali di cui al successivo capitolo 7-e (edifici di tipo E3), potrà avere un incremento volumetrico nei limiti di cui al successivo articolo 50 e di cui all' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P., nel rispetto degli altri indici di altezza e distanze, di zona.

Il recupero dei volumi esistenti per destinazioni residenziali e/o terziarie, è subordinato alle prescrizioni di cui al successivo punto 6 – Destinazione d'uso.

In caso contrario il volume può essere trasferito secondo le procedure delle presenti norme.

4 - ALTEZZE

Per gli interventi subordinati a DIA e permesso di costruire non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o sopraelevazioni aggiunte.

Per gli interventi a Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato, l'altezza massima dell'edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici circostanti e preesistenti, previa opportuna verifica sotto il profilo estetico - igienico – ambientale nel rispetto dei vincoli di tipologie di cui al precedente punto 2.

In ogni caso l'eventuale maggior altezza non potrà alterare la tipologia dell'edificio di appartenenza.

5 - DISTANZE

Le distanze tra gli edifici dovranno essere maggiori o uguali a quelle preesistenti.

Nei casi di ricostruzione o nuove costruzioni dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

6 - DESTINAZIONE D'USO

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all' art. 8a delle presenti Norme.

Il limite del 30% della S.l.p. complessiva per le destinazioni compatibili, non trova applicazione per interventi assoggettati a P.A. o permesso di costruire convenzionato.

In caso di trasformazione d'uso di rustici, depositi e accessori in funzioni residenziali e/o terziarie, dovrà essere soddisfatta la dotazione di spazi di parcheggio delle autovetture di cui agli artt. 6a e 7 per le funzioni residenziali e terziarie esistenti e per le nuove.

In caso contrario, la trasformazione d'uso non potrà aumentare il numero di alloggi e/o negozi e uffici esistenti.

7 - MODALITÀ D'INTERVENTO

La tavola delle modalità di intervento (art. 31.1 delle N.T.A. del Doc. n°. 1) attribuisce ad ogni edificio ed area della zona A un complesso di interventi possibili:

a - **edifici di valore storico (al 1888) ed architettonico (tipo A)** (Art. 146 D. Lgs. n°. 42/2004 e di cui all' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P. ed all'All. n°. 1b del Doc. n°. 1 G, così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento.

Per gli edifici di **tipo A** sono consentiti soltanto interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo con conservazione integrale dell'involucro esterno, sia architettonico che costruttivo e decorativo, con obbligo di ripristino degli elementi deturpati e l'eliminazione di superfetazioni prive di valore storico - architettonico, in contrasto con il valore ambientale dell'edificio e delle sue pertinenze.

In particolare dovranno essere rispettati o riportati alla luce i caratteri compositivi degli edifici storici, così come l'assetto tipologico visibile (androni, porticati, loggiati, scale, percorsi, ecc.).

Gli edifici di tipo A già restaurati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edificio di tipo A1 mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale sono rispettivamente individuati come edifici di tipo A2 e A3.

b - **edifici di nessun valore edilizio - architettonico ma coerenti con la storia e con l'ambiente (tipo B)** sui quali sono consentiti gli interventi di cui al punto precedente ed i seguenti.

E' consentita anche la ristrutturazione edilizia e la demolizione e

ricostruzione di cui all'art. 20 a delle presenti norme, anche con cambio di destinazione d'uso, nei limiti del primitivo volume e superficie coperta, e nel rispetto dell'assetto tipo - planivolumetrico e degli allineamenti verso gli spazi pubblici, delle distanze ed altezze preesistenti, secondo le prescrizioni del P.G.T., salvo diverse prescrizioni di volume, superficie coperta e allineamenti dell'Allegato n°. 2 delle presenti norme.

L'edificio ricostruito deve accordarsi alla tipologia, elementi architettonici, materiali e rifiniture ed all'ambiente del nucleo di antica formazione, così come descritte dalle prescrizioni di cui al Piano di Coordinamento n°. 1 del Documento di Piano.

E' prescritta in ogni caso la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscono significativa testimonianza del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico - artistici e architettonici di epoche successive. In questo caso è vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici e/o delle parti di edifici interessati da tali elementi e/o decorazioni.

Gli edifici di tipo B già restaurati o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo B1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo B2 e B3.

c - edifici in contrasto con l'ambiente e/o di nessun valore storico ed edilizio architettonico: sovrastrutture o superfetazioni (tipo C).

E' consentita anche la demolizione e ricostruzione come al punto (b) oppure è consentito l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo la procedura di cui all' art 4 dell'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell'art.31 delle N.T.A. del D.d.P..

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica attraverso appositi Piani Attuativi.

Nel caso di demolizione per destinazione d'uso contrastante con l'ambiente, la nuova destinazione deve essere coerente con la funzione residenziale.

Gli edifici di tipo C, già ristrutturati o ricostruiti, in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo C1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare se previste dalle presenti norme, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo C2 e C3.

d - edifici in netto contrasto con l'ambiente, gli spazi e le norme igieniche (tipo D)

Nel caso di intervento, è prescritta la demolizione per diradare i volumi dell'intervento in cui si inquadra o per riqualificare l'ambiente.

E' solo possibile il trasferimento del volume o l'accorpamento del volume dell'edificio demolito, secondo le procedure delle presenti norme e di cui

all'art 4 delle N.T.A. del Documento di Inquadramento dell'Ambito di Riqualificazione n°. 1 di cui al precedente art. 31.

La nuova destinazione dell'area resa libera deve essere coerente con la funzione residenziale.

e - edifici di nuova costruzione e/o interventi di ristrutturazione edilizia non di tipo “B” (tipo E)

Al fine di migliorare la funzionalità dell'organismo urbano, gli eventuali interventi di nuova costruzione saranno effettuati nel rispetto delle prescrizioni del P.G.T. oltre che secondo le presenti norme e secondo le indicazioni delle modalità di intervento nelle zone di recupero.

La definizione degli spazi o dei volumi dovrà in particolare correlarsi, per tipologia architettonica, materiali e rifiniture, all'ambiente circostante.

L'ingombro degli edifici, quale risulta dalla tavola allegata alle presenti norme, è vincolante per la sola tipologia edilizia proposta.

Gli edifici di tipo E, già costruiti e/o ristrutturati in modo coerente con i criteri di cui sopra, sono individuati come edifici di tipo E1, mentre gli edifici che richiedono interventi di adeguamento formale o strutturale, comprese le integrazioni volumetriche da realizzare, nel rispetto degli altri indici per il loro corretto accorpamento, sono rispettivamente classificati come edifici di tipo E2 e E3.

f - spazi a cortile (F)

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione ambientale degli spazi liberi destinati a cortile comune o di uso esclusivo.

I cortili già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi F1, mentre i cortili che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo F2 e F3.

g - spazi a verde (G)

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione degli spazi verdi, privati e pubblici.

Gli spazi a verde già riqualificati in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati sono individuati come spazi G1, mentre gli spazi a verde che richiedono interventi di adeguamento formale (ripristino degli elementi deturpativi) o strutturale (eliminazioni delle superfetazioni) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo G2 e G3.

Gli interventi dovranno accertare la presenza di “alberi isolati di interesse monumentale” di cui all'Allegato n°.1b del Doc. n°. 1 – G e proporre la valorizzazione.

h - spazi pubblici (H) destinati a strade e a piazze

Gli interventi dovranno essere rivolti al recupero ed alla riqualificazione

degli spazi pubblici destinati a strade e piazze.

Le strade e le piazze già riqualificate in conformità con i criteri definiti dalle presenti norme e dai suoi allegati, sono individuati come spazi H, mentre le strade e le piazze che richiedono interventi di adeguamento formale (materiali) o strutturali (sezione stradale) sono indicati rispettivamente come spazi di tipo H2 e H3.

i - Integrazioni edilizie (le)

Per gli edifici di cui alle presenti modalità di intervento, con esclusione degli edifici di tipo "A", sono possibili anche se non individuati dagli allegati grafici di cui all'art. 31.1 le seguenti integrazioni edilizie:

- le 1) realizzare un porticato con loggia soprastante per l'intera facciata interna dell'edificio, per la realizzazione di collegamenti esterni tra le varie unità abitative o per la formazione di logge e balconi;
- le 2) delimitare con vasi e/o siepi un'area di rispetto lungo l'intera facciata interna dell'edificio per organizzare l'ingresso ed il disimpegno delle singole unità abitative (quinta verde);
- le 3) realizzate preferibilmente in sottosuolo recuperando le volumetrie degli edifici "D" da demolire locali lavanderia e/o deposito o la centrale termica al servizio di tutto o in parte degli edifici del comparto;
- le 4) realizzare in sottosuolo con accessibilità esterna e/o meccanica, box interrati e locali deposito di pertinenza degli alloggi degli edifici del comparto.

Gli interventi così attribuiti potranno eventualmente essere modificati senza variante urbanistica in attuazione di quanto disposto dall' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P., purché i nuovi interventi non inducano ristrutturazione urbanistica.

8 - DEFINIZIONI

Per interventi formali si intendono interventi sull'involucro esterno atti a migliorare ulteriormente l'inserimento dell'intervento nell'ambiente del Centro Storico.

Per interventi strutturali si intendono interventi per l'eliminazione di superfetazioni o sovrastrutture o sopraelevazioni.

Gli interventi sull'involucro esterno saranno estesi in sede di progettazione, all'intero fronte della tipologia edilizia di appartenenza così come individuata sulle tavole grafiche e secondo le prescrizioni dettate dalla normativa di cui all'Ambito di Riqualificazione n°. 1 dell' art. 31 del Documento di Piano.

9 - STANDARD

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire convenzionato, verrà ceduto lo standard individuato o non individuato da cedere dagli elaborati grafici allegati all' art. 31.1 delle

N.T.A. del Doc. n°. 1. La rimanente quota dello standard, o tutto lo standard di pertinenza dell'intervento, calcolato sul solo incremento del volume residenziale (art.50 N.T.A. P.d.R.), verrà o ceduta o monetizzata secondo le procedure di cui al Documento di Inquadramento n°. 1 del Documento di Piano (art. 31.1). In alternativa potranno essere assoggettate a vincolo di servitù pubblica le aree di cui all'art. 53.9.b. Nelle zone assoggettate agli interventi tipo F e H, è possibile realizzare parcheggi interrati pertinenziali (art.7 delle presenti norme) con la sistemazione delle aree soprastanti come previsto per le singole zone.

10 - ALLEGATI

All'art. 31.1. delle presenti norme vengono allegati degli elaborati grafici e normativi di definizione delle modalità di recupero delle zone A. Tali elaborati individuano le principali tipologie da salvaguardare, gli allineamenti da rispettare, i principali standards e la mobilità ciclopedonale di servizio ai complessi edilizi ed ai relativi ambiti. Le indicazioni di cui ai suddetti allegati potranno essere precisate e modificate secondo quanto disposto dal precedente paragrafo 44.7. In caso di modifiche che inducono ristrutturazione urbanistica, le procedure di variante sono quelle definite dalla L.R. n°. 12/2005.

11 - PRESCRIZIONI

- a- In occasione di ogni intervento di cui al precedente paragrafo 7, è obbligatorio intervenire sulle facciate dell'edificio o dell'unità interessata dall'intervento, in conformità a quanto previsto dalle presenti norme e dall' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P., al fine del coordinamento dell'intervento singolo alla tipologia di appartenenza.
 - b - Il progetto edilizio sarà esteso agli spazi a cortile (F) ed a verde (G) di uso comune e/o esclusivo, ipotizzando una loro sistemazione, per poter poi eseguire le opere pertinenziali in forma coordinata e quelle comuni, a scomputo degli oneri concessori in quanto realizzate su aree gravate dal vincolo di servitù di cui al successivo art.53.9b.
 - c - Gli interventi in zona A potranno usufruire dei meccanismi premiali di cui al precedente art.32-C nel solo caso di interventi di ristrutturazione urbanistica e nei limiti di incremento di volume di cui all'art. 50.1.d.2.
 - d - I volumi di cui alla lettera d) del precedente capoverso 7, anziché trasferiti come previsto dall'art.33 delle N.T.A. del D.d.P., possono essere acquisiti in partita di giro dal Comune alla Banca Volumetrica Comunale di cui al precedente art.33, anche a scomputo degli oneri concessori, secondo le modalità definite da apposita deliberazione Comunale.
- Il successivo trasferimento di questi volumi avverrà secondo le modalità di cui all'art. 4 del Documento di Inquadramento dell'Ambito di riqualificazione n°. 1 (art. 31.1).

- e - Gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e/o di formazione di opere di urbanizzazione nelle zone A si configurano come standard qualitativo di cui all'art. 33.1.a
- f - L'intera zona A corrisponde ad una zona a rischio archeologico di cui all'art. 58.B.

Art. 45 - B - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

- | | |
|----------------------------|---|
| 1- DESCRIZIONE | Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone totalmente o parzialmente già edificate, con l'obiettivo di completare gli insediamenti esistenti. |
| 2 - DESTINAZIONI D'USO | Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all' art. 8-a delle presenti norme. |
| 3 - DENSITÀ EDILIZIA | <ul style="list-style-type: none"> - esistente per gli interventi di risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria , ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione - per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50, 0,80 e 1,00 mc/mq, in funzione delle modalità di intervento |
| 4 - MODALITA' D'INTERVENTO | <ul style="list-style-type: none"> 1) permesso di costruire semplice o DIA per interventi di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e senza cambio di destinazione. 2) permesso di costruire semplice o DIA per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo I.f. = 0,50 mc/mq. eventualmente incrementando "una tantum" la volumetria prodotta dall'indice If, di 300 mc. in alternativa a quanto proposto dall'art. 50. 3) permesso di costruire convenzionato o P.A. ove previsto dalle tavole di zonizzazione, per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino all'indice massimo If = lt 0,80 mc./mq. e/o di volumetria pari o superiore a 1.500,00 mc. e/o di un numero di alloggi superiore a 5 (cinque). 4) Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di densità fondiaria superiore a 0,801 mc./mq. fino all'indice massimo i.f. = lt 1,00 mc./mq. o superiore |

se esistente

5 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI

- 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, eventualmente aumentata di un piano per interventi di recupero sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art. 50, alle condizioni di cui al precedente art 16b mentre l'altezza dei nuovi edifici o di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.
- 2) per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

6 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15
 - ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nei casi previsti dall'art. 16a.

7 - PERMEABILITÀ DEI SUOLI URBANI = > 30%

8 - STANDARD da cedere obbligatoriamente nei P.A. a richiesta della Amministrazione Comunale nella misura massima di 26,5 mq/ab riferita all'incremento volumetrico da 0,50 a 0,80 mc./mq. e/o a 1,00 mc./mq. e minima di 3 + 3 mq./ab., riferita alla volumetria di progetto.

In quest'ultimo caso la rimanente quota calcolata come previsto dal successivo art. 53 verrà monetizzata.

Lo standard qualitativo di cui all'art. 32.B sarà calcolato sull'incremento volumetrico da 0,80 a 1,00 mc./mq.

Art. 46 - BV - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO

- 1 - DESCRIZIONE** Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate destinate alla residenza e al verde privato.
- 2 - DESTINAZIONI D'USO** Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-a) delle presenti norme.
In queste zone si richiede la salvaguardia del verde.
Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza del mantenimento della conservazione delle caratteristiche ambientali, unicamente gli interventi edilizi finalizzati a migliorare l'abitabilità o agibilità nelle costruzioni esistenti.
Sono ammessi, se compatibili con l'esigenza di cui sopra, le attrezzature sportive e ricreative, limitatamente ad una superficie non eccedente il 20% di ciascuna area.
Qualsiasi sistemazione deve, in ogni modo, essere a cielo aperto, salva la realizzazione di pergolati, di gazebo o di coperture di modeste dimensioni aperte su tutti i lati, con divieto comunque di coperture in lamiera od in plastica.
- 3 - DENSITÀ EDILIZIA**
- V** è costituito dal volume esistente se superiore al volume risultante applicando l' $I_f = 0,5$ mc./mq, e da un volume per l'ampliamento degli edifici esistenti calcolato applicando l' I_f di 0,2 mc./mq., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1
- If** per i lotti interamente compresi dalle tavole di zonizzazione in zona BV e già frazionati ed ancora liberi alla data di adozione del P.G.T. o già edificati con densità inferiore, è assegnato un indice di densità fondiaria 0,5 mc./mq. oltre ad un I_f di 0,2 mc./mq., in alternativa a quanto disposto dall'art. 50.1
- It** 0,5 mc./mq. per i P.A. per l'esaurimento dell'indice **It**
- G** **G** esistente + 10% (0,10) per i lotti già edificati
- G** 40% per i lotti liberi
- SI** 40% per i lotti liberi
- 4 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI**
- 1) per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza dell'edificio più alto fra gli edifici

esistenti sui lotti confinanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di piani attuativi o che siano isolati, fermo restando in tutti i casi quanto disposto dai precedenti art. 16b e 16c.

- 3) L'altezza degli edifici esistenti potrà essere aumentata di un piano per interventi di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n°. 12/2005 e/o di sopralzo di cui all'art.50, alle condizioni di cui al precedente art. 16.b.

5

- DISTANZE TRA I

FABBRICATI

- 1) per le operazioni di risanamento conservativo le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti
- 2) per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.
- 3) Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - **ml. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;**
 - **ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15**
 - **ml. 10 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15.**
- 4) Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

6 - EDIFICAZIONE

- Permesso di costruire semplice o D.I.A. per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione o nuova costruzione con un $I_f = 0,5$ mc/mq.
- Permesso di costruire convenzionato o P.A. per interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica per l'utilizzo di tutta la volumetria di progetto compreso $I_f = 0,2$ mc/mq aggiuntivo.
- P.A. obbligatorio per i comparti appositamente perimetrati nella tavola dell'Azzonamento.

7 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI a - All'interno dei singoli lotti:

- 1) l'edificazione è possibile a condizione che non induca nuove urbanizzazioni ma solo il completamento di quelle esistenti e gli allacciamenti necessari;
 - 2) l'edificazione è possibile ampliando gli edifici esistenti o realizzandone dei nuovi nelle aree già frazionate alla data di adozione del P.G.T., nello schema di edifici isolati mono o bifamiliari, escluse le case a schiera e gli edifici multipiano.
 - 3) le aree libere saranno piantumate in aderenza agli edifici e coltivate per la rimanente parte ad orti e campi;
 - 4) non sono consentite costruzioni accessorie nelle aree inedificate. E' possibile l'accorpamento dei volumi accessori preesistenti;
 - 5) tutti gli interventi devono prevedere valori cromatici riconducibili alle terre naturali, al cotto, al legno.
L'uso di toni di contrasto è ammesso non oltre il 20% delle superfici esterne.
Nei progetti devono essere indicati i valori cromatici prescelti, e devono essere allegati campioni dei toni di contrasto;
 - 6) per le alberature, devono essere preferite le specie autoctone.
- b - All'interno degli Ambiti di riqualificazione n°. 4 – Quartiere Giardino di cui all'art.31, valgono le direttive di cui allo stesso art. 31 se non in contrasto con le prescrizioni di cui al precedente comma 7a.

Art. 47 - BC - RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI

- 1 - DESCRIZIONE
- Le zone "BC" Residenziali di completamento, comprendono le aree per l'insediamento di edifici residenziali compresi nei P.A. adottati e/o approvati, che come tali vengono confermati dal P.G.T. così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.
- Tali prescrizioni valgono anche per le zone BC non perimetrate e per le zone non azionate come BC sulla tavola delle Previsioni di Piano del D.d.P. o dell'Azzonamento del P.d.R. ma interessate da P.A. adottati e/o approvati.
- Le zone BC comprendono anche le parti del territorio edificate, destinate alla residenza ed aventi carattere economico – popolare ai sensi della Legge n°. 167/1962 e della legge n°. 865/1971.
- Per i Piani Attuativi approvati l'attuazione potrà avvenire sui singoli lotti anche attraverso Permessi di Costruire Convenzionati che riportino i contenuti del P.A. stesso.
- In caso di parziale attuazione del P.A. una volta scaduta la convenzione qualora non si proceda alla stipula di nuova convenzione restano validi tutti i parametri convenzionati alla data della convenzione originaria.

- 2 - TIPI D'INTERVENTO Sono permessi tutti gli interventi di cui all'art.5b.
L'edificazione avviene
- mediante permesso di costruire o D.I.A. in attuazione dei P.A. vigenti
- a mezzo di P.A. per Varianti urbanistiche o per decadenza del P.A. vigente.
- 3 - DESTINAZIONE Valgono le destinazioni previste dal P.A.
Nel caso di cessazione di attività in atto, sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art 8 - a) delle presenti norme.
- 4 - PARAMETRI EDILIZI Nella zona BC rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici relativi ai singoli Piani Attuativi, così come previsto dall' art 5b delle presenti norme.

Art. 48- BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE

- 1- DESCRIZIONE Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili.
Nella zona BD sono compresi anche i P.A. vigenti di cui all'art. 5b, anche se non perimetrati e/o individuati sulla tavola dell'Azzonamento.
- 2- DESTINAZIONI D'USO Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8-b) delle presenti norme.
All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi.
Per ogni intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione, deve essere obbligatoriamente allegata alla domanda di Permesso di Costruzione o di Inizio Attività (D.I.A.) o di P.A. una relazione sugli adempimenti prescritti dall'art. 36.5.
- 3 - PARAMETRI EDILIZI - All'esterno dei P.A.:
UF = per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, pari all'esistente se superiore e/o a 0,80 mq./mq.e 1,00 in funzione delle modalità di intervento
 = in funzione degli indici H e Rc fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice UF uguale o superiore a 0,80 mq/mq.

- H** = max. 12m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento aumentabile di un piano (3 mt.) per sopralzo di edifici esistenti o per nuovi edifici multipiani. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale
- SI** = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (=15%)
- Pp** = 1/6 SIp
- Rc** = massimo 65%
- l'indice Rc esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti al 70% una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice SI
- Ds** = esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia cui all'art 17a delle presenti norme e per i sopralzi; come stabilito dall'art. 16 a negli altri casi
- Dc** = come stabilito all' art. 16 b
- De** = come stabilito all' art. 16 c
- All'interno dei P.A. rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.
- In tutti i casi è possibile mediante un P.A. e/o una Variante dei P.A. vigenti derogare per i lotti interni al P.A. stesso le distanze Ds, Dc e De di cui sopra, fermo restando quanto previsto dal D.M. 02-04-1968 n°. 1444.

4 - MODALITA' D'INTERVENTO

L'edificazione è possibile a mezzo

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente e fino ad un massimo di 1.000,00 mq. di SIp, nel rispetto degli indici di H e Rc;
- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di 0,80 mq./mq. e fino ad un massimo di 1.000,00 mq. di SIp
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi o per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione massimo di

0,80 mq./mq. e per una SIp di progetto superiore a 1.000,00 mq.

- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione superiore a 0,80 mq./mq. fino ad un massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente.

5 - STANDARD

Nell'attuazione dei piani attuativi, lo standard sarà calcolato sulla S.I.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.I.p. di progetto ed occorrerà destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle presenti norme, le:

- urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento
- urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona.

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 32.B sarà calcolato sull'incremento di S.I.p. da 0,80 a 1,00 mq./mq.

6 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - Le prescrizioni specifiche per gli ambiti di trasformazione

urbanistica a destinazione produttiva, sono illustrate dall'art 30.

2 - Per gli ampliamenti di cui al precedente punto 3, si deve adempiere a quanto previsto dall'art.6

3 - Nella zona BD* è stata avviata la procedura dello Sportello Unico.

Qualora tale procedura non fosse espletata, in tutto o in parte, l'area sarà edificabile mediante Piano Attuativo di cui alle prescrizioni, direttive e indirizzi del D.d.P. e secondo le direttive generali di cui all'art. 30 D① e secondo le seguenti direttive specifiche: l'intervento è subordinato alla realizzazione della viabilità d'ingresso all'insediamento e delle relative urbanizzazioni.

4 - Al fine di evitare che le aree scoperte in zona produttiva/artigianale vengano trasformate in deposito a cielo aperto sarà possibile realizzare strutture accessoria all'attività insediata da adibire a deposito a condizione che le stesse siano facilmente amovibili, ben inserite nel contesto ambientale (materiali e colori) e non siano realizzate in muratura. Tali strutture potranno essere realizzate in deroga alle distanze dei confini, dai parametri di R.C. ed S.I.P., ma considerate comunque superfici produttive/artigianali per

conteggio del contributo concessorio dovuto al comune. Potranno inoltre essere realizzate in fasce di rispetto stradale in quanto considerate precarie, ma dovranno necessariamente essere realizzate in aderenza la corpo di fabbrica principale. Lo strumento di attuazione per ottenere l'autorizzazione a realizzare tali strutture sarà il permesso di costruire convenzionato che potrà prevedere la validità temporale dell'autorizzazione emanata.

Art. 49 - B/SU - SERVIZI URBANI DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO

- 1 - DESCRIZIONE

Le zone B/SU comprendono parti di territorio già edificate, per le quali è possibile il riutilizzo di tutta la S.l.p. esistente e di progetto per le destinazioni di zona e la possibilità di trasferire il 50% della S.l.p. delle attività produttive in atto negli Ambiti di trasformazione D.

In alternativa al trasferimento è possibile un'integrazione della Slp esistente e/o di progetto sulla base del volume risultante dall'applicazione del coefficiente di adeguamento delle maggiori altezze esistenti all'altezza virtuale di ml. 4,30 di cui all'art. 14 delle N.T.A. del P.d.R.

- 2 - PARAMETRI EDILIZI

Densità edilizia

UF- per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti pari all'esistente se superiore e/o a 0,50 e 0,70 mq./mq. in funzione delle modalità d'intervento.

H 1) per gli interventi a permesso di costruire semplice o DIA, l'altezza degli edifici esistenti non può superare quella preesistente, mentre l'altezza dei nuovi edifici e di quelli ricostruiti non può superare l'altezza dell'edificio più alto preesistente su lotti a confine e nel caso di nuovi edifici isolati, la loro altezza sarà definita come previsto dai precedenti artt. 16b e 16c.

2) Per gli interventi a permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo valgono le disposizioni di cui ai precedenti artt. 16b e 16c.

G = esistente incrementato fino al 60% nel rispetto degli altri indici

SI = 15% commerciale / 30% terziario e residenziale

Distanze

Dc = 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 solo nel caso di convenzione tra i confinanti e di contemporaneità della edificazione

Ds = - mt. 5,00 per strade con larghezza inferiore a mt. 7,00
 - mt. 7,50 per strade comprese tra mt. 7,00 e mt. 15,00

Sono ammesse distanze minori, quando previsto dagli artt. 16 a e 59 delle presenti norme.

3 - DESTINAZIONE

Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all' art. 8-c delle presenti Norme.

Per gli ambiti di trasformazione valgono le destinazioni di cui agli artt. 30 e 34 delle presenti norme.

Nei comparti **B/SU ①, ②, ⑤ e ⑧** e per i comparti non coincidenti con Ambiti di trasformazione, la residenza può essere elevata al 70% della slp ammessa alle condizioni di cui all'art. 8-c delle presenti norme.

Per i comparti **B/SU③, e B/SU④** valgono le destinazioni di cui all'art. 30.

Nelle zone **B/SU**, le attività produttive in atto possono permanere, alle condizioni di cui agli artt.9 e 10- Prescrizioni particolari, delle presenti norme.

Nei comparti **B/SU ⑥, ⑦** la residenza può essere elevata al 100% della slp ammessa alle condizioni di cui all'art. 8-c delle presenti norme.

4 - MODALITA' DI INTERVENTO L'edificazione è possibile a mezzo

- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per gli interventi anche di ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione e senza demolizione e ricostruzione
- di permesso di costruire semplice o D.I.A. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione fino all'indice di utilizzazione massimo di 0,50 mq./mq. e per una Slp di progetto inferiore a 1.000,00 mq.
- di permesso di costruire convenzionato o P.A. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di utilizzazione massimo di 0,50 mq./mq. e per una Slp di progetto uguale o superiore a 1.000,00 mq.
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, per interventi di ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione e/o con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad indice di utilizzazione superiore a 0,50 mq./mq. fino all'indice massimo di 0,70 mq./mq. o superiore se esistente.

5 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici per attività terziarie con relativi servizi.

- Residenza organicamente inserita nell'ambito del P.A.
- Insediamenti commerciali

Superficie massima dei singoli insediamenti mq. 150 SV per gli esercizi di vicinato e mq. 1500 per la media distribuzione.

- Uffici
- Laboratori per le attività ammesse

6 - STANDARD

Lo standard sarà calcolato sulla S.I.p. potenziale del lotto indipendentemente dalla S.I.p. di progetto ed in riferimento alle destinazioni principali ammesse.

Nell'attuazione dei singoli piani attuativi, occorre destinare a spazi pubblici, oltre i parcheggi di cui all'art. 7 delle presenti norme le:

- urbanizzazione primaria (U1) così come individuate dal P.G.T.
- urbanizzazione secondaria (U2) così come individuate dal P.G.T. e comunque non inferiore alla quota parte destinata ai parcheggi per le singole destinazioni principali ed ammesse nella zona ed alla quota di standard aggiuntivo di competenza degli eventuali insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq. (art. 63).

La rimanente quota andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale.

Per interventi a P.A. di cui al D.d.P., lo standard qualitativo di cui all'art. 32.B sarà calcolato sull'incremento di S.I.p. da 0,50 a 0,70 mq./mq.

7 - PRESCRIZIONI

Le prescrizioni specifiche per le zone di trasformazione urbanistica a destinazione per servizi, sono illustrate dall' art.30 delle N.T.A. del D.d.P.

Art. 50 - PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE URBANISTICA NELLE ZONE A e B (TESSUTO URBANO CONSOLIDATO)

1 - ZONE RESIDENZIALI

Il presente articolo disciplina l'edificazione nelle zone già edificate, con l'obiettivo di sanare situazioni precarie dal punto di vista igienico - sanitario ed urbanistico, di ridurre le sperequazioni uniformando la densità edilizia degli insediamenti esistenti e di soddisfare il fabbisogno volumetrico dei Cittadini residenti.

a - Volumetria integrativa

Al fine di soddisfare la dotazione minima di 150 mc. per cittadini residenti da almeno cinque anni, è possibile aumentare la volumetria delle zone **B, BV e BC** residenziali di Piano per un incremento massimo del 20% del volume esistente, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme, per adeguare la dotazione volumetrica dei componenti le famiglie già residenti in Comune al momento della richiesta, in edifici già ultimati da almeno 10 anni.

b - Dotazione Volumetrica

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali (**B, BV e BC**) ed al fine di definire la capacità insediativa degli Ambiti di trasformazione residenziale di cui all'art.30 delle N.T.A. del D.d.P., il P.G.T. rende disponibile, a titolo preventivo, una volumetria aggiuntiva di **5.000 mc.** da assegnare mediante bando pubblico ai cittadini residenti da **almeno dieci anni** ed in possesso dei requisiti previsti dalle disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia convenzionata, per soddisfare la dotazione di **100 mc. per componente la famiglia per un minimo di 150 mc. ed un massimo di 400 mc. per alloggio da convenzionare.**

Tale volume potrà essere sommato a beneficio esclusivo dei cittadini assegnatari, al volume di pertinenza di ciascun lotto, in zona **B, BV e negli Ambiti di trasformazione residenziale e B/SU** nel rispetto dei soli indici di altezza e superficie coperta della zona interessata e degli arretramenti di cui al precedente art.16.

L'aumento di volumetria del lotto di intervento avverrà nella dimensione massima del **15%** della volumetria originaria e comunque pari ad un alloggio.

c - Volumetria aggiuntiva

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali come di seguito indicate, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare:

- 1- per l'ampliamento, nelle zone **B, BV e BC** degli edifici ultimati da almeno 5 anni per un incremento massimo di 150 mc del volume esistente riferiti all'intero edificio eventualmente suddivisibili tra le unità abitative che compongono l'insediamento, fermi restando gli altri indici definiti dalle presenti norme.
- 2- per ampliare gli edifici esistenti, aventi non più di sei unità immobiliari, nelle zone **B, BV, esterni ai Piani Attuativi** anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, nella misura comunque non eccedente i 300 mc. oltre la volumetria di zona. Costituiscono presupposti per l'ampliamento una tantum, le seguenti concorrenti circostanze:
 - a) edificio che abbia realizzato, debitamente autorizzato, un'utilizzazione fondiaria pari all'indice di zona previsto dal P.G.T. vigente, compresi gli incrementi debitamente autorizzati in precedenza;
 - b) edificio a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano tutti i suddetti presupposti, è consentito l'ampliamento dell'edificio esistente di cui al precedente punto 2 alle seguenti condizioni:

- 1) l'ampliamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutti i volumi accessori, fatte salve le quantità di cui all'art.19 delle presenti norme, separati o solo addossati od adiacenti al corpo di fabbrica principale, così da liberare e riordinare le aree di pertinenza, secondo un progetto complessivo di sistemazione del terreno libero da edificazione;
- 2) devono essere rispettate le norme di zona e che l'altezza dell'edificio potrà essere aumentata

- di un piano fermo restando quanto disposto dall'art 16 b;
- 3) l'ampliamento utilizzando la volumetria integrativa sia alternativo al recupero dei sottotetti di cui all'art. 13 delle presenti norme.

Per le BSU 6 (via Roma) e 7 (via Verdi) sono consentite solamente destinazioni di tipo residenziale ed in aggiunta agli standard previsti (percheggi e/o verde pubblico).

d - Volumetria di riqualificazione urbana

Oltre la volumetria di Piano, quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone residenziali, il P.G.T. rende disponibile, una volumetria aggiuntiva da utilizzare nei seguenti casi:

1- **Nelle zone B e BV esterne ai Piani Attuativi vigenti** è possibile previo convenzionamento l'accorpamento di edifici esistenti anche in assenza di sufficiente capacità edificatoria in forza dell'indice di zona, alle seguenti condizioni:

- a) edifici ultimati da almeno dieci anni alla data della richiesta;
- b) edifici che da almeno 5 anni, abbiano realizzato debitamente autorizzata, un'utilizzazione fondiaria pari o inferiore all'indice di zona previsti dal P.G.T. vigente;
- c) edifici isolati, mono o bifamiliari, a prevalente destinazione residenziale così come previsto dalle presenti norme, con non più di due piani fuori terra.

Ove ricorrano - per ciascuno dei lotti interessati - tutti i suddetti presupposti, sono consentite operazioni di riordino e di densificazione mediante accorpamento degli edifici esistenti, con la realizzazione - sul terreno interposto tra gli edifici medesimi - del volume geometricamente necessario fino ad un massimo, per ciascun lotto, di 300 mc. per l'accorpamento stesso, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- 1) l'accorpamento deve produrre un risultato che realizzi un miglioramento morfologico e della qualità del prodotto edilizio complessivo;
- 2) l'accorpamento deve essere preceduto dall'eliminazione di tutte le superfetazioni, secondo un progetto complessivo di sistemazione dei terreni liberi da edificazione;
- 3) debbono essere rispettate le norme di zona fatto salvo che la distanza esistente rispetto alla strada ed ai confini di proprietà sarà da valutare con riferimento al fabbricato più prossimo alle strade ed ai confini nonché il Rc (verificato congiuntamente su tutti i lotti) sarà pari alla somma delle superfici coperte dai corpi di fabbrica principali da accorpare, maggiorata di un terzo

2- **Nei comparti di ristrutturazione urbanistica già individuati in Zona A** come soggetti a Piano Attuativo sulla tavola dell'Azzonamento e dall' art. 31.1 delle N.T.A. del D.d.P., o da individuare secondo le procedure di cui all'art. 3 del Documento di Inquadramento dell'Ambito di riqualificazione n° 1 (art. 31) è possibile un incremento massimo di volume pari al 10% del volume esistente all'interno del comparto alle condizioni di cui all'art. 33.1b.

Tale incremento è pure possibile nei casi di demolizione e ricostruzione mediante piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, degli edifici "B", "C", "D" ed "E" di cui al precedente art. 44.7 e di cui agli Allegati dell'art. 31.1, soprattutto quando per tali edifici E3

sono previsti interventi strutturali di adeguamento.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto, nel rispetto degli altri vincoli tipo-planivolumetrici relativi allo stesso articolo.

- 3- **In tutte le zone, del tessuto urbano consolidato, esclusa la zona A**, attraverso uno specifico piano attuativo o permesso di costruire convenzionato o Variante dei P.A. vigenti, è possibile un incremento massimo del 10% del volume (quale risulta applicando ai lotti interessati l'indice massimo di zona) attraverso il trasferimento del volume degli edifici previsti da demolire per motivi urbanistici, funzionali ed ambientali (demolizione contestuale al recepimento del volume da trasferire) o in attuazione dell'art. 53.8 sfruttando la capacità edificatoria dello standard qualitativo realizzato e/o dello standard ceduto, quale standard urbanistico di pertinenza della maggior volumetria realizzata.

Il volume da trasferire dalle zone A, U1 e U2, viene calcolato fino al doppio del volume esistente dell'edificio da trasferire in riferimento alla sua consistenza.

Fermo restando gli altri indici, è possibile edificare tale volumetria aumentando la superficie coperta di un quinto.

- 4 - **In attuazione di quanto disposto dall' art. 32.C (incentivazioni urbanistiche) delle N.T.A. (meccanismi premiali)**, si può rendere disponibile la corrispondente volumetria aggiuntiva per un incremento volumetrico massimo del 10% della volumetria esistente o di progetto per ciascun intervento

Per le operazioni di cui ai precedenti punti 1b, 1c e 1d e per le volumetrie di recupero dei sottotetti di cui alla L.R. n°. 12/2005, il P.G.T. rende disponibile una volumetria complessiva di **mc. 30.000,00** da sommare alla volumetria di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

Prescrizioni

Le operazioni di cui ai precedenti capitoli a, c, d e all'interno dei singoli capitoli, non sono cumulabili fra loro e possono essere realizzate una sola volta, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica.

Per tutte le operazioni non soggette a piano attuativo di volumetria integrativa, convenzionata, aggiuntiva e di riqualificazione urbana, e per gli interventi di ampliamento gli interessati/operatori devono presentare e trascrivere nei registri immobiliari, prima del rilascio del permesso di costruire o presentazione della DIA, impegnativa di vincolo volumetrico edificandi di cui all'art. 15 delle presenti norme, implementata dall'impegno di realizzazione contestuale di tutte le opere assentite e di mantenimento, fino all'approvazione di una nuova normativa urbanistica, della superficie pertinenziale libera. Prima della trascrizione, l'impegnativa è accettata dal Comune..

2 - ZONE PRODUTTIVE

Nelle zone **BD** si possono indicare aree da destinare ad attrezzature ed impianti tecnologici al servizio degli insediamenti produttivi, quali impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione delle acque, centrali termiche, impianti radiotelevisivi, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

Tali attrezzature ed impianti possono essere realizzati oltre gli indici di zona.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'art. 32.C delle N.T.A. del D.d.P., nelle **zone BD** si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del **5% della S.I.p. produttiva di Piano**.

I parametri di riferimento per l'utilizzo dei meccanismi premiali devono fare riferimento alle Superfici/Volumi convenzionati.

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Una volta esaurito l'indice UF di zona, si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare a permesso di costruire convenzionato per un incremento massimo del **10% della S.I.p. produttiva esistente**, nelle zone BD e nelle altre zone una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta.

Superficie lorda di pavimento di trasferimento

Per le aziende artigianali e produttive presenti impropriamente nelle zone con destinazione R, S e SU, di cui all'art. 8a e 8c non comprese nelle aree di trasformazione urbanistica di cui al D.d.P., è possibile il recupero della SIp produttiva esistente per le destinazioni residenziali e di servizio (principali e compatibili) della zona di appartenenza ed il trasferimento nelle zone di trasformazione urbanistica a destinazione produttiva del D.d.P. di un'ulteriore quota di volume o SIp pari al **50% del volume o della SIp produttiva esistente**, ad esaurire gli indici UT della zona di trasferimento.

Gli incrementi di SIp aggiuntiva e di trasferimento non sono cumulabili fra loro.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di **mq. 10.000,00** da sommare alla S.I.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

3 - ZONE PER SERVIZI

Superficie lorda di pavimento aggiuntiva

Si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo a permesso di costruire convenzionato **del 10% della S.I.p. per servizi esistenti** (S, dcS e dcSU), una volta certificata la compatibilità ambientale dell'attività svolta, ed esauriti gli indici di zona fatto salvo il rispetto degli altri indici.

Meccanismi premiali

In attuazione di quanto disposto dall'art. 32.C delle N.T.A. del D.d.P., nelle zone **B/SU** si rende disponibile una superficie lorda di pavimento aggiuntiva da utilizzare per un incremento massimo del **5% della S.I.p. di Piano**.

Per le operazioni di cui sopra il P.G.T. rende disponibile una superficie lorda di pavimento complessiva di **mq. 1.600,00** da sommare alla S.I.p. di piano quale risulta applicando gli indici delle presenti norme delle singole zone.

TITOLO XIV -ZONE AGRICOLE ESTERNE AGLI AMBITI AGRICOLI DEL P.T.C.P.

Art. 51 - E1 - INSEDIAMENTI AGRICOLI

- 1 - DESCRIZIONE** La zona "E1" è costituita dalle parti di territorio comunale destinati agli insediamenti agricoli all'esterno ed all'interno degli ambiti agricoli del P.T.C.P. e del P.L.I.S. del Medio Olona Varesino.
- 2 - EDIFICAZIONE** L'edificazione è ammessa mediante rilascio del singolo permesso di costruire a favore dei soggetti previsti aventi titolo (art. 2135 del codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005 e dal successivo comma 6.
- 3 - DESTINAZIONE** Sono ammesse (A e d.c.A) ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8.d delle presenti norme e di cui alle N.T.A. del P.T.C.P. con le precisazioni di cui sotto.
Sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
L'insediamento può comprendere anche le attività di agriturismo svolte conformemente alla normativa regionale e nei limiti della concessione rilasciata dalla Provincia.
L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla verifica della conformità alle normative vigenti in materia di corretta gestione ed utilizzo dei reflui zootecnici.
- 4 - EDIFICABILITA'** Per le zone E1 valgono i seguenti indici di zona:
a) Abitazioni
La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al punto 3, è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
(If) = mc./mq.0,03 sui terreni di pertinenza e su lotti di Sf minima di

15.000,00 mq. per insediamenti agricoli in generale e $I_f = mc./mq.$ 0,06 su lotti di S_f minima di 5.000,00 mq. per insediamenti di florovivaismo, in entrambi i casi a comprendere anche lotti di proprietà confinanti e azionati come E2, E3, E4

b) Attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici

Rc è pari al 10% dell'intera superficie aziendale
è pari al 20% per le Aziende orto – floreo - vivaistiche

H = ml. 7,50 esclusi i volumi tecnologici

NP = n°. 2 max

Dc = ml. 10,00

De = ml. 20,00

Ds = ml. 20,00 (ad esclusione delle strade private o consorziali non confermate dal P.G.T. i cui cigli vengono assimilati ai confini di proprietà).

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.L.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni, compresa l'abitazione del Conduttore.

Le stalle dovranno essere a 100 m. di distanza da zone a destinazione urbanistica diversa.

c) Attrezzature per il florovivaismo

il rapporto di copertura è pari al 40% della superficie aziendale, mentre l'altezza massima delle serre è fissata in 7,00 ml.

d) Superficie aziendale

Ai fini del computo della superficie aziendale per la verifica degli indici di edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda e classificati in zone agricole, compresi quelli su Comuni Contermini; previa sottoscrizione di vincolo volumetrico di "non edificazione" debitamente trascritto.

e) Insedimento

L'edificazione delle singole zone E1 per abitazioni (a) ed attrezzature ed infrastrutture di servizio all'agricoltura ed allevamenti zootecnici (b), dovrà essere coordinata attraverso un planivolumetrico preventivo o contestuale, per ricompattare l'insediamento in un'unica soluzione tipologica e per meglio integrarlo nel contesto agricolo in cui si colloca. Per una migliore integrazione, dovranno inoltre essere privilegiate soluzioni costruttive non di tipo prefabbricato industriale o nel caso, saranno realizzate opportune opere di rifinitura di facciata e/o di copertura che meglio ricolleghino l'edificio alla tradizione costruttiva agricola.

comunque vietata l'apertura di cave, torbiere, pozzi, miniere, ecc.

E' vietata l'apertura di discariche per rifiuti urbani, materiale proveniente da scavi e/o demolizioni di edifici.

- 2 - Sugli edifici esistenti e/o autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10%.

Per l'insediamento **E10** l'ampliamento una tantum non potrà superare i 1.500 mq di S_{lp} (=S_c), mediante permesso di costruire convenzionato, programmando l'intervento in due o più fasi, alle condizioni di cui al precedente punto 4.e. e previa realizzazione in occasione del primo intervento, di opere di urbanizzazione dell'intervento e di opere di compensazione ambientale secondo le procedure di cui al Documento di Piano (art. 33.3).

- 3 - Per gli insediamenti agricoli all'interno del P.L.I.S. Medio Olona Varesino valgono, se più restrittivi, gli indirizzi di cui all'art. 31.15.

6 - MODALITA' DI INTERVENTO La D.I.A. può essere presentata e il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato in possesso dell'attestazione rilasciata dalla Provincia, per tutti gli interventi di cui alle presenti norme, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U.;
- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola avente i titoli (art. 2135 del Codice Civile) ed i requisiti previsti dall'art. 12 della legge n°. 153 del 9 maggio 1975 per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, a titolo gratuito ai sensi dell'art. 17 comma 3 punto a) del T.U.

Il permesso di costruire o DIA è subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, e deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui all'art.15 delle presenti norme, da trascriversi entrambi a cura e spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici generali;
- b) all'accertamento dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda

agricola;

- c) Limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal servizio provinciale agricoltura foreste e alimentazione competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo, è fatta specifica menzione nel provvedimento di permesso di costruire.

7 - RECINZIONI

Nelle zone E1 è consentita:

- la recinzione in rete metallica e paletti infissi nel suolo privi di cordoli in muratura, delle aree di pertinenza dell'azienda agricola e dei soli complessi edificati extragricoli (pari ad un massimo di 15 volte la superficie coperta dell'edificazione) e delle aree destinate a colture specializzate e ad allevamenti di animali di bassa corte o di selvaggina;
- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

8 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Edifici rurali tipici dell'attività agricola, stalle, magazzini, silos, essiccatoi, ricoveri automezzi, edifici per allevamento, tettoie, ecc.

Edifici residenziali isolati e accorpati agli edifici principali, con caratteristiche tipiche dell'ambiente rurale.

9 - NORME SPECIALI

Le serre destinate a colture protette con condizioni climatiche artificiali limitate ad una sola parte dell'anno ed a piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, e quindi con copertura solo stagionale non sono subordinate né a concessione né ad autorizzazioni.

10 - PRESCRIZIONI

1 - Gli insediamenti agricoli nelle zone vulnerabili di cui al D. Lgs 152/06 10 e al D.M. 07/04/06, dovranno adottare particolari cautele per la tutela e per il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola.

2 - Le aziende agricole già insediate e/o da insediare che svolgono attività zootecnica dovranno attivare le salvaguardie previste dalle presenti norme e dal R.L.I..

Art. 52 - E2 - ORTI E GIARDINI

1 - DESCRIZIONE

Queste zone "E2" individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono aree agricole marginali, essendo destinate alla coltivazione ed alla

formazione di orti e giardini.

Esse svolgono anche una funzione di protezione ambientale degli insediamenti urbani: art 31.6.h. delle N.T.A. del D.d.P.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO In ciascun lotto pertinenziale ad unità immobiliare residenziale, compreso in zona E2, è ammessa una sola costruzione finalizzata al deposito di mezzi, attrezzi o attrezzature.

Tale costruzione non potrà superare la superficie coperta (Sc) pari a 15 mq. con copertura a falda in coppi di laterizio e/o con materiali tradizionali inseriti nel paesaggio, con altezza massima di colmo di 2.50 ml. Sono consentite anche installazioni di pannelli fotovoltaici a condizione che gli stessi siano integrati nella copertura.

Le costruzioni di cui ai capoversi precedenti, devono distare almeno 10 metri dal ciglio delle strade esistenti o di progetto e dovranno essere realizzate preferibilmente in forme aggregate e nelle immediate vicinanze dell'ingresso al fondo. Ciò al fine di limitare al minimo l'utilizzo di pavimentazioni che in ogni caso dovranno garantire la permeabilità e che dovranno essere limitate al percorso minimo funzionale necessario al raggiungimento del deposito attrezzature.

In ogni caso la superficie da pavimentare non dovrà eccedere il 10% della superficie del lotto.

Per l'applicazione dell'art. sopra descritto si farà riferimento alla situazione catastale alla data del 31-12-2013.

In generale i lotti compresi in Zona E2, per orti e giardini e costituenti l'Azienda Agricola, potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita secondo i parametri della zona E1.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'Azienda in zona E1 anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - EDIFICAZIONE

L'edificazione è possibile a mezzo di permesso di costruire.

Lo stato di fatto sarà illustrato a comprendere anche quello dei lotti confinanti.

Vanno in ogni caso rispettate le distanze previste dal R.C.I. quale la distanza di almeno 50 metri tra concimaie ed abitazioni.

4 - RECINZIONI

Per i lotti E2 contermini a terreni edificati o edificabili in zone diverse dalle zone "E", della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt.

In questi casi saranno ammesse autorimesse e spazi per parcheggi, purché interrati, con copertura sistemata a verde, rispettando la quota

di campagna.

Se i lotti non sono contermini, o non sono della medesima proprietà, è consentita la realizzazione di recinzioni in rete metallica e paletti fissati direttamente nel terreno o di recinzioni di siepi in vivo.

Per le zone E2 la recinzione di più lotti contermini dovrà comunque salvaguardare la loro percorribilità ciclopedonale e la percezione visiva degli spazi liberi esterni.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Le zone E2 non comprese in un perimetro di compensazione, attraverso uno specifico P.A., potranno essere destinate ad insediamenti ed attrezzature del tempo libero e/o sportive di iniziativa pubblica, privata e/o convenzionata solo se al servizio di insediamenti esistenti.

E' ammessa quale destinazione compatibile, la residenza per il titolare e/o per il custode nella misura massima di 100 mq. di S.l.p., a condizione che la zona abbia una dimensione minima di 10.000 mq.

Sono escluse tutte le altre attività.

Gli impianti non dovranno interessare una superficie superiore al 50% della Zona E2.

La superficie coperta non potrà superare il 10% della Zona E2.

Qualora l'attuazione avvenga mediante assoggettamento all'uso pubblico del suolo e dei relativi impianti, le zone E2 sono equiparate agli standards di cui alla Zona F, in ampliamento di quelli previsti dal P.G.T..

Art. 53 - F - DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)

1 - DEFINIZIONE

Rappresentano quelle aree esistenti o previste riservate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate dal P.G.T. in conformità ai disposti dell'art. 9 della L.R. n°. 12/2005.

2 - DESTINAZIONE

1) Le aree F residenziali comprendono:

	pubblico	privato	
A ISTRUZIONE INFERIORE	S/ma	s/ma	ASILI NIDO E SCUOLE MATERNE
	S/e	s/e	SCUOLE DELL'OBBLIGO: ELEMENTARI
	S/m	s/m	SCUOLE DELL'OBBLIGO: MEDIE
B INTERESSE COMUNE	HH	hh	ATTREZZATURE OSPEDALIERE, SANITARIE E ASSISTENZIALI
	M		MUNICIPIO E DELEGAZIONI COMUNALI
	Cc	cc	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, CENTRI SOCIALI ED ATTREZZATURE CULTURALI
C PARCO-GIOCO-SPORT		ar	ATTREZZATURE RELIGIOSE
	VP	vp	AREE VERDI DI QUARTIERE
	VI	vi	AREE VERDI PER INSEDIAMENTI

			PRODUTTIVI
	PA	PA	PARCHI
	PZ	pz	ISOLE PEDONALI E PIAZZE
	IS	is	CENTRI ED IMPIANTI SPORTIVI E RICREATIVI
D PARCHEGGI	P	p	PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTORRANEI DI QUARTIERE
	Pc	pc	PARCHEGGI DI CORONA

2) Per

attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/D) al servizio degli insediamenti destinati alla produzione si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali.

Le aree F prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto nella Tavola di Azzonamento sono individuate con apposito simbolo Vi.

3) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/S) per servizi, si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali.

3 - DOTAZIONE

La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) nelle Zone Residenziali in attuazione del Piano dei Servizi, comprensiva degli standards esistenti e di quelli di previsione, sia come superficie fondiaria che come superficie lorda di pavimento (S.l.p.) delle singole attrezzature dei Piani oltre il Piano terra, delle singole attrezzature da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati e enti, è di.

- 4,50 mq./ab. per A istruzione inferiore
- 4,00 mq./ab. per B interesse comune
- 3,00 mq./ab. per D parcheggi pubblici
- 15,00 mq./ab. per C parco – gioco - sport
- per un totale di 26,5 mq. per ogni 120 mc. di volumetria (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata maggiore o uguale a 80 mq.,
- per ogni 80 mc. di volumetria (V) per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata inferiore a 80 mq.

A questo fine in sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere dichiarata la tipologia degli alloggi.

La dotazione minima di cui sopra, per le zone destinate ad attività produttive, in attuazione del Piano dei Servizi è pari al 10% dell'intera Superficie destinata a tali insediamenti.

La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutte le Zone di P.G.T. consentite, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dal successivo art. 63 per le

destinazioni commerciali ed al 80% della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per le altre destinazioni terziarie e direzionali.

La dotazione minima dello standard di parcheggio per attività produttive e di servizi, sarà pari al 50% dello standard complessivo.

La dotazione minima di standards, in attuazione del Piano dei Servizi, deve essere contestuale in aree e superfici lorde di pavimento.

4 - TIPI DI INTERVENTO

La nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- altezza massima consentita mt. 10,50
- distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza
- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10
- superficie coperta inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto per le altre destinazioni e non superiore a 1/3 per gli edifici scolastici in attuazione dell'art. 2.1.3 del D.M. 18 dicembre 1975.
- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati

All'interno della zona A, valgono le disposizioni di cui all' art 44 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra. All'interno della zona F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti ed in particolare, mediante Piani Particolareggiati relativamente agli Ambiti di trasformazione.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

PER LE ZONE CONTRASSEGNAE

COL SIMBOLO ar

Le aree destinate all'attività religiosa e di culto, già di proprietà dell'Ente Istituzionale competente alla data di adozione del presente P.G.T. sono contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento con il simbolo ar.

Sulle aree suddette è consentita la realizzazione degli edifici di culto, della residenza del personale addetto e delle altre attrezzature connesse a tale attività religiosa e di culto (catechistica, culturale, sociale ricreativa, ecc.) di proprietà e di gestione dell'Ente istituzionalmente competente, mediante permesso di costruire.

Le servitù di uso pubblico di tali attrezzature è soddisfatta mediante l'attività di servizio di interesse comune che gli enti religiosi e di culto forniscono alla comunità in adempimento dei propri fini di istituto.

Per le aree con destinazione in atto ed attività religiose e di culto e contrassegnate nella tavola dell'Azzonamento del P.G.T. con il simbolo ar, si intende confermata la destinazione suddetta e l'utilizzazione specifica delle relative attrezzature.

- 6 - MODALITA' D'INTERVENTO** Nella realizzazione delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i progetti potranno essere elaborati in attuazione delle azioni dei programmi di riqualificazione urbanistica, ambientale ed edilizia, di cui all'art. 31 delle N.T.A. del D.d.P.
- 7 - RILOCALIZZAZIONE** Sulla tavola di Azzonamento del P.G.T. la localizzazione delle aree a standards all'interno dei P.A. è indicativa; pertanto in sede di formazione degli stessi è possibile prevedere una diversa ubicazione purché sempre nell'ambito del Piano Attuativo, e nel rispetto della quantità e della destinazione previsti nella tavola "Calcolo aree Standard".
Tali spostamenti devono essere finalizzati ad un migliore utilizzo da parte della collettività delle aree ad uso pubblico e ad una equa distribuzione degli oneri nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme.
- 8 - ATTUAZIONE DEGLI STANDARDS** Per l'attuazione degli standard (aree e opere) valgono le disposizioni di cui all'art.32.B delle N.T.A..
Per gli Ambiti di trasformazione urbana con destinazione F valgono le prescrizioni di cui all'art.30 delle N.T.A.
- 9 - PRESCRIZIONI**
- a - Per i beni e le emergenze di interesse storico e culturale di cui all'All. n°. 1b del Doc. 1 G, così come evidenziati sulla tavola dell'Azzonamento vale una delle modalità di intervento di cui all'art.44.7. delle presenti norme, da definire una volta accertata la loro effettiva consistenza e qualità, da definire in sede di P.A. e/o di progetto edilizio secondo le procedure di cui all'art. 12 delle N.T.A. dell'Ambito di riqualificazione art.31.1.
 - b - Le aree dei cortili e di verde di uso comune comprese nelle zone A,sono gravate da servitu' di suo pubblico al solo scopo dell'esercizio delle attività di interesse comune a favore dei soli residenti e/o proprietari degli edifici che li delimitano e di cui rappresentano a tutti gli effetti,un'area pertinenziale. Per queste aree valgono le modalita' di intervento di cui ai precedenti artt. 31.1 e 44.
 - c - Gli standard attuati dai privati risultano regolamentati dalle specifiche convenzioni di attuazione e pertanto risultano legati da vincolo pertinenziale all'insediamento e/o attività a cui sono stati asserviti.
- 10 - VARIANTI** Nelle zone F è consentita la deroga, senza presentare variante di cui all'art. 1b, alle presenti norme ed al regolamento edilizio secondo il disposto dell' art. 3 della L. 1357/55, per quanto riguarda le destinazioni di cui al precedente punto 2 nel rispetto delle quantità minime previste nel

“calcolo aree standard” e nel rispetto dei tipi intervento di cui al precedente punto 4.

In particolare non costituiscono variante al P.G.T. le modifiche dirette:

- a) a localizzare opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, compresi i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione dello strumento urbanistico generale vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;

Art. 54 - F1 - SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

1 - FORME D'INTERVENTO

Permesso di costruire semplice o DIA per interventi di ristrutturazione edilizia.

Permesso di costruire convenzionato o P.A. per i nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione e di ampliamento degli edifici esistenti, ad esaurimento degli indici delle singole zone.

2 - DESCRIZIONE

Comprende quelle aree destinate ad attrezzature di interesse pubblico a livello generale, che non sono computabili al fine di verifica degli standards (F1).

Le zone F1 sono destinate ad attrezzature di impianti pubblici (cimiteri) e di carattere tecnologico anche di interesse sovracomunale quali rimesse di mezzi di trasporto pubblico, centri pubblici per collaudi autoveicoli. impianti di raccolta, di lavorazione e di smaltimento dei rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche esistenti, uffici postali (F1 – P.T.), impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica nonché centri di lavoro per la manutenzione degli stessi e le relative opere accessorie.

Sono ammesse le attrezzature al servizio del personale suddetto, la residenza per il personale di custodia e gli uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte.

Tali destinazioni sono ammesse nelle fasce di rispetto stradale solo se già esistenti o se individuate dalla Tavola di Azzonamento.

3 - INDICI URBANISTICI

Nei limiti di allineamento e delle previsioni di P.G.T. in zone si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che siano conformi alle Leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

H = mt. 6,00

NP = massimo n°. 1

Dc = ml. 5,00 comunque 1/2 altezza max

Tipologie edilizie = tipologie correnti in ordine alle specifiche

destinazioni del caso per ogni edificio ammesso.

Rc = 50%

4- PRESCRIZIONI PARTICOLARI: - F1 - PER CIMITERI (Ci)

La zona F1 per cimiteri (Ci) è destinata a servizi cimiteriali.

Queste zone non possono essere computate come standard urbanistici e come aree di cessione per urbanizzazione secondaria.

- F1 - PER IMPIANTI FISSI DI RADIOTELEFONIA E TELEVISIONE (It)

Il P.G.T. in recepimento dello specifico piano di localizzazione, mira alla minimizzazione dell'esposizione delle persone ai campi elettromagnetici indotti dall'installazione di impianti fissi (antenne e cabine) di radiotelefonica e televisione.

Per gli impianti fissi di radiotelefonica valgono pertanto le eventuali limitazioni di legge.

La presenza di impianti fissi comporta che, in linea di principio, non possono essere realizzati a confine delle Zona F1 (It) edifici elevati o l'elevazione di edifici esistenti.

Per gli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari valgono le disposizioni del Regolamento Edilizio.

- F1 - PER CABINE DELL'ACQUEDOTTO E DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA E DEL GAS (Ct)

Le cabine di trasformazione dell'energia elettrica possono essere realizzate alle seguenti condizioni speciali:

- Le cabine di trasformazione sono considerate opere di Urbanizzazione Primaria (D.M. 13.01.1970 n°. 227 e succ.).
- Tali costruzioni sono escluse dai vincoli di volumetria relativi alla zona in cui sorgeranno e potranno essere edificate a confine e comunque nel rispetto delle norme relative alle distanze tra i fabbricati (L.R. 16.08.1982 n°. 52).
- Le cabine elettriche e del gas possono sorgere all'interno delle fasce di rispetto stradale (Circ. Ministero Lavori Pubblici n°. 5980 del 30.12.1970).
- All'interno dei Piani Attuativi, si dovrà prevedere, previo accordi con i competenti Uffici dell'ENEL e dell'Azienda del GAS, alla realizzazione di tutte le strutture necessarie ad elettrificare ed a dotare del gas combustibile il comparto ed all'inserimento in convenzione di tale obbligo.

Il lottizzante dovrà attenersi a quanto disposto in merito, della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n°. 227 del 13.01.1970.

Inoltre all'atto della presentazione del progetto di P.A., dovrà essere presentata dichiarazione dell'ENEL e dell'Azienda del GAS attestante l'idoneità tecnica degli impianti previsti.

- F1 - PER ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KW

Le aree sottoposte a Vincolo di Elettrodotto sono soggette alle norme vigenti in materia di sicurezza, fasce di sicurezza, inedificabilità e successive modifiche ed integrazioni.

Per le costruzioni ricadenti nelle vicinanze di linee elettriche di alta tensione (380-220-130 Kw), all'atto della richiesta dell'intervento edilizio, dovrà essere dimostrato che tali costruzioni, se prevedono la presenza di più di quattro ore giornaliere, ricadono all'esterno delle fasce definite dalla L. 36/01 e dall' art. 6 del D.P.C.M. 8/7/2003.

Le fasce di rispetto così come sono state riportate per ogni tratta di elettrodotto, andranno puntualmente verificate ed eventualmente modificate dal punto di vista quantitativo e modellistico dall'apposito piano di settore in funzione dei livelli di campo elettrico e magnetico valutato dall'Ente Gestore delle linee e secondo la metodologia definitiva con D.M. 29 maggio 2008 (G.U. n°. 156/08).

Tali verifiche andranno condotte già in sede di pianificazione attuativa e corredate dalla richiesta di parere di ARPA.

- F1 - PER IMPIANTI ECOLOGICI (le)

La realizzazione di un impianto ecologico dovrà acquisire le specifiche autorizzazioni ambientali ed igienico – sanitarie, sia per quanto riguarda i manufatti che per le fasce di rispetto.

Questi impianti comprendono anche l'impianto di fitodepurazione di cui all'Ambito di trasformazione F1–le art. 30 N.T.A. e l'area di riqualificazione le*

Questo intervento di riqualificazione, essendo il sito potenzialmente inquinato, deve essere preceduto dalle operazioni previste dall'art. 12 per i siti inquinati.

- F1 - PT POSTE, ECC.

Queste attrezzature possono essere realizzate all'interno delle zone F1 destinate a servizi postali e servizi annessi. Se non individuate sulla tavola dell'Azzonamento, le relative attrezzature potranno essere insediate come destinazioni d'uso compatibili di Residenza e Servizi.

Art. 55 - F2 - STAZIONI DI SERVIZIO

1 - DESCRIZIONE

La zona "F2" è costituita da quei comparti destinati alla formazione di stazioni di servizio per autoveicoli (Sa) ed agli spazi di sosta per gli automezzi (Sa) posti lungo la viabilità. Per l'installazione e l'esercizio di impianti di distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni del Regolamento Regionale del 13 maggio 2002 di attuazione del d.c.r. 29 settembre 1999 n°. VI/1309.

2 - FORME D'INTERVENTO

L'edificazione è ammessa con permesso di costruire, previa presentazione di un planivolumetrico che indichi lo schema di massimo utilizzo dell'area di pertinenza, con tipologie costruttive in uso, con una

superficie minima del lotto di 300 mq. e con un rapporto di copertura massimo pari al 10% dell'area, escluse le tettoie a copertura dei distributori.

3 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le attrezzature connesse all'attività principale (Ss, Sa e Sel) di cui al precedente punto 1, quali tettoie, autolavaggi, officine meccaniche, chioschi per il ristoro.

Sono escluse destinazioni d'uso residenziali.

4 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI Ogni struttura e apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 5,50 dal limite esterno del marciapiede, o in sua assenza, dal ciglio stradale. I distributori di G.P.L. sono ammessi esclusivamente nelle zone D e nelle aree di rispetto stradale esterne al perimetro del centro edificato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12.1.71. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti. Gli insediamenti in oggetto dovranno prevedere impianti di depurazione delle acque di rifiuto e delle eventuali emissioni atmosferiche, secondo gli standards di accettabilità previsti dalle Disposizioni Statali e Regionali e successive modifiche ed integrazioni. L'Amministrazione Comunale può richiedere la messa a dimora di cortine d'alberi d'alto fusto. Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A. per la realizzazione o ristrutturazione di chioschi per il ristoro, è subordinato alla individuazione dei relativi spazi di sosta previsti dalle disposizioni legislative in materia.

Art. 56 - E3 - AGRICOLA DI TUTELA AMBIENTALE

1 - DESCRIZIONE Le zone "E3" opportunamente perimetrate dal P.G.T. sono meritevoli di particolare salvaguardia per i loro pregi ambientali e paesaggistici caratteristici e coincidono con le parti di territorio comunale destinate all'attività agricola, intesa non solo come funzione produttiva, ma anche come salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

2 - DESTINAZIONE Le aree classificate in zona "E3" restano comunque vincolate per l'esercizio dell'attività agricola. Nelle zone E3 individuate a fondo valle, è possibile individuare "Aree per attrezzature di livello comunale" al servizio degli sfioratori di piena, destinate alla realizzazione di vasche di accumulo delle acque scaricate dai sopraccitati manufatti (tali vasche dovranno essere realizzate entro il 31/12/2016, in attuazione a quanto previsto dagli art.15,16,17 del Regolamento Regionale 24/03/ 2006, N. 3)

3 - NORME SPECIALI

I lotti compresi in zona "E3" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima consentita prevista per le zone, di cui al precedente art.51.4.

La relativa edificabilità così come precisata dall'art. 51.4.a dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in zona "E1" anche se non contigui o di Comuni contermini.

L'edificazione in zone "E3" è ammessa oltre che nei casi di cui al successivo capoverso 6, anche alle condizioni di cui al precedente art. 51 su uno o più lotti che sommano una Sf complessiva di almeno 40.000,00 mq. sulla base di un indice $I_f = 0,01$ mc./mq.

L'edificazione dovrà essere realizzata su lotti già accessibili e non dovrà interessare i capisaldi della rete ecologica, il Sistema delle aree verdi e dei percorsi ciclopeditoni, o i boschi urbani ed i coni ottici di cui agli Ambiti di riqualificazione n°. 2, 6, 12 e 13 di cui all'art. 31 o le aree boscate o in classe 4 di fattibilità geologica o interessate da elementi geomorfologici tutelati dall'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P. o le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (150 mt.) di cui all'art. 58 delle presenti norme o la fascia di rispetto di 100 mt. degli insediamenti esistenti e previsti.

4 - RECINZIONI

Nelle zone "E3" è consentita:

- la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione;
- la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione)
- la recinzione in rete metallica e paletti con muretto sottostante di altezza massima 0,30 mt. delle aree agricole "E3" della medesima proprietà dei soli complessi edilizi edificati a confine, in altra zona di Piano (pari ad un massimo di 15 volte, al superficie coperta dell'edificazione).

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1 - Le zone "E3" interessate dalla rete ecologica di cui all' art. 31.2 delle N.T.A. non potranno in alcun modo essere recintate e/o edificate.

Per queste zone "E3" valgono le direttive di cui all'art. 31.2.

2- Per le zone "E3" comprese nel P.L.I.S. del Medio Olona Varesino valgono, se più restrittive, le prescrizioni del P.L.I.S.

6 - DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle Zone "E3" vigono le seguenti prescrizioni :

- è vietata ogni nuova edificazione ed ogni intervento di ristrutturazione urbanistica e di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione con destinazione extragricola;
- sugli edifici esistenti e/o autorizzati, anche a destinazione extragricola, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee, adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 10%;
- in alternativa alle operazioni di cui al comma precedente, per gli edifici esistenti e/o autorizzati a destinazione extra agricola nel territorio del Parco del Medio Olona Varesino e/o all'interno della rete ecologica di cui all'art. 31.2, è possibile il trasferimento dell'intera capacità edificatoria dell'edificio (volume esistente + 10% di ampliamento) secondo le procedure di cui all'art. 29-B-b;
- è ammissibile la realizzazione di impianti sportivi ed agrituristici recintati, di iniziativa pubblica, privata o congiunta, privi di manufatti aventi rilievo edilizio, volumetrico e/o determinanti superficie coperta, con obbligo di sottoposizione a procedimento di valutazione d'impatto ambientale in caso di superficie territoriale complessiva superiore a 20.000 metri quadri;

L'attraversamento delle aree di cui al presente articolo da parte di linee di comunicazione viaria, di impianti per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o semilavorati, di linee telefoniche e ottiche, di impianti teleferici, è subordinato alla verifica di compatibilità con le disposizioni e gli obiettivi del P.G.T.

Rimane fermo l'obbligo di sottoposizione a Valutazione di Impatto Ambientale delle opere per le quali sia richiesta da vigenti disposizioni di legge statale o regionale.

La realizzazione, nelle aree di cui al presente articolo, di opere pubbliche e di interesse Pubblico può avvenire una volta verificata l'effettiva compatibilità ambientale delle stesse sulla base di progetti esecutivi presentati dai soggetti attuatori.

Il Comune o il Consorzio per le aree interne al P.L.I.S. potranno imporre prescrizioni mitigative dell'impatto ambientale di tali interventi, nonché ogni prescrizione esecutiva atta a migliorare l'inserimento ambientale di tali opere ed interventi.

L'approvazione di tali progetti richiede il necessario assenso del Consorzio del P.L.I.S. qualora intervenga in variante agli strumenti urbanistici comunali.

L'uso dei mezzi motorizzati in percorsi fuori strada, ivi compresi i sentieri, nonché le strade interpoderali e le piste di esbosco e di servizio forestale, è consentito solo per i mezzi necessari alle attività agricole, zootecniche e forestali, nonché per l'esecuzione, l'esercizio, l'approvvigionamento e la manutenzione di opere pubbliche e di pubblica utilità, di posti di ristoro e di annesse abitazioni, qualora non siano altrimenti raggiungibili i relativi siti ed infine per l'espletamento delle funzioni di vigilanza ecologica volontaria, di spegnimento di incendi e di protezione civile, soccorso, assistenza sanitaria e veterinaria.

Il divieto di transito dei mezzi motorizzati nei sentieri, nelle mulattiere, nelle strade interpoderali e poderali, nelle piste di esbosco e di servizio forestale è reso noto al pubblico mediante l'affissione di appositi segnali.

In deroga alle direttive di cui ai precedenti commi, il Sindaco può autorizzare in casi di necessità l'accesso di mezzi motorizzati privati nel sistema delle aree prevalentemente agricole.

7 - PROCEDURA DI VARIANTE Per le zone "E3" aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 3, si potrà avviare la procedura di Variante ai sensi dell'art. 1b delle presenti norme

- per l'ampliamento della zona E1 al fine di verificare gli indici di cui all'art. 48;
- per l'insediamento di attività agricole su lotti non aventi le dimensioni di cui al comma 3 del presente articolo;
- per rettificare, completare e/o integrare gli insediamenti residenziali esistenti lungo il perimetro del tessuto urbano consolidato di cui al P.G.T.

In tutti i casi va acquisito il parere preventivo e finale di congruità della Provincia e del Consorzio del P.L.I.S., quest'ultimo se ed in quanto interessato.

Art. 57 – E4 - AGRICOLA BOSCHI

1 - DESCRIZIONE

La zona E4 corrisponde alla parte di territorio comunale coperta da boschi cedui, o da coprire (boschi urbani) con piante d'alto fusto.

Essa presenta caratteristiche naturalistiche che si ritiene utile tutelare da qualsiasi intervento che possa alterarla.

Questi boschi, così definiti ai sensi dell'art. 3 ter della L.R. 27/2004 e L.R. 5/2007, assumono valore paesistico ai sensi dell'art. 142 lett. g del D.lgs

42/2004 e del Capo II – boschi e Foreste se di dimensione superiore a 2000 mq.

Fino all'approvazione del Piano di Indirizzo Forestale (P.I.F.) della Provincia di Varese, le autorizzazioni paesaggistiche e forestali di competenza provinciale sono rilasciate in considerazione degli indirizzi di cui al P.T.C.P.

Alcune zone E4 sono comprese nel tessuto urbano consolidato o limitrofe agli insediamenti esistenti o di trasformazione.

2 - EDIFICAZIONE

Sono ammessi:

- la realizzazione, con l'impiego di metodi di ingegneria naturalistica, di opere di difesa idrogeologica ed idraulica, di interventi di forestazione, di strade poderali ed interpoderali, di piste di esbosco, comprese le piste frangifuoco e di servizio forestale, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle predette opere, nei limiti stabiliti dalle leggi nazionali e regionali e dalle altre prescrizioni specifiche in materia;
- le normali attività selvicolturali, nonché la raccolta dei prodotti secondari del bosco, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali e nazionali e dalle altre prescrizioni specifiche (Capo II delle N.T.A. del P.T.C.P.);
- le attività escursionistiche e del tempo libero compatibili con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica e la collocazione della relativa segnaletica;
- la realizzazione di modesti impianti sportivi e ricreativi, come percorsi vita, caratterizzati da elementi costitutivi precari ed amovibili e privi di qualsivoglia superficie coperta e ingombro volumetrico e/o edificio pertinenziale di servizio;
- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sui manufatti edilizi esistenti;

Negli ambiti boscati è vietata ogni forma di edificazione, nonché la realizzazione di ogni altra opera pubblica o di interesse pubblico diversa da rete idriche, elettriche, fognarie, telecomunicative, distribuzione gas metano, oleodotti e dalle linee teleferiche.

Laddove siano autorizzati interventi di qualsiasi tipo che comportino la riduzione della superficie boscata, debbono essere previsti adeguati interventi compensativi ai sensi della D.G.R. n°. 7/13900 del 1 agosto 2003.

Tali interventi compensativi devono prioritariamente essere attuati nelle aree già individuate da coprire di boschi dal P.G.T.

Per gli edifici esistenti sono comunque consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

I lotti compresi in zona " E4" e costituenti l'azienda agricola potranno essere computati al fine della determinazione dell'edificabilità massima

consentita, sulla base dell'indice If di 0,01 mc./mq. per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

La relativa edificabilità dovrà essere utilizzata sugli altri lotti dell'azienda in zona "E1" già edificata al servizio dell'agricoltura, anche se non contigui o di Comuni contermini.

3 - DESTINAZIONE

Le aree classificate come zona "E4" nella tavola di "Azzonamento" del P.G.T. restano comunque vincolate alla destinazione boschiva dalla normativa per esse vigente.

4 - NORME SPECIALI

Le zone boscate presenti in altre zone del P.G.T., sono assoggettate alle stesse tutele previste per la zona E4.

5 - RECINZIONI

Per le zone E4 è consentita la recinzione di siepi in vivo realizzate con specie arboree autoctone e staccionate in legno caratterizzate da una installazione precaria e, all'occorrenza, da una facile asportazione.

Nelle zone E4 è consentita la recinzione in rete metallica e paletti dei soli complessi edificati agricoli e extragricoli esistenti e delle sole aree di pertinenza degli stessi (pari ad un massimo di 15 volte, la superficie coperta dell'edificazione).

6 - PRESCRIZIONI

- Per le zone E4 comprese nel P.L.I.S. del Medio Olona Varesino, valgono se più restrittive, le prescrizioni del P.L.I.S.
- Per gli alberi monumentali individuati dal P.G.T. valgono le prescrizioni di cui all'art. 65 delle N.d.A. del P.T.C.P.

Art. 58 - R - RISPETTO

A - R1 - RISPETTO CIMITERIALE, STRADALE E DELLE RETI TECNOLOGICHE

1- DESCRIZIONE, DESTINAZIONE

E PRESCRIZIONI

Questa zona comprende le aree destinate a costituire sia la fascia di rispetto per l'allontanamento degli edifici dalle linee di traffico sia l'area di rispetto e di ampliamento cimiteriale sia l'area di rispetto delle reti tecnologiche.

2 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Per la fascia di rispetto cimiteriale valgono le prescrizioni di cui all'art. 338 del T.U.L.S. così come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002, nonché dal Regolamento Regionale (R.R.) n°. 6/2004, così come modificato dal R.R. n°. 1/2007.

Nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, inamovibilità e incorporamento nel terreno, o che sia caratterizzata dalla presenza

dell'uomo, anche non continuativa o che comunque risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura.

Sulle aree di rispetto cimiteriale sono ammessi strutture mobili per la vendita di fiori o di oggetti pertinenti al culto ed alla gestione del Cimitero. Le aree di rispetto cimiteriale devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Nelle aree di rispetto non è ammesso il disboscamento; esse potranno essere soggette coattivamente a piantumazione, di cui al D.P.R. 11 luglio 1980 n°. 753.

Queste zone possono essere computate come standard urbanistici solo se poste in continuità ad ambiti di verde pubblico o se destinate a parcheggi e relativa viabilità.

Per gli edifici eventualmente esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla legge 1 agosto 2002 n°. 166, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% ed i cambi di destinazione d'uso, oltre agli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n°. 457 e dalle presenti norme.

3 - FASCE DI RISPETTO

STRADALE RECINZIONI

Nelle fasce di rispetto l'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dal limite di inedificabilità quale risulta dalle indicazioni grafiche del P.G.T., in conformità del Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n°. 495).

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti. Sono invece ammessi, se autorizzati, parcheggi privati con relativi spazi di accesso, che non inducono volume e/o superficie coperta.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., all'interno delle fasce definite dalle linee di rispetto stradali, individuati sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T., possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

Salvo diversa identificazione sulla Tavola di Azzonamento, il limite di inedificabilità relativo alle fasce di rispetto urbane ed extraurbane assume

i valori di cui al Nuovo Codice della Strada - legge n. 285/92 e relativo Regolamento Attuativo.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni del Regolamento Comunale di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Nelle fasce di rispetto stradale individuate sulla tavola dell'Azzonamento, sono ammessi gli impianti per la distribuzione dei carburanti, preferibilmente nelle Zone E4 specificatamente individuate.

Per gli allargamenti stradali, il confine di proprietà sarà arretrato dalla mezzzeria della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie.

Il P.G.T. individua le fasce di rispetto da piantumare (fasce di ambientazione nello schema di cui all'Art.31.6 del D.d.P. – Sistema delle aree verdi negli aggregati urbani, Aree di igiene urbana (f).

Eventuali altre schermature che determinano il decadimento dei livelli di rumore prodotto dal traffico, verranno definite dal Piano di classificazione acustica del territorio comunale e verranno recepite dal P.G.T.

Per le sole fasce di rispetto riferita all'Autostrada Pedemontana e limitatamente ai tratti interrati di questa, è consentito computare questa superficie nell'It ai soli fini del calcolo volumetrico ma tale superficie non potrà essere utilizzata per la verifica degli altri indici urbanistici. La superficie/Volume generato da queste, potrà essere utilizzata esclusivamente solo sul lotto afferente il tracciato autostradale.

4 - FASCE DI RISPETTO DI POZZI AD USO PUBBLICO

La fascia di rispetto dei pozzi ad uso pubblico è composta da una zona di tutela assoluta con estensione di 10 m dal centro di ciascuna captazione e da un'area di salvaguardia con estensione di raggio pari a 200 m dal pozzo delimitato secondo il D.G.R. n° 15137/1996.

La realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale all'interno della zona di rispetto di pozzi ad uso pubblico (200 m.) è disciplinata dalla DGR n. 7/12693 del 10 aprile 2003 che prevede (punto 3.1):

i nuovi tratti fognari devono 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 le opere di sollevamento.

Per tutte le nuove fognature sono richieste verifiche di collaudo. La messa in esercizio è subordinata all'esito favorevole del collaudo;

1. sono vietati all'interno delle aree di rispetto di captazione di acquifero non protetto, le fasce settiche, i bacini di accumulo di liquami e gli

impianti di depurazione;

2. è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti dai tetti da piazzali e strade, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia;

5 - FASCE DI RISPETTO DELLE

RETI TECNOLOGICHE

Per le fasce di rispetto delle reti tecnologiche valgono le prescrizioni di cui alle presenti norme (art. 58.5) e di cui agli Enti Gestori in attuazione delle specifiche Leggi e Regolamenti.

B - R2 - A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1- DESCRIZIONE, DESTINAZIONE

E PRESCRIZIONI

Le zone di rischio archeologico sono zone caratterizzate dall'accertata presenza di beni di interesse archeologico.

Le zone a rischio archeologico sono le zone individuate graficamente sugli elaborati del P.G.T. e l'intera zona A di cui all'art. 44.

Gli indirizzi per la tutela dei beni di interesse storico - archeologico sono di controllo rigoroso di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a rischio archeologico.

All'interno di tali ambiti si applicano le seguenti prescrizioni e direttive:

- a) gli interventi di scavi o movimenti di terra in questi ambiti devono salvaguardare l'integrità di eventuali reperti;
- b) nelle aree a rischio archeologico qualsiasi intervento di sbancamento relativo a progetti edilizi o infrastrutturali deve essere preventivamente comunicato alla soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

C - R3 - DI COMPETENZA FLUVIALE E

Quest'area corrisponde alle fasce di rispetto del reticolo idrografico nel territorio comunale di cui al D.G.R. n°. 7/7868 del 25 gennaio 2002 e n°. 7/13950 del 1 agosto 2003 e di cui all'art. 146 del D.Lgs n°. 42/2004, così come modificato dal D. Lgs n°. 63/2008 (150 m.)

Per tali fasce di rispetto individuate al fine del riequilibrio del reticolo idrografico nel territorio comunale, valgono le prescrizioni di cui alla Definizione e Regolamentazione del reticolo idrografico nel territorio comunale di cui all'All. n°. 3 alle presenti norme.

Art. 59 - V - INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Il P.G.T. definisce nelle Tavole delle Previsioni di Piano e del D.d.P. di Azzonamento e del P.d.R. e nell'All. n°. 2 al D.d.P. – Viabilità, le infrastrutture esistenti ed in progetto al servizio della mobilità sul territorio.

Su queste aree è vietata ogni tipo di edificazione, fatte salve le infrastrutture al servizio della stessa mobilità.

A - INFRASTRUTTURE STRADALI

1 - Caratteristiche generali

Le infrastrutture stradali alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze e i nodi stradali.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle esistenti, gli allineamenti e la precisa indicazione delle aree di ingombro, comprese le intersezioni, quali risultano dal progetto preliminare, saranno definite in sede di progettazione esecutiva, e sono pertanto suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del P.G.T.

Si richiamano le disposizioni della legge 28 giugno 1991 n. 208 relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

2 - Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle Tavole di P.G.T., le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dallo stato di fatto, dall'All. n°. 2 – Viabilità – Doc. n°. 1B e dai Progetti Esecutivi delle opere stradali.

Fermo restando lo stato di fatto, le nuove strade avranno indicativamente una dimensione minima di:

A Autostrada Pedemontana

sezione tipo a due carreggiate con tre (2 + 1) corsie di marcia.

C strade extraurbane secondarie

- | | |
|---|----------------|
| - larghezza carreggiate con banchine | min. 10,50 ml. |
| - fascia di rispetto (esterno centro abitato) | min. 30 ml. |
| - fascia di arretramento (fuori dal centro abitato
ma dentro le zone edificabili | 10 ml. |

D strade urbane di scorrimento

- | | |
|--|----------------|
| - larghezza carreggiate con banchine e piste ciclabili | min. 20,80 ml. |
|--|----------------|

E strade comunali

- | | |
|---|---------------|
| - Larghezza carreggiata con banchine
ed almeno un marciapiede di 150 cm. | min. 8,50 ml. |
| e due marciapiedi di 1,50 cm. | min. 10 ml. |
| - fascia di rispetto
fatti salvi gli allineamenti esistenti. | min. 7,50 ml. |

F1 - strade urbane comunali

Sezione tipo ad una carreggiata con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,50.

F2 - strade di quartiere a traffico limitato ai sensi della legge n°. 285/92

Sezione tipo ad una carreggiata con una corsia pari all'esistente, o con due corsie di marcia se di larghezza complessiva di ml. 7,00 ed almeno un marciapiede della larghezza di ml. 1,50 per complessivi ml. 8,50.

G1- percorsi ciclopedonali

Larghezza minima della sede ml. 2,50 con adeguata alberatura su almeno un lato; finitura

della pavimentazione e arredo urbano armonizzati con l'ambiente, fatte salve diverse previsioni dettate da progetti esecutivi della Amministrazione Comunale.

I percorsi ciclabili sono regolamentati dal D.M. 30 novembre 1999 n°. 557, dalla L.R. 07/09 e dal Regolamento Regionale.

G2 - percorsi rurali

Larghezza minima pari all'esistente se superiore alla larghezza minima di ml. 2,50 dei percorsi ciclabili a cui sono equiparati anche per le altre prescrizioni.

G3 - infrastrutture stradali

Le infrastrutture stradali (sottopassi, passaggi pedonali attrezzati, rotonde, intersezioni, ecc.) individuate sulla tavola dell'Azzonamento, saranno definite, modificate o integrate, in sede di progetto esecutivo.

Nelle zone per infrastrutture stradali sono comprese anche le aree "verdi per infrastrutture stradali".

G4 - attraversamenti protetti

Larghezza minima della sede dell'attraversamento pari a ml. 2,50 con altezza minima del sottopasso di ml. 2,50.

G5 - passaggi ecologici

I passaggi ecologici da definire in sede esecutiva, comprendono anche l'impianto vegetazionale di manto e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio.

I passaggi ecologici sono stati individuati lungo la rete ecologica del P.G.T. sulla tavola dell'Azzonamento.

Le strade di cui ai capoversi precedenti possono essere:

- a) percorsi di interesse paesistico
- b) percorsi di interesse storico

Nelle zone A, la larghezza minima delle strade verrà definita in ragione dello stato di edificazione esistente.

3 - Norme generali

Le strade comunali pur classificate come sopra, ma già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni, vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento, funzionali al miglioramento del calibro stradale esistente, fino alla dimensione prevista dalla tavola della viabilità di P.G.T. ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati sulla tavola di Azzonamento hanno carattere di **previsione sommaria**; in sede di progettazione esecutiva della strada, in attuazione della tavola della viabilità l'Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze (sia maggiori che minori), al fine di migliorare la qualità in funzione della reali esigenze del traffico veicolare e pedonale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni di P.G.T.

L'Amministrazione Comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Nelle tavole di Azzonamento dove sono indicate aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità

esistente o di progetto e nel caso di realizzazione di parcheggi o verde di urbanizzazione primaria, l'arretramento dei fabbricati si misura a partire dagli allineamenti stradali senza tenere conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l'inversione di marcia dei veicoli anche se non individuato sulla tavola dell'Azzonamento del P.G.T..

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

All'interno delle Zone "A", dei Piani di Recupero, dei Piani di Lottizzazione, dei Piani Particolareggiati, valgono le norme specifiche e le relative indicazioni progettuali.

4 - Arretramenti degli edifici

Nelle fasce di rispetto indicate nella cartografia di P.G.T. in attuazione delle norme del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495) gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell' art. 45 delle presenti norme.

In assenza delle fasce di rispetto, gli arretramenti della nuova edificazione dai cigli stradali sono definiti nel rispetto dell'art.16.a e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme. Nel caso di edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, eventuali ampliamenti di questi, a condizione che non rechino pregiudizio alla sicurezza stradale o alla possibilità di ampliamento della sede stradale, dovranno allinearsi al filo dell'edificio esistente (in caso di assenza di allineamenti significativi) o all'allineamento prevalente costituito da almeno tre edifici prima e dopo la costruzione in oggetto

5 - Aree e viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta

Per l'attuazione delle previsioni concernenti le aree a traffico limitato e isole pedonali, ci si atterrà alle disposizioni di cui agli artt. 7 e 3 della legge n. 285/92 nonché ai contenuti del Piano del Traffico ed alle presenti Norme.

La viabilità a traffico limitato" (F2) e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico. Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l'uso dell'asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità, in generale, i parcheggi e i percorsi ciclabili, dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento di barriere architettoniche.

6 - Percorsi di interesse paesistico e storico

Per i percorsi di interesse paesistico in quanto attraversano ambiti di qualità paesistica od in quanto collegano mete di interesse storico anche di importanza minore, valgono in riferimento alle indicazioni contenute nei Piani di Sistema – Tracciati base paesaggistici del P.T.P.R. ed a quanto disposto dall'art. 68 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Varese i seguenti indirizzi:

- a) valorizzazione e conservazione dei tracciati e dei caratteri fisici, morfologici, vegetazionali o insediativi che costituiscono gli elementi di riconoscibilità e specificità, anche funzionale, del percorso;
- b) mantenimento, lungo i percorsi, dei luoghi panoramici.

Questi percorsi possono essere progettati nella dimensione del "viale alberato" secondo lo schema di cui all'Ambito di riqualificazione n°. 6d - art. 28 delle N.T.A.

7 - Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali

- a) la distanza delle costruzioni va misurata dal confine originario del mappale e rientra nelle disposizioni previste nel caso della "distanza dai confini";
- b) la posizione planimetrica dei percorsi pedonali di nuova formazione indicati sulla tavola di azzonamento del P.G.T. può essere modificata in sede esecutiva purché lo spostamento garantisca un facile accesso ed un agevole utilizzo degli stessi da parte della collettività;
- c) l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenesse opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal P.G.T. al fine di favorire la circolazione all'interno dell'abitato;
- d) i percorsi pedonali esistenti ed indicati dal P.G.T. sulla tavola di azzonamento e viabilità come "presenze ambientali di particolare pregio" dovranno mantenere le attuali caratteristiche con scalinate, acciottolati, muratura di pietra di delimitazione laterale, ecc. con divieto di modificare i materiali esistenti.
- e) i tratti dei nuovi tracciati in attraversamento degli ambiti agricoli, saranno progettati privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica (uso di piante vive autoctone, in abbinamento a materiali inerti tradizionali e non), e soluzioni di mitigazione ambientale, attraverso composizioni botaniche con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione.

Per i passaggi ciclopeditoni protetti individuati sulla tavola dell'Azzonamento, valgono le soluzioni (tipologia, dimensione, caratteristiche costruttive, ecc.) del progetto esecutivo.

8 - Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, evidenziati sulle tavole dell'Azzonamento o preesistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni). La loro manutenzione è soggetta a permesso di costruire o D.I.A..

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti, è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

All'interno del P.L.I.S. del Medio Olona, valgono i tracciati dei sentieri del P.P.A., predisposto dal Parco.

9 - Attraversamenti protetti

Gli attraversamenti protetti (G4) di cui al precedente capitolo 2 sono individuati per il superamento delle barriere infrastrutturali.

10 - Riduzione dell'inquinamento

In fase di progetto esecutivo delle infrastrutture per la mobilità anche mediante appositi modelli di simulazione dovranno essere realizzate tutte le forme di mitigazione possibile per la riduzione delle emissioni atmosferiche ed acustiche, in attuazione delle presenti norme e di specifici Piani di settore.

11 - Competenze

Gli interventi ammissibili sulle S.P. 19 e S.P. 37 mantenuti in capo alla Provincia, pur se finanziati con risorse comunali, dovranno essere di volta in volta concordati con i competenti uffici provinciali.

B - INFRASTRUTTURE FERROVIARIE

1 - DESCRIZIONE

La zona comprende gli spazi riservati alle attrezzature ferroviarie, alle

relative sedi rotabili ed alle relative fasce di rispetto della linea storica del Val Morea - F.N.M..

2 - DESTINAZIONE

Sono ammessi edifici per rimessaggio, depositi, stazioni ferroviarie (ST)
In questa zona sono anche ammesse attrezzature per impianti tecnologici, quali la pubblica illuminazione, elettrificazione, fognatura, acqua, telefono.

3 - EDIFICAZIONE

In questa zona si procede alla edificazione a mezzo di progetti singoli che hanno riportato parere favorevole da parte dell'Amministrazione Comunale e che siano conformi alle leggi vigenti in materia di edifici rispondenti alle destinazioni ammesse.

TITOLO XV – PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE E PROVINCIALE

Art. 60 - PERIMETRO DEL PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DEL MEDIO OLONA

Il P.G.T. recepisce ed individua con apposita simbologia grafica riportata nella tavola di zonizzazione il perimetro del PLIS del Medio Olona così come approvato con Deliberazione di C.C. n°. 138 del 3 agosto 2004 e come riconosciuto dalla Provincia di Varese con Deliberazione di Giunta Provinciale n°. 96 del 29 marzo 2006.

Art. 61 - P.T.C.P. DELLA PROVINCIA DI VARESE

Il P.G.T. recepisce la zonizzazione del P.T.C.P. della Provincia di Varese con apposite indicazioni grafiche riportate nella tavola di zonizzazione e gli articoli delle N.T.A. di riferimento di ciascuna zona, che si recepiscono integralmente.

Descrizione		P.T.C.P. N.d.A. Art.
TITOLO I – SISTEMI SPECIALIZZATI		
Capo I: MOBILITA', LOGISTICA, RETI TECNOLOGICHE		10-40
- Sezione I – Viabilità	SP19:terzo livello con criticità SP37:terzo livello esistente PEDEMONTANA	11-18
- Sezione II – Ferrovie	Ferrovie Nord Milano-Linea storica Autolinee extraurbane (S10)	19-26
Capo II: POLARITA' URBANE E INSEDIAMENTI SOVRACOMUNALI		31-35
TITOLO II – TUTELA E VALORIZZAZIONE DEI SUOLI AGRICOLI E BOSCHIVI		
Capo I: AMBITI AGRICOLI		41-48
	Ambito agricolo su macro classe F (fertile)	
	Ambito agricolo su macro classe MF(moderatamente fertile)	
Capo II: BOSCHI E FORESTE		49-57
Titolo III: PAESAGGIO E RETE ECOLOGICA		
Capo I: PAESAGGIO		58-69
	Ambiti paesaggistici (n°3 medio Olona)	62-63
	Nuclei storici	68
	Criticità-cave cessate	69
Capo II: LA RETE ECOLOGICA PRINCIPALE		70-78
	Corridoi ecologici e aree di completamento	70
	Unità di paesaggio (13-26)	
	Aree agricole principali (k-a)	
	Core-areas di primo livello	72
	Corridoi ecologici e varchi	73
	Barriere infrastrutturali – S.P. 19 e S.P. 37 –tratti localizzati nel PLIS	74
	Face tampone di primo livello	70 e 75
	Aree critiche – n°2 e n°7	76
Titolo IV: RISCHIO		
Capo I: PREVENZIONE E RIDUZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO, IDRAULICO, SISMICO E TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE		79-104
- Sezione I – Prevenzione del rischio idrogeologico		80-85
- Sezione II – Misure di tutela dei corsi d'acqua e prevenzione del rischio idraulico		86-91
	Fasce fluviali (PAI)	86
	Contratto di fiume	90
- Sezione III – Prevenzione del rischio sismico		92
- Sezione IV – Tutela e gestione delle risorse idriche		93-97
	Settori aventi caratteristiche idrogeologiche omogenee – Settore 6 – Legnano, classe quantitativa A (Fonte dati : PTUA)	94.4
	Aree di ricarica degli acquiferi profondi (PTUA Regione Lombardia)	93
Beni Ambientali	Corsi d'acqua vincolati Art. 142 lett.c) del D. Lgs. 42/04	
	Vincolo sui corsi d'acqua 150 mt dalle sponde Art. 142 lett.d) del D. Lgs. 42/04	
Capo II: DISPOSIZIONI IN MATERIA DI STABILIMENTI A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE (r.i.r.)		
Titolo V: ATTUAZIONE		
Capo I: STRUMENTI ATTUATIVI		105-108
Capo II: CONTENUTI MINIMI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		109-112

TITOLO XVI – URBANISTICA COMMERCIALE

Art. 62 - ATTIVITA' COMMERCIALI

In attuazione di quanto disposto dal D.L. n°. 114 del 31.12.1998 e dalla L.R. n°. 14 del 23.07.1999 e dal relativo Regolamento di Attuazione n°. 3 del 31.07.2000, il P.G.T. individua le aree (B/SU e C/S) da destinare all'insediamento di medie strutture di vendita commerciale di generi non alimentari e/o per il trasferimento delle medie strutture di vendita commerciali di generi alimentari già insediate sul territorio comunale e di esercizi di vicinato, ad integrazione degli esercizi di vicinato presenti e previsti nel tessuto urbano consolidato.

Il rilascio delle autorizzazioni Amministrative Commerciali per le medie strutture di vendita e la comunicazione di apertura di esercizi di vicinato deve essere contestuale con il rilascio dei correlati permessi di costruire o con l'approvazione dei Piani Attuativi.

Analogamente la D.I.A. deve essere presentata successivamente al rilascio della autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato.

L'insediamento delle medie strutture di vendita deve favorire l'integrazione ed il collegamento con le altre funzioni di servizio di cui alle zone B/SU e C/S ed alle relative prescrizioni particolari.

Art. 63 - COSTRUZIONE A CARATTERE COMMERCIALE: STANDARD E SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

COSTRUZIONI A CARATTERE COMMERCIALE

La tipologia e la dimensione dei locali o dei complessi edilizi a destinazione commerciale al dettaglio, debbono rispettare le norme di cui al decreto legislativo n°. 114/1998 ed al "Regolamento Regionale n°. 3 del 21 luglio 2000, di attuazione della legge regionale 23 luglio 1999 n°. 14 per il settore del commercio" e dalle presenti norme: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita.

Negli ambiti urbani opportunamente individuati come zone B/SU e C/S è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di generi non alimentari e/o per il trasferimento delle medie strutture di vendita commerciali di generi alimentari già insediate sul territorio comunale.

Nelle zone B/SU e C/S e in tutte le altre zone sono ammessi esercizi commerciali di vicinato.

Fatto salvo quanto previsto all'art.13 delle presenti norme relativamente agli esercizi commerciali che effettuano esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, gli esercizi di vicinato hanno una Sv massima sino a 150 mq., mentre le medie strutture di vendita una Sv da 150 a 1500 mq.

STANDARD

La dotazione minima di aree a standard per nuovi insediamenti commerciali

- in zona residenziale e nelle zone B/SU del tessuto urbano consolidato, è pari 0,80 mq. per ogni mq. di S.l.p.;
- è pari a 1,00 mq. per ogni mq. di S.l.p. all'esterno del tessuto urbano consolidato ed a 1,5 mq. (dei quali almeno la metà destinata a parcheggi) per ogni mq. di S.l.p. destinata ad insediamenti commerciali di media struttura con superficie di vendita superiore a 600 mq. all'interno ed all'esterno del tessuto urbano

consolidato e nelle zone C/S.

SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AGGIUNTIVA

Oltre la S.l.p. di pavimento quale risulta applicando gli indici delle presenti norme alle singole zone, il P.G.T., al fine di promuovere la riqualificazione delle attività commerciali insediate, rende disponibile, oltre gli indici di zona (percentuale ammessa), all'esterno dei P.A., se già esauriti, una S.l.p. così come previsto dall' art. 50 delle presenti norme, da utilizzare per l'ampliamento delle attività commerciale già insediate al 31 dicembre 2013 e regolarmente autorizzate, fino ad un massimo del 10% della S.l.p. esistente e comunque non superiore a 150 mq. di Sv per attività insediata, con contestuale adeguamento dei parcheggi pertinenziali e dello standard.

Nelle zone A tale incremento sarà possibile mediante apposito Piano di Recupero, nel rispetto delle prescrizioni di cui alle specifiche norme di zona (art.44 delle presenti norme e art.31.1 delle N.T.A. del D.d.P.).

TITOLO XVII- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E DEROGHE

Art. 64 - EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T. - VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI - DEROGHE - COSTRUZIONI ABUSIVE

EDIFICAZIONE ESISTENTE - DIFFORMITA' DAL P.G.T.

E' vietata qualsiasi trasformazione o alterazione dello stato di fatto che non si adegui alle previsioni del P.G.T.

Lo stato di fatto è quello illustrato dall'Allegato A al Documento n°. 1, integrato in recepimento di tutte le costruzioni preesistenti (così come definite dall'art.14).

Le costruzioni esistenti che alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio risultino in contrasto con le destinazioni di zona, o con altre previsioni di piano, potranno subire solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché tali costruzioni non siano abusive.

Gli edifici condonati ai sensi della legge 47/85 possono essere mantenuti e sono soggetti alla disciplina della zona sulla quale insistono.

VIGILANZA, CONTROLLI E SANZIONI

La violazione delle disposizioni di cui alle presenti norme, ove il fatto non costituisca un reato più grave, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla vigente legislazione per la realizzazione di opere in assenza o in difformità dei titoli abilitativi (art. 15 e 17 della legge 28 gennaio 1977 n°. 10 così come sostituite dal Capo I della L. 47/85; artt. 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 del T.U.).

La vigilanza sul territorio è esercitata dal Dirigente o dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico ai sensi dell'art. 32 L.U. n°. 1150/42 e successive modificazioni e degli artt. 27 -28-29 del Testo Unico ed in attuazione degli artt. dal 30 al 37 del Testo Unico per le sanzioni.

DEROGHE

Il Comune si riserva la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 41 quater della legge 17.08.1942 n°. 1150 e dalle Leggi 21.12.1955 n°. 1357 e 06.08.1967 n°. 765, di concedere deroghe alle disposizioni e prescrizioni fissate nelle presenti norme per edifici ed impianti di interesse pubblico, e comunque di interesse generale.

COSTRUZIONI ABUSIVE

In sede di rilascio del permesso di costruire o del titolo abilitativo richiesto, il Richiedente deve certificare che gli edifici interessati dalla richiesta non siano abusivi. In caso contrario occorrerà procedere alla loro demolizione, con il ripristino dei luoghi alla situazione originaria, o alla loro sanatoria secondo le procedure di legge.

TITOLO XVIII - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 65 - NORME FINALI

L'uso del suolo e le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni, contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da quest'ultime.

I permessi di costruire per interventi che contemplano l'utilizzo di volumi e/o superfici ammessi "una tantum" devono risultare dagli atti comunali.

Specifico riferimento dovrà risultare anche sul relativo permesso o D.I.A..

Non è possibile usufruire di concessioni una tantum, se non per la porzione residua ammessa, ove in passato sia già stata utilizzata tale facoltà, dal presente piano o da strumenti urbanistici precedenti, ovvero siano già stati attuati interventi di ampliamento oggetto di condono edilizio.

Per quanto non espressamente normato, si intendono qui recepite le disposizioni della vigente legislazione statale e regionale, con particolare riferimento alla legge urbanistica 17.08.1942 n° 1150, L.R. n°. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**DOC. N° 1 e 3 C e B - Norme Tecniche di Attuazione
(N.T.A.)**

Allegato n° 1: A - Repertorio degli interventi edilizi

A- REPERTORIO DEGLI INTERVENTI EDILIZI TIPO

Gli interventi edilizi devono rispettare le norme ed i disposti delle singole Zone di appartenenza, così come descritti nelle N.T.A.

In particolare gli interventi edilizi nelle zone di recupero, devono rispettare le modalità di intervento di cui all'art. 31.1 delle N.T.A.

Per quanto attiene agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali, gli stessi interventi edilizi dovranno uniformarsi anche ai disposti fissati nel seguente repertorio: obbligatoriamente nei casi previsti, preferibilmente negli altri casi.

Norme e disposti delle N.T.A. e del repertorio sono riferiti all'intero edificio: gli interventi edilizi sulle singole unità immobiliari, non potranno pertanto variare gli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali dell'edificio di appartenenza.

Eventuali difformità con il repertorio in oggetto, escluse quelle strutturali, andranno rimosse in coincidenza degli interventi edilizi interessanti le difformità stesse.

Per la sostituzione dei manti di copertura in eternit è ammesso per una sola volta entro i due anni dall'approvazione del P.G.T., l'utilizzo della stessa struttura portante del tetto per la posa di un nuovo manto di copertura, con l'esclusione delle sole lamiere in acciaio naturale, zincato e inox.

Mentre è comunque prescritta la conservazione degli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali che costituiscono una qualche significativa testimonianza del periodo antecedente il 1940, anche se non recepite dal repertorio, sono in ogni caso vietate soluzioni in contrasto con i suoi disposti di seguito esplicitati.

Ogni progetto o Piano attuativo dovrà essere accompagnato da una relazione e da eventuali elaborati grafici di attuazione dei disposti del repertorio e/o di eventuali sue integrazioni, in relazione allo stato di fatto interessato dall'intervento edilizio.

Tali integrazioni dovranno essere appositamente approvate.

Analogamente il repertorio potrà essere integrato, ampliato e modificato dall'Amministrazione Comunale in coincidenza dei più significativi interventi edilizi, pubblici e privati.

ASPETTI EDILIZI

1) COPERTURA

Tetti a falde, obbligatoriamente, e con una quota massima di copertura piana praticabile in tutte le zone, esclusa la zona A, pari al 30% della superficie coperta dell'edificio.

2) STRUTTURA

Logge, portici ed aperture in genere, in muratura e maglia di pilastri o colonne e di travi o archi a tutto sesto o scemi o policentrici ribassati.

3) SOLAI

In legno se già esistenti e da conservare negli edifici da restaurare.

4) SPORTI

Ballatoi di forma e materiali originari, se preesistenti o eventualmente da ampliare sui fronti degli edifici prospettanti sugli stessi spazi comuni.

5) AMPLIAMENTI

- Chiusura di corpi rustici in conformità agli aspetti tipologici, morfologici ed ambientali degli altri edifici esistenti nelle zone di recupero e prospettanti sui medesimi spazi comuni;

- chiusura di logge e porticati preesistenti nelle zone di recupero, non a piano terra o nel sottotetto, mediante pareti arretrate di almeno cm. 150 per camminamenti o mediante pareti a filo esterno, con la formazione di scuretti o altro per evidenziare la maglia originaria (pilastri o colonne e travi od archi) nel rispetto di quanto stabilito dal R.L.I. per il ricalcolo del rapporto aeroilluminante (r.a.i.) per gli eventuali vani retrostanti abitabili o agibili.

ASPETTI MORFOLOGICI

1) COPERTURA

- manto di copertura in laterizio nelle zone A, ed E ed in generale nelle zone di recupero di P.G.T., in coppi, per quanto possibile recuperati e manto di copertura in altri materiali, con esclusione di acciaio inox, alluminio naturale, ardesia, fibrocemento, pietre naturali e materiali plastici anche nelle altre zone;
- comignoli nei materiali e nelle forme tradizionali nelle zone A ed E : in muratura e laterizio anche intonacati, di sezione quadrata o rettangolare (ad esclusione dei soli esalatori), di dimensioni e di altezza conformi alle normative di sicurezza;
- canali di gronda e pluviali, quest'ultimi esterni almeno fino a 3 metri da terra, di sagoma rotonda ed in lamiera zincata verniciata o in rame;
- gronde in legno, se già esistenti e nelle zone di recupero;

2) FACCIATA

- aperture coordinate per proporzioni e ritmi, con possibilità di formazione di nuove aperture anche non allineate alle preesistenti per esigenze funzionali ed igienico - sanitarie;
- aperture per la formazione delle autorimesse e dei negozi, di forma e dimensione libere anche nelle zone di recupero, allineate in orizzontale tra di loro e coordinate in verticale, per quanto possibile, con i ritmi compositivi della facciata;
- grigliati se già esistenti e/o riproposti, con eventuali aperture retrostanti, di forma e dimensioni libere.
- serramenti a vetro esterni, in legno o metallo (esclusi l'acciaio inox, il ferro zincato e l'alluminio naturale o anodizzato bronzo) o misti, con gelosie aperte o cieche in legno nelle zone di recupero;
- soglie e davanzali in pietra grigia (beola, serizzo, ghiandone o altro se preesistente), di spessore minimo pari rispettivamente a cm. 3 ed a cm. 6 nelle zone di recupero;
- riquadrature, in materiali originari se preesistenti;
- zoccolature in lastre di beola, serizzo, ghiandone, ceppo o altro se preesistenti e nelle zone di recupero, non lucide ma levigate o bocciardate o sabbiare, o in cemento stollato, non più alte di cm. 100;
- ringhiere di ballatoi e balconi, in tondini di ferro verticali con piatto superiore di collegamento, se preesistenti e nelle zone di recupero, di altezza non inferiore a cm. 110;
- intonaco tradizionale frattazzato fine o intonacato rustico con soprastante intonaco fine o stabilitura, colorato con materiali naturali (calce, silicati, silossani) da preferire a prodotti di sintesi (plastici, granigliati) nelle zone A ed E.

I P.A. e gli interventi nel Centro Storico saranno assoggettati ad apposito Piano del Colore;

- in muratura faccia vista in mattoni ad evidenziare le parti strutturali e gli elementi decorativi (riquadrate, comignoli, ecc.), per una superficie complessiva non superiore al 50% delle facciate.

- Le insegne pubblicitarie dovranno avere colorazioni tenui e forme tradizionali inserite nel contesto esistente;

ASPETTI AMBIENTALI

1) FACCIATA

- aperture di negozi coordinate per edifici e/o tratti viari;
- serramenti e gelosie verniciati anche nei colori naturali: in colori scuri se in metallo;
- ringhiere e griglie verniciate in R.A.L. scuro;
- intonaci di facciata, con riquadrature e marcapiani, colorati in pasta o verniciati con colori della tradizione locale, con riferimento alle terre naturali e derivati;
- tende non sporgenti dai balconi e di sezione curva;
- cavi o tubi o contatori o caldaie o condizionatori posizionati in apposite nicchie o cunicoli, chiusi e aperti solo se richiesto dalle vigenti norme di sicurezza; se aperti verso l'esterno, le nicchie o i cunicoli saranno posizionati su pareti rientranti;
- parabole vietate in facciata o sui balconi prospettanti sugli spazi pubblici.

ASPETTI TIPOLOGICI

1) Uso del suolo

Al fine di perseguire il miglior inserimento urbanistico e architettonico degli edifici residenziali i volumi tecnici quali le cantine, le centrali termiche, cisterne recupero delle acque piovane e le autorimesse pertinenziali devono essere posti, salvo impedimenti, nel sottosuolo o al piano terra del fabbricato. Le parti interrato esterne alla sagoma del fabbricato dovranno comunque essere adeguatamente ricoperte da terreno di coltura e piantumate.

In caso sia prevista la realizzazione di locali nel sottosuolo i muri perimetrali devono essere costruiti con materiali impermeabili o estremamente impermeabilizzati. In ogni caso il rivestimento impermeabilizzante richiede una protezione contro l'azione meccanica del terreno.

Al fine di abbattere la concentrazione di gas radon nei locali interrati devono essere previsti appositi condotti di aerazione passiva collegati con l'esterno in aria libera, oppure altri accorgimenti in grado di perseguire la medesima finalità.

2) Coperture e sottotetti

Le coperture oltre a proteggere l'edificio dalle precipitazioni atmosferiche, deve impedire un eccessivo assorbimento o dispersione del calore a seconda degli eventi termici giornalieri o stagionali mediante opportuna coibentazione. Particolare attenzione richiede la costruzione di tetti piani o invertiti.

Il tetto deve essere progettato con forme semplici, una o due falde, con una inclinazione temperata con le esigenze di installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici e la possibile utilizzo per fini accessori del sottotetto.

L'illuminazione dei sottotetti deve preferibilmente essere realizzata in falda o in facciata, evitando per quanto possibile sporti e/o abbaini.

ASPETTI ESTETICI

Allo scopo di conseguire un positivo risultato visivo ed estetico negli edifici in progetto, l'installazione di impianti di ricezione satellitare deve essere realizzato con sistemi centralizzati a livello condominiale,

posizionati sulla copertura, con assoluto divieto di installazione su balconi, terrazzi o in facciata.

In ragione delle prevalenti esigenze di carattere estetico, l'installazione di impianti di condizionamento non può comportare l'installazione in facciata o in altre parti comuni dell'edificio, di macchinari e/o parti di impianto di condizionamento. E' altresì obbligatorio prevedere sia in sede di progetto preventivo e operativo spazi privati all'uso destinati, con preferenza di balconi e terrazzi purché non visibili dall'esterno dell'edificio.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



**DOC. N° 1 e 3 - C e B - Norme Tecniche di Attuazione
(N.T.A.)**

Allegato n°1: B - Piano del Colore

B - PIANO DEL COLORE

DESCRIZIONE

Gli ambiti territoriali corrispondono ai centri storici di cui alla zona A ed ai comparti dei singoli Piani Attuativi.

I Piani del Colore possono essere anche di iniziativa pubblica..

OBIETTIVO

Il Piano del Colore intende garantire un'immagine unitaria e di qualità dei singoli insediamenti ed in particolare del Centro Storico, coordinando anche le scelte cromatiche dei Cittadini che intendono ridipingere gli edifici in attuazione di quanto disposto dal Regolamento Edilizio (Art. 101 e All. n°.- 3).

STRUMENTI

Il Piano del Colore sarà di norma composto da:

- 1 - Rilievi grafici e fotografici
- 2 - Proposte di progetto con relativa tabella cromatica
- 3 - Norme di Attuazione attraverso Schede di progetto.

I Rilievi grafici e fotografici sono operazioni indispensabili alla conoscenza dei manufatti in oggetto e alle formulazioni di progetto successive.

Le Proposte di progetto sono finalizzate all'individuazione dei colori delle parti costitutive i singoli edifici, in relazione ad un più generale equilibrio cromatico tra i fabbricati confinanti.

L' Attuazione delle proposte progettuali si articolerà in alcune schede di progetto e si fonderà in prima istanza sul confronto con i Cittadini proprietari dei singoli edifici, anche per recepire eventuali modifiche comunque rispettose del generale equilibrio cromatico dell'intorno e dei criteri fondativi del Piano.

MATERIALI

Al fine di ottenere un buon risultato ambientale nell'applicazione del Piano del Colore, assumono importanza, oltre ai colori definiti dal Piano, i materiali impiegati nella colorazione degli edifici interessati.

Il Piano del Colore pur non applicando vincoli e restrizioni nelle scelte dei prodotti di finitura, individuerà alcuni materiali (calce, silicati, silossani) il cui utilizzo appare preferibile ad altri, prodotti di sintesi (plastici, granigliati), la cui resa appare inadeguata dal punto di vista estetico e prestazionale (cattiva traspirabilità, esfoliazione).



COMUNE DI GORLA MAGGIORE
(Provincia di Varese)

VARIANTE al
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



DOC. N° 3 - PIANO DELLE REGOLE

B - Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A)

- Allegato n°2: Dimensionamento ed Attuazione del P.G.T.

DIMENSIONAMENTO

La capacità insediativa è stata computata così come descritto dagli allegati n°. 1a e 1b - Individuazione zone omogenee e calcolo capacità insediativa - scala 1:4000 del Doc. n°. 3 "Piano delle Regole - Azzonamento".

In sede di attuazione del P.G.T., la nuova volumetria autorizzata compresa quella da convenzionare così come previsto dagli 33 e 34 delle N.T.A. verrà contabilizzata in appositi registri, globalmente e per capitoli (per soddisfacimento dell'incremento demografico e per miglioramento dell'indice di affollamento), in riferimento agli articoli delle presenti norme e di quelle del Documento di Piano ed alle singole zone, in funzione della loro capacità edificatoria quale risulterà dalle superfici catastali effettivamente azzonate come ancora edificabili e come aree di trasformazione.

ATTUAZIONE

Al fine di una corretta e graduale attuazione del P.G.T. dal 2008 al 2020, l'Amministrazione Comunale potrà promuovere l'attuazione degli Ambiti di trasformazione per quote annuali e/o pluriennali.

In ogni caso ad esaurimento della capacità insediativa globale e per capitoli del P.G.T., e/o al raggiungimento del numero di abitanti residenti dichiarati, l'Amministrazione Comunale provvederà ad una specifica variante per l'eventuale utilizzo delle volumetrie non ancora autorizzate e consentite dal P.G.T. stesso, fermo restando la necessità di una verifica contestuale dello standard di P.G.T.



COMUNE DI GORLA MAGGIORE

Provincia di Varese

DEFINIZIONE E REGOLAMENTAZIONE DEL RETICOLO IDROGRAFICO NEL TERRITORIO COMUNALE

D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002 e n. 7/13950 del 01.08.2003

*“Trasferimento delle funzioni di polizia idraulica demandate agli Enti
locali”* in applicazione alla L.R. n. 1/2000

**Elaborati integrati a seguito del Parere della REGIONE LOMBARDIA - Sede Territoriale di
Varese espresso in data 14/05/2009 (prot. AD15.2009.0001886)**

RIF.: 92DRL

1a integrazione - NOVEMBRE 2009

Legenda modifiche:

xxx testo modificato/aggiunto

~~xxx~~ testo eliminato

REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA

(Deliberazioni di Giunta Regionale 25.01.2002 n. 7/7868 e 01/08/2003 n. 8/13950)

SOMMARIO

ART. 1 - NORME GENERALI	5
ART. 2 - DEFINIZIONI	5
ART. 2A - CORSI D'ACQUA	5
ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA	8
ART. 3A - CORSI D'ACQUA PRINCIPALI	9
ART. 3B - CORSI D'ACQUA MINORI	9
ART. 3C - RETICOLO IDROGRAFICO DI COMPETENZA DEI PRIVATI	10
ART. 4 - NORME GENERALI	11
ART. 4A - ATTIVITÀ VIETATE	11
ART. 5 - ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	12
ART. 6 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO	16
ART. 7 - REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI	16
ART. 7A - SOTTOPASSI	17
ART. 7B - GRIGLIE	18
ART. 7C - ARGINI	18
ART. 7D - CANALIZZAZIONI AGRICOLE (FOSSI E SCOLINE)	18
ART. 7E - INTUBAMENTI	18
ART. 7F - SCARICHI IN CORSI D'ACQUA	19
ART. 8 - PROCEDURE AUTORIZZATIVE	20
ART. 8A - AUTORIZZAZIONI	20
ART. 8B - NULLA OSTA IDRAULICO	21
ART. 8C - CONCESSIONE	22
ART. 8D - AUTORIZZAZIONE PAESISTICA	23
ART. 8E - PROCEDURE PER SDEMANIALIZZAZIONE	23
ART. 9 - RIPRISTINO DI CORSI D'ACQUA A SEGUITO DI VIOLAZIONI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA	24
ART. 10 - CAUZIONI, TARIFFE E CANONI DI CONCESSIONE E PER AUTORIZZAZIONI. PERIODICITÀ DEI RINNOVI	24

ELENCO degli ALLEGATI al DOCUMENTO
TECNICO ED AL REGOLAMENTO

ALLEGATO 1. INDIVIDUAZIONE DELLA RETE IDROGRAFICA SU C.T.R. – scala 1:10.000

ALLEGATO 2A. CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE – FIUME OLONA - scala 1:2.000

ALLEGATO 2B. CARTA DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE – FONTANILE DI TRADATE - scala 1:2.000

ALLEGATO 3A. SOVRAPPOSIZIONE CARTE CATASTALI ED AEROFOTOGRAMMETRICHE – FIUME OLONA - scala 1:2.000

ALLEGATO 3B. SOVRAPPOSIZIONE CARTE CATASTALI ED AEROFOTOGRAMMETRICHE – FONTANILE DI TRADATE - scala 1:2.000

ALLEGATO 4. ESTRATTI CATASTALI – catasto attuale – scala 1:2.000

ALLEGATO 5. ESTRATTI CATASTALI - catasto Cessato Lombardo-Veneto – scala 1:2.000

ALLEGATO A: decreto tipo di concessione di area demaniale

ALLEGATO B: disciplinare tipo di concessione di area demaniale

ALLEGATO C: decreto tipo di autorizzazione ai soli fini idraulici

ALLEGATO D: disciplinare tipo di autorizzazione ai soli fini idraulici

ALLEGATO E: Ordinanza sindacale tipo

ALLEGATO F: richiesta di riconoscimento di proprietà o sdemanializzazione

ALLEGATO G: richiesta nulla osta

ALLEGATO H: richiesta autorizzazione / concessione

ART. 1 - NORME GENERALI

L'obiettivo da perseguire con il presente Regolamento di Polizia Idraulica si sintetizza nella salvaguardia del reticolo idrografico del territorio comunale e nella protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni.

Le norme generali del Regolamento, fatti salvi gli specifici obblighi e divieti indicati dagli articoli successivi, forniscono indirizzi progettuali validi per ogni tipo di intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato dei corsi d'acqua del territorio comunale e sono costituite da un insieme di regole, criteri operativi, e modalità di intervento atti al conseguimento di un risultato materiale o prestazionale.

L'amministrazione comunale, attraverso le commissioni consiliari ed i propri organi tecnici, ne sorveglia l'osservanza.

ART. 2 – DEFINIZIONI

ART. 2A – CORSI D'ACQUA

Per la definizione di "corso d'acqua" si può utilmente far riferimento alla deliberazione del Comitato Interministeriale Ambiente del 04/02/1977 pubblicata sulla G.U. 21/02/1977, n. 48, che comprende in tale denominazione "... i corsi d'acqua naturali, fatta però esclusione dei canali appositamente costruiti per lo smaltimento di liquami e di acque reflue industriali", oltre ai collettori artificiali di acque meteoriche.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, i corsi d'acqua possono avere carattere costante a cielo aperto, carattere stagionale a cielo aperto, possono essere interrati a sezione completamente o parzialmente chiusa (tombinati) o essere assimilati agli alvei dei torrenti con andamento stagionale o episodico.

Ai sensi della Legge 5 gennaio 1994, n. 37 (in Suppl. ordinario n. 11, alla Gazz. Uff. n. 14, del 19 gennaio) "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche" - Art. 1 -, "... i terreni abbandonati dalle acque correnti, che insensibilmente si ritirano da una delle rive portandosi sull'altra, appartengono al demanio pubblico, senza che il confinante della riva opposta possa reclamare il terreno perduto. Ai sensi del primo comma, si intendono per acque correnti i fiumi, i torrenti e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia. Quanto stabilito al primo comma vale anche per i terreni abbandonati dal mare, dai laghi, dalle lagune e dagli stagni appartenenti al demanio pubblico".

Secondo la classificazione derivante dalle DGR 25.01.2002 n. 7/7868 e 01/08/2003 n. 8/13950, i corsi d'acqua in territorio comunale appartengono (**ALLEGATI 1, 2A e 2B – CARTE DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE**):

A) **Reticolo principale** individuato dall'allegato A della Deliberazione di Giunta Regionale 25/01/2002 n. VII/7868 (parzialmente modificato dalla D.G.R. 01/08/2003 n. 8/13950), sul quale compete alla Regione l'esercizio delle attività di polizia idraulica.

Nel territorio di GORLA MAGGIORE, il Reticolo Principale è costituito dai seguenti corsi d'acqua:

denominazione	Competenza regionale	Bacino idrografico	foce	n. iscrizione elenco AA.PP.
FIUME OLONA	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2A	Fiume Olona	Fiume Lambro	235/C
Canale "ex Cottonificio di Solbiate" o Canale Fuster , indicato come ramo del Fiume Olona	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2A	Fiume Olona	Fiume Olona	/
FONTANILE DI TRADATE	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Area di spagliamento-bosco di Rugareto	269/C

B) **Reticolo idrografico di competenza dei privati**, individuato sulla base delle concessioni di derivazioni rilasciate dalla Provincia.

Per il canale artificiale denominato "FO 1" attualmente occluso e nel seguito elencato, il Comune di Gorla Maggiore prevede a breve il ripristino attraverso interventi di manutenzione in quanto verrà inserito a servizio del futuro impianto di fitodepurazione, il cui progetto è stato approvato dagli Enti competenti.

Poiché in tempi antecedenti sul Canale "FO 1" insisteva una concessione di derivazione, le acque prelevate dal Fiume Olona venivano utilizzate per il funzionamento di un mulino. Tale concessione è decaduta da diversi anni e non è più stata rinnovata (fonte delle informazioni: ex Consorzio del Fiume Olona, che originariamente gestiva tali manufatti). E' intenzione del Comune richiedere regolare concessione di piccola derivazione al competente settore Provinciale.

denominazione	Competenza privata	Bacino idrografico	foce	n. iscrizione elenco AA.PP.
Canale "FO 1"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2A	Fiume Olona	Fiume Olona	/

C) **Reticolo minore di competenza comunale**, individuato per differenza dai precedenti tipi di reticolo, in base alla definizione del regolamento di attuazione della Legge n. 36/1994, ossia il reticolo idrografico costituito da tutte le acque superficiali (art. 1, comma 1, del regolamento) ad esclusione di tutte "le acque piovane non ancora convogliate in un corso d'acqua" (art. 1, comma 2, del regolamento). In particolare dovranno essere in linea generale considerati corsi d'acqua, e pertanto contemplati dalle presenti norme, tutti quelli rispondenti ad almeno uno dei seguenti criteri :

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

In questo contesto, l'Amministrazione comunale di GORLA MAGGIORE ha individuato alcuni criteri guida per la definizione del Reticolo Minore, da integrare con quelli più generali indicati dalla normativa regionale. I criteri riguardano:

- un'attività idraulica (anche parziale) in atto o comunque accertata in determinate condizioni;
- indipendentemente da quanto sopra, la possibilità di riattivazione dei tratti;
- la loro collocazione in situazioni di tutela del territorio, in ambiti di naturalità, o in aree di cui è previsto il recupero ambientale.

L'eventuale esclusione di corsi d'acqua aventi le suddette caratteristiche dall'applicazione delle presenti norme dovrà essere adeguatamente motivata e potrà comunque avvenire solo nel caso in cui gli stessi non presentino le caratteristiche di acqua pubblica ai sensi della Legge n. 36/1994 e relativo regolamento come sopra richiamati.

Con riferimento a quanto sopra esposto, nel territorio di GORLA MAGGIORE il Reticolo Minore è costituito dai seguenti corsi d'acqua:

denominazione	Competenza del Comune	Bacino idrografico	foce	n. iscrizione elenco AA.PP.
Canale artificiale "F0"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Fontanile di Tradate	/
Canale artificiale "F1"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Fontanile di Tradate	/
Canale artificiale "F2"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Fontanile di Tradate	/

Canale artificiale "F3"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Fontanile di Tradate	/
Canale artificiale "F4"	Tutto il percorso in territorio comunale. Vedi ALL. 2B	Fontanile di Tradate	Fontanile di Tradate	/

ART. 3 - INDIVIDUAZIONE DELLE FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

Le fasce di rispetto sono le aree attigue al corso d'acqua che consentono l'accessibilità al medesimo ai fini della sua manutenzione, della sua fruizione, riqualificazione ambientale e per salvaguardare la sua integrità strutturale e morfologica.

Le fasce di tutela istituite sui corsi d'acqua in territorio comunale, di ampiezza diversa e con indicazioni normative differenti, tengono conto:

- delle aree storicamente soggette ad esondazioni,
- delle aree interessabili da fenomeni erosivi e di divagazione dell'alveo,
- della necessità di garantire un fascia di rispetto sufficiente a consentire l'accessibilità al corso d'acqua ai fini della sua manutenzione, fruizione e riqualificazione ambientale;
- della situazione urbanistica locale.

Le distanze dai corsi d'acqua devono intendersi misurate dal piede arginale esterno o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze possono essere calcolate con riferimento alla linea individuata dalla piena ordinaria. Tali fasce, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale servirà a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

Le Fasce di Tutela individuate sui corsi d'acqua in territorio comunale sono cartografate negli **ALLEGATI 2A e 2B – CARTE DELL'IDROGRAFIA SUPERFICIALE**. Si specifica che, ai fini pratici, le effettive distanze dovranno essere misurate in loco secondo le modalità sopra riportate in quanto la rappresentazione grafica ha significato indicativo. In ogni caso, gli stessi limiti dovranno essere ricalcolati e precisati in occasione di ogni futuro intervento che interessi le fasce circostanti i corsi d'acqua.

ART. 3A – CORSI D'ACQUA PRINCIPALI

Per i corsi d'acqua Principali dovranno essere rispettate le seguenti distanze (RD 523/04 art 96):

- 4 m da entrambe le sponde (fascia di Tutela Assoluta: FTA);
- 10m da entrambe le sponde (fascia di Rispetto: FR).

La variazione della FR potrà essere valutata esclusivamente dal punto di vista idraulico eseguendo uno studio, firmato da tecnico abilitato, che valuti la compatibilità idraulica della sezione d'alveo con una portata con tempo di ritorno di 100 anni e le eventuali aree di esondazione.

Tali indicazioni, ove non siano in contrasto con le normative vigenti, sono applicate al Reticolo Principale in territorio comunale, costituito da:

- Fiume Olona (fasce definite dal RD 523/04, art 96);
- Canale "ex Cotonificio di Solbiate" o Canale Fuster; esso viene indicato come ramo del Fiume Olona e pertanto, soggetto alla medesima normativa;
- Fontanile di Tradate (fasce definite dal RD 523/04, art 96).

Il fiume Olona è inoltre interessato dalle seguenti fasce PAI:

- Limite di progetto tra la Fascia "B" e la Fascia "C", in cui si prevede da parte del Piano la realizzazione di opere per la riduzione del rischio idraulico. All'ambito interessato si applicano le norme di Fascia "A";
- Fascia di esondazione (Fascia B), esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento ($T_r = 100$ anni). Il limite di tale fascia si estende fino al punto in cui le quote naturali del terreno sono superiori ai livelli idrici corrispondenti alla piena di riferimento.

Le fasce PAI e le relative indicazioni normative hanno la prevalenza sulle fasce e norme di polizia idraulica del presente documento, ad eccezione dei casi in cui le fasce di tutela assoluta e di rispetto siano più estese rispettivamente dei settori in cui si applicano le norme di Fascia "A" e "B", e nei casi in cui le indicazioni normative comunali costituiscano un elemento di maggior tutela del corso d'acqua.

ART. 3B – CORSI D'ACQUA MINORI

Per i corsi d'acqua Minori dovranno essere rispettate le seguenti distanze (fasce definite dal RD 523/04, art 96):

- 4 m da entrambe le sponde, corrispondente alla Fascia di Tutela Assoluta (FTA);
- 10m da entrambe le sponde, definita Fascia di Rispetto (FR).

Tali indicazioni, ove non siano in contrasto con le normative vigenti, sono applicate al Reticolo Minore comunale elencato nel precedente Art. 2.

ART. 3C – RETICOLO IDROGRAFICO DI COMPETENZA DEI PRIVATI

Per il canale artificiale denominato "FO 1" attualmente occluso, il Comune di Gorla Maggiore prevede a breve il ripristino attraverso interventi di manutenzione in quanto verrà inserito a servizio del futuro impianto di fitodepurazione, il cui progetto è stato approvato dagli Enti competenti.

Poiché in tempi antecedenti sul Canale "FO 1" insisteva una concessione di derivazione, le acque prelevate dal Fiume Olona venivano utilizzate per il funzionamento di un mulino. Tale concessione è decaduta da diversi anni e non è più stata rinnovata (fonte delle informazioni: ex Consorzio del Fiume Olona, che originariamente gestiva tali manufatti). E' intenzione del Comune richiedere regolare concessione di piccola derivazione al competente settore Provinciale.

Per quanto attiene alle fasce di rispetto, il Canale in questione non figura nell'elenco dell'allegato D della DGR 7/13950/2003 (relativa ai canali gestiti dai consorzi), così come modificata, a seguito della sentenza del Tribunale Superiore delle Acque Pubbliche 91/2004, dalla DGR 7/20552/2005. Ad esso, pertanto, non sono ascrivibili fasce di rispetto ma valgono le regole del Codice Civile ed il RD 1933 n. 1775, come modificato dal D.Lgs 12 luglio 1993 n. 275.

ART. 4 – NORME GENERALI

ART. 4A – ATTIVITÀ VIETATE

Nella definizione delle attività vietate in prossimità dei corsi d'acqua e nelle relative fasce di rispetto, si dovrà porre particolare attenzione agli indirizzi specificatamente indicati dalla D.G.R. n. 7/7868/2002, succ. mod., ed in ogni caso:

- salvaguardare l'occupazione o la riduzione delle aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua al fine della moderazione delle piene;
- vietare le nuove edificazioni e i movimenti di terra in una fascia non inferiore a m. 4 dal ciglio di sponda, intesa quale "scarpata morfologica stabile", o dal piede esterno dell'argine per consentire l'accessibilità al corso d'acqua;
- disciplinare la tombinatura dei corsi d'acqua.

Sulla base di quanto sopra, su tutto il reticolo idrico vige il divieto di copertura dei corsi d'acqua, eccetto il caso in cui tale copertura non sia imposta da ragioni di pubblica incolumità, ai sensi art. 115 D.lgs. 152/2006.

E' inoltre vietata la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza; è possibile la manutenzione dell'esistente sia all'interno che all'esterno del centro abitato.

La **fascia di tutela assoluta con ampiezza di 4m dalle sponde** è adibita esclusivamente alla tutela del corso d'acqua, al ripristino dei suoi caratteri di naturalità e alla accessibilità dei luoghi, per manutenzione, fruizione e naturalizzazione. E' assimilabile, per le norme di gestione, alla **fascia "A" del PAI**, che vieta le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio.

All'interno di tale fascia, ferme restando le disposizioni normative vigenti, sono applicate le seguenti disposizioni:

- sono vietati gli scavi e i movimenti terra che alterino in modo sostanziale e stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, di bonifica e di messa in sicurezza dal rischio idraulico;
- sono vietate le piantagioni e gli orti e comunque tutte quelle attività che contrastano con la destinazione dell'area;
- è vietata qualsiasi tipo di edificazione. Per edificazione va inteso qualunque tipo di manufatto per il quale siano previste opere di fondazione anche se interrato;

- è vietato qualsiasi tipo di recinzione od interclusione alla fascia di rispetto; si precisa che le recinzioni in muratura con fondazioni sono assimilate ai fabbricati, mentre quelle semplicemente infisse nel terreno sono assimilate alle piantagioni (D.G.R. n. 7633 del 08/04/1986);
- è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi pedonali e ciclabili e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate, ed alla realizzazione di opere di protezione e salvaguardia della sicurezza da rischi di accidentale caduta nei canali.

La **fascia di rispetto**, esterna alla precedente ed estesa sino a **10m dalle sponde**, ha lo scopo di migliorare la rivalutazione naturalistica del corso d'acqua, di garantire un riassetto ecologico delle fasce verdi e di permettere la fruizione dei luoghi. La fascia di rispetto è assimilabile, per quanto riguarda le norme di gestione, alla **fascia "B" del PAI**.

All'interno di tale fascia, ferme restando le disposizioni normative vigenti, sono applicate le seguenti disposizioni:

- sono vietati gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile della capacità di invaso durante le piene, e comunque la sottrazione di territorio fruibile;
- sono vietate le nuove edificazioni, qualora si tratti di strutture in muratura o stabili, i depositi permanenti di materiale, l'ubicazione di impianti e strutture a rischio per il suolo o la falda, quali cisterne e serbatoi, impianti di stoccaggio, lavorazione ecc, discariche ecc, e l'ubicazione di strutture sensibili quali i pozzi per l'approvvigionamento idropotabile.

ART. 5 - ATTIVITÀ SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

I tracciati del Reticolo Idrico non possono essere modificati in alcun modo se non dopo apposita autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione competente. Le modifiche al reticolo e alle sue sponde sono comunque soggette alle norme elencate di seguito (Art. 6).

E' soggetto ad autorizzazione, previa presentazione di specifica progettazione e verifica idraulica, il posizionamento di infrastrutture longitudinali in alveo, purchè non ne riducano la

sezione. Qualora venga provata l'impossibilità di diversa localizzazione, le stesse potranno essere interrato.

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

E' consentito il posizionamento di griglie all'inizio dei tratti tombinati.

Sono ammessi i seguenti interventi volti alla pulizia di alveo e sponde:

- gli interventi per la rimozione di ostacoli che impediscono il normale deflusso delle acque;
- gli interventi di rimozione dei rifiuti lungo l'alveo e le sponde, comprensivi del conferimento in discarica del rifiuto stesso;
- il taglio di vegetazione spondale qualora questa possa essere di ostacolo al normale defluire delle acque; è comunque necessario studiare e mettere in atto strategie per la conservazione degli habitat naturali o il ripristino degli stessi;
- l'asportazione dei depositi di fondo con risagomatura dell'alveo; tale attività deve avvenire secondo criteri e modalità che non alterino l'equilibrio dinamico del corso d'acqua, cioè che non alimentino fenomeni di erosione e di sedimentazione a valle e a monte del corso d'acqua.

Sono favoriti gli interventi di ingegneria naturalistica volti alla rinaturazione dell'alveo e delle sponde compresi quelli finalizzati alla protezione dell'alveo e delle sponde dall'azione erosiva dell'acqua, o di consolidamento delle sponde.

Nella **fascia di tutela assoluta** sono consentiti, previa autorizzazione dell'Ente competente, facente seguito ad apposita relazione tecnica che consideri le dinamiche del corso d'acqua, i seguenti interventi:

- opere di difesa spondale, quali difese radenti, senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna, realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo. Tali opere devono essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua;

- le opere necessarie per la gestione e manutenzione del corso d’acqua (opere di presa e di recapito, ecc.), la cui costruzione e manutenzione deve essere valutata e studiata per minimizzare l’impatto dell’opera stessa.

La costruzione di argini è possibile solo nel rispetto delle fasce indicate sul reticolo e nel caso in cui siano necessari per la tutela di opere attualmente esistenti durante gli eventi di piena ordinaria. Non è ammessa la costruzione di argini a difesa di aree non edificate.

Nella fascia di tutela assoluta sono ammessi i cambi colturali, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali e all’eliminazione dei fattori incompatibili di interferenza antropica, i miglioramenti fondiari limitati alle infrastrutture rurali compatibili con l’assetto della fascia, le occupazioni temporanee, a patto che non siano ubicabili all’esterno della fascia di tutela assoluta e non pregiudichino le finalità per le quali tale fascia è stata istituita. All’interno del centro abitato sono ammessi i lavori di manutenzione e di normale ristrutturazione dell’esistente.

Sono comunque consentiti gli attraversamenti (ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere) e i sottopassi. Gli attraversamenti con luce superiore a 6 m dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell’Autorità di Bacino “Criteri per la valutazione della compatibilità idraulica delle infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico all’interno delle fasce A e B” paragrafi 3 e 4 (approvata con delibera dell’Autorità di Bacino n. 2/99). Per i manufatti di dimensioni inferiori, il progetto dovrà essere accompagnato da apposita relazione idrologico-idraulica che attesti il loro dimensionamento secondo il tempo di ritorno della piena di riferimento e un franco minimo di 0,50m.

In ogni caso i manufatti di attraversamento non dovranno:

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

Nella **fascia di rispetto**, oltre agli interventi di cui ai punti precedenti e previa autorizzazione, sono consentiti:

- opere di pubblica utilità ed interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul corso d’acqua, che non peggiorino l’aspetto dei luoghi e non ne compromettano la rinaturalizzazione futura;

- Difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna) realizzate in modo da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo.

Tali opere devono essere accompagnate da autorizzazione rilasciata dall'Amministrazione comunale o da altro organo competente nel caso dei corsi d'acqua principali, a seguito di apposita relazione tecnica di inquadramento territoriale che valuti l'impossibilità di collocazione in altro sito dell'opera e le sue ricadute sulle dinamiche del corso d'acqua anche in occasione di eventi di piena, sulla qualità delle acque e sulla possibilità di ripristino e rinaturalizzazione dell'area.

Si specifica che in territorio di Gorla Maggiore, alla data di redazione del presente Regolamento, non sono presenti fabbricati nelle fasce di rispetto.

In senso generale, per l'edificato esistente compreso nella fascia con estensione di 10 m dalle sponde, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'Art. 27, commi a) e b) della L.R. 12/2005, adeguamento igienico-funzionale, senza aumenti di volume e del carico insediativo.

Sono inoltre ammessi l'adeguamento delle opere di interesse pubblico esistenti e l'ubicazione di nuove opere di interesse pubblico qualora non sia possibile la loro localizzazione in altro sito. In questo caso è necessario accompagnare il progetto con apposito studio che dimostri la necessità dell'opera, giustifichi l'ubicazione, evidenzi l'influenza dell'opera sul corso d'acqua, sulle dinamiche fluviali e sull'assetto paesaggistico, proponga misure di mitigazione o compensazione.

Tutti gli interventi consentiti devono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Le eventuali deroghe all'estensione della suddetta fascia di rispetto definita ai sensi del RD 523/1904 dovranno essere supportate dagli studi previsti dalla DGR n. 13950/2003, punto 5.1.

ART. 6 – NORMATIVA DI RIFERIMENTO

RETICOLO PRINCIPALE

La normativa di riferimento "Polizia delle acque pubbliche" per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo principale (Allegato A della D.G.R. n. VII/7868), che rientra nell'ambito delle competenze Regionali, è costituita da quanto disposto:

1. dagli artt. 59, 96, 97, 98, 99, 100, 101 del R.D. n. 523/1904, per quanto non espressamente modificato dal presente, con particolare riferimento al punto "f" dell'art. 96;
2. dall'art. 9, commi 5, 6 e 6-bis contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree di esondazione e i dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua;
3. dalla Delibera di Giunta Regionale 25/01/2002, n. VII/7868, succ. mod. ed integrazioni.

RETICOLO MINORE

La normativa di riferimento "Polizia delle acque pubbliche" per i corsi d'acqua appartenenti al Reticolo minore di competenza Comunale come definito al precedente art. 2, nell'ambito delle competenze Comunali, è costituita da quanto disposto:

1. dagli artt. 59, 96, 97, 98, 99, 100, 101 del R.D. n. 523/1904, per quanto non espressamente modificato dal presente, con particolare riferimento al punto "f" dell'art. 96;
2. dall'art. 9, commi 5, 6 e 6-bis contenute nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per le aree di esondazione e i dissesti morfologici di carattere torrentizio lungo le aste dei corsi d'acqua;
3. dalle Delibere di Giunta Regionale 25/01/2002, n. VII/7868 e 01/08/2003 n. VII/13950.

ART. 7 - REGIMAZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI

Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica ed a favorirne la fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di acque fognarie e di reflui non depurati, con la sola eccezione delle acque meteoriche. Sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento.

Potranno essere realizzati interventi di risanamento o potenziamento dei corsi d'acqua qualora ne venga documentata la necessità, accertata la compatibilità idrica, comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato.

I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di competenza della Regione Lombardia.

ART. 7A – SOTTOPASSI

I sottopassi per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte. I sottopassi dovranno essere dotati di idonei manufatti di imbocco e sbocco allo scopo di evitare rigurgiti, malfunzionamenti o erosioni delle sponde in corrispondenza della sezione di collegamento tra il nuovo e l'esistente.

Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati, oltre che in base alle specifiche esigenze idrauliche ed irrigue, anche in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Non potranno essere realizzati sottopassi mediante manufatti a "Botte a sifone", salvo impossibilità tecnica di soluzioni alternative, previa progettazione idraulica di dettaglio, e solo per casi di pubblica utilità.

ART. 7B – GRIGLIE

All'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere posti elementi filtranti, o griglie, allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte.

Gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo da non diminuire la sezione utile di deflusso.

La manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni eventuale piena. Il Comune, all'atto del rilascio dell'autorizzazione per l'esecuzione delle opere di intubamento, prescriverà la periodicità degli interventi manutentori ordinari e straordinari e richiederà il nominativo del soggetto al quale facciano capo gli interventi stessi, la responsabilità civile e penale per allagamenti, rigurgiti e malfunzionamenti imputabili alla mancata manutenzione della griglia. La modifica del soggetto titolato alla manutenzione delle griglie potrà avvenire solo mediante subentro.

ART. 7C – ARGINI

I nuovi argini che dovranno essere messi in opera, sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde e la facilità del taglio della vegetazione e delle erbe sulle scarpate.

ART. 7D – CANALIZZAZIONI AGRICOLE (FOSSI E SCOLINE)

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata compromessa.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

ART. 7E – INTUBAMENTI

Vige il divieto di tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del D.Lgs. n. 152/2006 e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca il regolare deflusso delle acque.

Potranno essere consentiti gli intubamenti qualora ne venga documentata la necessità per motivi di incolumità delle persone, igiene e salute pubblica, accertata la compatibilità idraulica e comprovato il miglioramento nell'assetto del territorio interessato. Si potranno consentire modifiche di tracciato, opere di copertura, sovrappassi, alterazioni delle sponde solo per casi di pubblica utilità, o su specifica richiesta da parte degli Enti istituzionalmente competenti in materia idraulica.

ART. 7F- SCARICHI IN CORSI D'ACQUA

Tra i compiti di polizia idraulica rientra anche l'autorizzazione di scarichi nei corsi d'acqua, sotto l'aspetto della quantità delle acque recapitate. L'ufficio competente al rilascio delle autorizzazioni farà riferimento a quanto disposto dall'Art. 12 delle NTA del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) ed al Regolamento Regionale 24 marzo 2006 n. 3 "Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie", in attuazione dell'art. 52, comma 1, lett. A) della L.R. 12 dicembre 2003 n. 26.

L'autorizzazione allo scarico dovrà verificare preliminarmente la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate, con particolare riferimento, oltre alla sezione idraulica dello stesso (sufficienza od insufficienza), l'attuale regime idraulico, il franco di bonifica, la ricettività del collocamento finale.

I limiti di accettabilità di portata di scarico fissati, in assenza di più puntuali indicazioni dovranno comunque rispettare quanto disposto dal Piano di Risanamento Regionale delle acque, sono i seguenti:

- 20 l/s per ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree di ampliamento e di espansione residenziali e industriali;
- 40 l/s per ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.

Il manufatto di recapito dovrà essere realizzato in modo che lo scarico avvenga nella medesima direzione del flusso e prevedere accorgimenti tecnici (quali manufatti di dissipazione dell'energia) per evitare l'innescio di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.

Qualora lo scarico venga convogliato in corpo idrico che risulti a valle immissario di canali di cui all'allegato A) (D.G.R. n. VII/7868, succ. mod. ed integrazioni) o interferisca con gli

stessi, dovrà essere richiesto preventivo parere alla Sede Territoriale della Regione Lombardia per la verifica di capacità dello smaltimento delle portate scaricate.

Nell'impossibilità di convogliare le acque allo scarico nei corsi d'acqua si rende necessario prevedere sistemi autonomi di laminazione o smaltimento quali bacini di accumulo temporaneo delle acque meteoriche.

Nelle aree destinate ad insediamenti residenziali, attività industriali e artigianali le acque meteoriche intercettate dalle coperture e dalle aree impermeabilizzate dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura o alla rete superficiale e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere di urbanizzazione primaria. I bacini di accumulo, dimensionati in relazione alla superficie delle aree impermeabili e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore con un tempo di ritorno centennale, dovranno invasare le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una soglia tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua invasati nella rete di scolo delle acque superficiali. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno specchio d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo, anche forzato, dell'intero volume di acqua onde evitarne il ristagno e il deterioramento della qualità. La dimensione dei bacini deve essere calcolata considerando il volume di raccolta pari a 130 mm d'acqua per ogni metro quadrato di superficie impermeabile.

ART. 8 – PROCEDURE AUTORIZZATIVE

ART. 8A - AUTORIZZAZIONI

Ai sensi della d.d.g. n. 8943 del 3/8/2007, l'autorizzazione corrisponde all'assenso ad eseguire opere nella fascia di rispetto assoluto di 10 metri a partire dall'estremità dell'alveo inciso o, nel caso di corsi d'acqua arginati, dal piede esterno dell'argine.

Le richieste di autorizzazione all'esecuzione delle opere ammissibili di cui al precedente Art. 5, dovranno essere corredate di:

1. Relazione, contenente:
 - luogo, foglio mappa e mappale;
 - Motivazioni della realizzazione dell'opera;

- Caratteristiche tecniche dell'opera;
- Assunzione di responsabilità per l'esecuzione e mantenimento delle opere;
- Verifiche idrauliche di portata (in caso di ponti, tombinature, nuovi alvei, ecc.);
- Relazione idraulica e geologica;
- Indagini di campagna (geofisiche, geotecniche, idrogeologiche) con i risultati ottenuti;
- Attestazione che le opere non comportino conseguenze negative sul regime delle acque.

2. Elaborati grafici, consistenti in :

- Estratto mappa originale con indicazione delle opere;
- Corografia in scala 1:10.000;
- Estratto dello strumento urbanistico del Comune;
- Eventuale profilo del corso d'acqua con indicazione delle opere;
- Sezioni trasversali del corpo idrico (di fatto e di progetto) debitamente quotate;
- Planimetria progettuale con ubicazione delle opere rispetto a punti fissi e particolari costruttivi delle opere e c.a. se previsti.

ART. 8B- PARERE IDRAULICO

Ai sensi della d.d.g. n. 8943/2007, è l'espressione dell'Autorità Idraulica su una proposta progettuale di intervento su un corso d'acqua (il parere non dà titolo ad eseguire opere, ma è esclusivamente una valutazione di ordine tecnico).

Chiunque intenda procedere nella realizzazione delle opere o attività su un corso d'acqua dovrà richiedere il nulla-osta all'Autorità idraulica competente (Comune per il reticolo minore). Il richiedente dovrà produrre apposita relazione in forma di autocertificazione comprovante l'idoneità idraulica dell'intervento, ovvero l'assenza di modifiche sui fenomeni idraulici naturali o di interventi che possano creare significativo ostacolo al deflusso, oltre a limitare la capacità d'invaso nelle fasce di rispetto.

Documentazione richiesta (in triplice copia; gli elaborati dovranno essere timbrati e firmati da tecnico abilitato):

- relazione tecnica indicante le problematiche idrauliche esistenti (nel caso di opere di difesa idraulica), le caratteristiche tecniche dell'opera da realizzare, nonché le finalità delle stesse; nella relazione dovranno essere chiaramente indicati: nome del Comune e della località in cui si esegue l'intervento – nome del corso d'acqua interessato – particelle catastali in fregio alle quali si eseguono le opere.

- Corografia alla scala 1:10.000 con l'indicazione del tratto d'alveo interessato;
- Estratto mappa originale con posizionamento delle opere;
- Planimetria e sezioni trasversali dell'alveo (stato di fatto);
- Certificazione del tecnico relativa allo stato dei luoghi;
- Planimetria e sezioni trasversali dell'alveo e delle opere in progetto;
- Relazione geologica, geotecnica ed idrogeologica secondo quanto disposto dallo studio a supporto della pianificazione urbanistica comunale;
- Autorizzazione paesistica (nel caso di esistenza di vincoli ambientali) rilasciata dall'Ente territorialmente competente;
- Documentazione fotografica;
- Eventuali pareri di Consorzi e Parchi interessati.

A seguito della presentazione di tale documentazione, l'Autorità idraulica potrà rilasciare il certificato di nulla-osta idraulico, anche a seguito di eventuali propri approfondimenti tecnici sulle opere da autorizzare, a seconda dell'importanza ed impatto dell'opera, oltre alla verifica dell'eventuale criticità del comparto.

ART. 8C - CONCESSIONE

Ai sensi della d.d.g. n. 8943/2007, è l'atto necessario per l'utilizzo del bene demaniale. La concessione idraulica, ai sensi del R.D. 523/1904 interessa quei soggetti, pubblici o privati, che intendono eseguire interventi sull'alveo di un corso d'acqua pubblico, o su superfici appartenenti al demanio idrico catastalmente definite, ovvero che per qualsiasi altro motivo intendano occupare, temporaneamente o in modo permanente, anche in subalveo o in proiezione, superfici appartenenti al demanio idrico.

Si identificano le seguenti tipologie: concessione idraulica senza occupazione di area demaniale (quando l'uso del bene non si traduce nella realizzazione di opere o attività in area concessa – es. ponte con appoggi in area esterna a quella demaniale); concessione idraulica con occupazione di area demaniale, a sua volta suddivisa in: occupazione temporanea o occupazione permanente.

Il rilascio della concessione è comprensiva dell'autorizzazione ai soli fini idraulici e prevede la stesura e sottoscrizione di apposito disciplinare e l'emanazione di un decreto secondo i modelli di cui agli Allegati A e B (DGR n. 25125 del 13/12/2002). Viene rilasciata per tutti gli interventi che comportino occupazione di area demaniale ai sensi della DGR n. 7/7868 del 25.01.2002, come modif. dalla DGR n. 7/13950 del 01.08.2003, ed è soggetta a pagamento di un canone annuo.

In caso di occupazione di area demaniale è previsto il pagamento di un canone stabilito dalla Deliberazione di Giunta Regionale 25.01.2002, n. 7/7868 da versare agli Enti competenti: Regione, Consorzi o Comuni.

Casi particolari:

- 1) relativamente a corso d'acqua appartenente al Reticolo idrografico rappresentato sulle cartografie ufficiali (CTR e IGM) ma non riportato in mappa catastale come demaniale, i relativi provvedimenti autorizzativi non potranno comportare occupazione di area demaniale.
- 2) per l'utilizzo di eventuali aree demaniali che hanno perso funzionalità idraulica è previsto il pagamento del canone demaniale di occupazione.

ART. 8D – AUTORIZZAZIONE PAESISTICA

Qualora l'area oggetto di intervento ricada in zona soggetta a vincolo paesistico il richiedente dovrà presentare apposito atto autorizzativo rilasciato dall'ente competente.

ART. 8E – PROCEDURE PER SDEMANIALIZZAZIONE

Il Comune, in caso di necessità di modificare o di definire i limiti alle aree demaniali dovrà proporre ai competenti uffici dell'Amministrazione Statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni.

Le richieste di sdemanializzazione sul reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio, secondo la procedura indicata nella DGR n. 7/20212 del 14.01.2005 "Modalità operative per l'espressione dei pareri regionali di sdemanializzazione delle aree del demanio idrico". La medesima DGR costituisce il riferimento per l'espressione del parere regionale sulla richiesta di sdemanializzazione. L'amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.

Per quanto riguarda i beni del Comune, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti dal regolamento comunale.

Ai sensi dell'art. 115, comma 4, d.lgs. n. 152/2006, le aree di demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

Il privato, proprietario di un fondo attraversato da corso d'acqua abbandonato da tempo e privo di significato idraulico, appartenente al demanio fluviale, può richiedere la sdemanializzazione di tale superficie attraverso apposita domanda e presentazione di documentazione secondo le modalità stabilite nella sopracitata DGR n. 7/20212 del 14 gennaio 2005.

ART. 9 – RIPRISTINO DI CORSI D'ACQUA A SEGUITO DI VIOLAZIONI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA

La DGR n. 7/13950 del 2003 prevede, in caso di realizzazione di opere abusive o difformi da quanto autorizzato, la diffida a provvedere alla riduzione in pristino, che potrà essere disposta con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 14 della legge 47/85 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive":

Opere eseguite su suolo di proprietà dello Stato o di enti pubblici

1. Qualora sia accertata l'esecuzione di opere da parte di soggetti diversi da amministrazioni statali in assenza di autorizzazione ad edificare, ovvero in totale o parziale difformità dalla medesima, su suoli del demanio o del patrimonio dello stato o di enti pubblici, il sindaco ordina, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo, previa diffida non rinnovabile al responsabile dell'abuso, la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi.

2. La demolizione è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.

ART. 10 - CAUZIONI. TARIFFE E CANONI DI CONCESSIONE E PER AUTORIZZAZIONI. PERIODICITÀ DEI RINNOVI

CAUZIONI: Il rilascio di concessioni e autorizzazioni di polizia idraulica è subordinato al pagamento di un importo (cauzione) pari alla prima annualità del canone. Tale somma, qualora non vi siano motivazioni contrarie, sarà restituita al termine dell'autorizzazione o concessione medesima.

TARIFFA PER LE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE: la presentazione di ciascuna domanda di autorizzazione per la realizzazione delle opere previste dal presente regolamento, comporta il pagamento di una tariffa fissa pari a € 51,65 a titolo di rimborso spese per l'istruzione della pratica.

Casi particolari: per un corso d'acqua di reticolo minore presente nelle cartografie ufficiali (IGM; CTR) ma non riportato in mappa catastale come area demaniale, i relativi provvedimenti autorizzativi non potranno comportare occupazione di area demaniale.

CANONI DI POLIZIA IDRAULICA: I canoni regionali di Polizia Idraulica vengono applicati annualmente dall'Autorità idraulica competente sulle attività autorizzate e/o concesse **secondo la normativa vigente**. Nelle tabelle seguenti sono riportati i canoni previsti dall'Allegato C della DGR 7/13950/03.

Si puntualizza che nel "Testo coordinato della LR 14 luglio 2003 n. 10 – riordino delle disposizioni legislative regionali in materia tributaria", all'Art. 28, 1-bis, viene riportato quanto segue: *"L'imposta regionale è altresì dovuta nella misura del 100% di quella fissata per il canone di cui all'art. 89, comma 1, lettera i) del D.lgs. 112/1998, con esclusione dei canoni dovuti per le concessioni rilasciate ai sensi dell'art. 3, comma 114, lettera a) della LR n. 1/2000, nonché ai sensi dell'art. 5, comma 4, lettera c) della LR n. 7/2003"*.

		Autorizzazione ai soli fini idraulici (Senza occupazione di area demaniale)	Concessione aree demaniali (con occupazione di area demaniale)	
			Canone	Imposta regionale
A	Attraversamenti aerei			L'imposta regionale è dovuta nella misura del 100% dell'importo complessivo del canone da versare
A.1	linee elettriche con tensione sino a 30.000 V	€ 62,87	€ 31,44+(€ 35,49 per ogni palo/€ 76,05 per ogni traliccio)	
A.2	linee elettriche con tensione superiore a 30.000 V e sino a 150.000 V	€ 82,13	€ 41,07+(€ 35,49 per ogni palo/€ 76,05 per ogni traliccio)	
A.3	linee con tensione superiore a 150.000 V e sino a 250.000 V	€ 125,74	€ 62,87+(€ 35,49 per ogni palo/€ 76,05 per ogni traliccio)	
A.4	linee con tensione superiore a 250.000 V	€ 188,60	€ 94,30+(€ 35,49 per ogni palo/€ 76,05 per ogni traliccio)	
A.5	linee telefoniche con o senza infissione di pali	€ 125,74	€ 62,87+(€ 35,49 per ogni palo/€ 76,05 per ogni traliccio)	
A.6	Teleferiche per trasporto persone e/o cose, seggiovie e funivie	€ 418,78	€ 418,78	
A.7	piccole teleferiche	€ 125,74	€ 125,74	
A.8	Palorci	€ 62,87	€ 62,87	
A.9	ponte canale, gasdotti, oleodotti, acquedotti, fognature			
A.9.1	Fino a 1.000mm di diametro	€ 7,10 al ml (canone minimo € 52.37)	€ 7,10 al ml (canone minimo € 52.37)	
A.9.2	Oltre 1.000mm di diametro	€ 11,66 al ml (canone minimo € 52.37)	€ 11,66 al ml (canone minimo € 52.37)	
A.10	Passerella o ponticello ciclopedonale o pedonale (larghezza pari a quella indicata dal codice della strada per le piste ciclabili: largh. 1.50ml)			
A.10.1	Uso agricolo	€ 125,74	€ 125,74	
A.10.2	Uso agricolo all'interno dello stesso fondo	€ 62,87	€ 62,87	
A.10.3	Uso familiare, residenziale, uso pubblico	€ 125,74	€ 125,74	
A.10.4	Uso commerciale o industriale	€ 209,90	€ 209,90	
A.11	Ponte carreggiabile sino ad una superficie di 20mq			
A.11.1	Uso agricolo	€ 125,74	€ 125,74	
A.11.2	Uso familiare, residenziale, uso pubblico	€ 125,74	€ 125,74	
A.11.3	Uso commerciale o industriale	€ 209,90	€ 209,90	
	Per la parte eccedente i 20mq, al canone va aggiunto:			
A.11.1.1	Uso agricolo	€ 3,04 al mq	€ 3,04 al mq	
A.11.2.1	Uso familiare, residenziale, uso pubblico	€ 5,07 al mq	€ 5,07 al mq	
A.11.3.1	Uso commerciale o industriale	€ 10,14 al mq	€ 10,14 al mq	
A.12	Attraversamento con cavi o tubazioni ancorate o annegate entro manufatti esistenti (ponti, ecc.)			
A.12.1	Fino a 100mm di diametro	€ 2,03 al ml (canone minimo € 52.37)	€ 2,03 al ml (canone minimo € 52.37)	
A.12.2	oltre 100mm di diametro	€ 2,54 al ml (canone minimo € 52.37)	€ 2,54 al ml (canone minimo € 52.37)	
A.13	Altro attraversamento aereo	€ 125,74	€ 125,74	
Nota:	gli stessi canoni si applicano in caso di occupazione di area demaniale in senso longitudinale al corso d'acqua; nel caso in cui l'attraversamento aereo preclude o rende difficoltoso l'utilizzo o il transito sull'area demaniale sottesa si dovrà istituire una pratica di occupazione di area demaniale			

		Autorizzazione ai soli fini idraulici (Senza occupazione di area demaniale)	Concessione aree demaniali (con occupazione di area demaniale)
			Canone
			Imposta regionale
B	Attraversamenti in sub-alveo		
B.1	linee tecnologiche (es. fibre ottiche)	€ 125,74	€ 125,74
B.2	linee elettriche	€ 125,74	€ 125,74
B.3	linee telefoniche	€ 125,74	€ 125,74
B.4	Acquedotti	€ 125,74	€ 125,74
B.5	Fognature	€ 125,74	€ 125,74
B.6	Gasdotti	€ 125,74	€ 125,74
B.7	Oleodotti	€ 125,74	€ 125,74
B.8	cunicoli tecnologici	€ 125,74	€ 125,74
B.9	sifoni	€ 125,74	€ 125,74
B.10	Sottopassi pedonali (lunghezza pari a quella indicata dal codice della strada per le piste ciclabili: 3ml):		
B.10.1	Uso agricolo		€ 125,74
B.10.2	Uso familiare, residenziale, uso pubblico		€ 125,74
B.10.3	Uso commerciale o industriale		€ 209,90
B.11	Sottopassi carreggiabili sino ad una superficie di 20mq:		
B.11.1	Uso agricolo		€ 125,74
B.11.2	Uso familiare, residenziale, uso pubblico		€ 125,74
B.11.3	Uso commerciale o industriale		€ 209,90
	Per la parte eccedente i 20mq, al canone va aggiunto:		
B.11.1.1	Uso agricolo		€ 3,04 al mq
B.11.2.1	Uso familiare, residenziale, uso pubblico		€ 5,07 al mq
B.11.3.1	Uso commerciale o industriale		€ 10,14 al mq
B.12	Altro attraversamento in sub-alveo	€ 125,74	€ 125,74
Nota:	se posizionate su terreno demaniale o in alveo in senso longitudinale al corso d'acqua, al canone va aggiunto: manufatti fino a 100mm di diametro € 1.01 al ml – superiore a 100mm €2,03 al ml; nel caso in cui il manufatto/l'opera non sia completamente sepolto/a sotto la livelletta dell'alveo, si dovrà istituire una pratica di occupazione di area demaniale.		
C	Tombinature		
C.1	Uso viabilistico, parcheggio, area attrezzata		€ 5,07 al ml (canone minimo € 125.74)
C.2	Uso residenziale, industriale		Canone = superficie x 1/12 valore unitario area (1) (canone minimo € 209.90)
	Qualora sull'area insista un corpo fabbrica o una sua porzione, il canone dovrà essere il seguente: canone = superficie x 1/12 valore unitario area (1) + superficie demaniale occupata dal corpo fabbrica x 1/12 valore unitario corpo fabbrica (2)		
C.3	Uso agricolo		Canone da calcolarsi ai sensi delle Legge 3 maggio 1982, n. 203 e success. mod. (3) (canone minimo € 68.87)
D	Transito di sommità arginale		
D.1	Singola autorizzazione di transito		€ 125,74

L'imposta regionale è dovuta nella misura del 100% dell'importo complessivo del canone da versare

		Autorizzazione ai soli fini idraulici (Senza occupazione di area demaniale)	Concessione aree demaniali (con occupazione di area demaniale)		
			Canone	Imposta regionale	
E	Rampe di collegamento agli argini dei corsi d'acqua				
E.1	Pedonale		€ 78,59	L'imposta regionale è dovuta nella misura del 100% dell'importo complessivo del canone da versare	
E.2	Carrabile		€ 131,82		
Nel caso di più rampe va aggiunto:					
E.1.1	pedonale		€ 39,30 per rampa		
E.2.1	carrabile		€ 65,91 per rampa		
Nota:	anche se con doppio sbocco sulla sommità purchè confluenti in un unico punto al piede esterno dell'argine; nel caso di rampa adibita ad uso commerciale e/o industriale, il canone è incrementato del 30%				
F	Sfalcio erbe – taglio piante				
F.1	Sfalcio erbe e arbusti		€ 20,94 al ml (canone minimo € 52,37)		
F.2	Taglio piante		€ 500 ha (canone minimo € 52,37)		
	Su sponde, argini, sommità arginali e aree ad asservimento idraulico (4)				
G	Scarichi acque				
G.1	Acque meteoriche e scarichi fognature privati	€ 62,87	€ 62,87		
G.2	Scolmatori troppo pieni acque fognarie	€ 251,47	€ 251,47		
G.3	Acque fognarie provenienti da depuratori gestiti da Enti pubblici				
G.3.1	- fino a 5000 ab.	€ 251,47	€ 251,47		
G.3.2	tra 5000 e 50000 ab.	€ 367,07	€ 367,07		
G.3.3	tra 50000 e 100000 ab.	€ 734,14	€ 734,14		
G.3.4	oltre 100000 ab.	€ 1.468,27	€ 1.468,27		
G.4	Scarichi acque industriali o provenienti da depuratori o da impianti fognari gestiti da privati (escluse le derivazioni d'acqua)	€ 262,12 mc/sec (canone minimo € 262,12)	€ 262,12 mc/sec (canone minimo € 262,12)		
G.5	Scarichi acque per attività proprie dell'imprenditore (escluse le derivazioni d'acqua)	€ 251,47	€ 251,47		
G.6	Altri scarichi acque per attività proprie dell'imprenditore (escluse le derivazioni d'acqua)	€ 262,12 mc/sec (canone minimo € 262,12)	€ 262,12 mc/sec (canone minimo € 262,12)		
Nota:	i canoni sono riferiti per una singola bocca di scarico; gli scarichi nel terreno per sistemazioni agricole, da parte di imprese iscritte nel registro delle Aziende Agricole, sono esenti dal pagamento del canone; per i corsi d'acqua gestiti dai Consorzi di Bonifica, i soggetti gravati da contributi di bonifica sono tenuti al versamento del canone solo nel caso che il manufatto di scarico occupi area demaniale.				
H	Ulteriori casi di occupazione di aree demaniali				
H.1	Aree ad uso agricolo		Canone da calcolarsi ai sensi delle Legge 3 maggio 1982, n. 203 e success. mod. (3) (canone minimo € 52,37)		
	Per il rilascio di nuove concessioni e per i rinnovi inerenti le pertinenze idrauliche ad uso pioppicoltura, dovrà essere richiesto preventivo parere all'Autorità di Bacino secondo le modalità che saranno disposte da specifiche direttive dell'Autorità stessa.				
H.2	Aree per uso non agricolo		Canone = superficie x 2% valore unitario area (1) (canone minimo € 125,74)		

		Autorizzazione ai soli fini idraulici (Senza occupazione di area demaniale)	Concessione aree demaniali (con occupazione di area demaniale)	
			Canone	Imposta regionale
H	Ulteriori casi di occupazione di aree demaniali			
	Qualora sull'area insista un corpo fabbrica o una sua porzione il canone dovrà essere il seguente: canone = superficie x 2% valore unitario area (1) + superficie demaniale occupata dal corpo di fabbrica x 2% valore unitario corpo di fabbrica (2)			
H.3	Posa bilancioni di pesca in riva ai corsi d'acqua (media mt. 15x15)		€ 392,93	L'imposta regionale è dovuta nella misura del 100% dell'importo complessivo del canone da versare
H.4	Cartelli pubblicitari:			
H.4.1	monofacciali fino a 5mq di superficie		€ 91,26 al mq mc/sec (canone minimo € 91,26)	
H.4.2	bifacciali fino a 5mq di superficie		€ 146,02 al mq mc/sec (canone minimo € 146,02)	
	Parte eccedente i 5mq: monofacciali € 35,00 mq, bifacciali € 56,00 mq			
H.5	Pali di illuminazione (per ogni palo)		€ 35,49	
H.6	Appostamenti fissi di caccia (previa autorizz. della Provincia):			
H.6.1	con capanno		€ 655,05	
H.6.2	senza con capanno		€ 392,93	
H.7	Muri di contenimento e difese spondali:			
H.7.1	per pertinenze idrauliche ad uso agricolo		Canone da calcolarsi ai sensi delle Legge 3 maggio 1982, n. 203 e success. mod. (3) (canone minimo € 52,37)	
H.7.2	per pertinenze idrauliche ad uso diverso		Canone = superficie x 2% valore unitario area (1) (canone minimo € 104,74)	
H.8	Occupazione di area demaniale in aree protette (rif art 41, comma 3, d lgs 11 maggio 1999, n. 152 e successive mod.)		gratuito	
H.9	Occupazione di area demaniale per interventi di ripristino e recupero ambientale realizzati da enti pubblici ai fini del rimboschimento		gratuito	
H.10	Guadi/selciatoni (massi annegati in cls) con traversa di fondo o manufatti e opere artificiali (deve esserci un'opera di presidio)		€ 62,87	
H.11	Recinzioni, ringhiere, parapetti o simili lungo gli argini		€ 1,50 al ml (canone minimo € 52,37)	
H.12	Altre occupazioni di aree demaniali		€ 111,54 ha (canone minimo € 52,37)	
(1)	Valore unitario dell'area calcolato utilizzando il valore di mercato, mediante la stima comparativa delle aree limitrofe alla zona, considerato per la determinazione dell'I.C.I.			
(2)	Valore unitario del corpo fabbrica calcolato utilizzando il valore di mercato, mediante la stima comparativa delle aree limitrofe alla zona, considerato per la determinazione dell'I.C.I.			
(3)	In particolare sono da applicare gli articoli n. 9, 10 e 13 della legge 3 maggio 1982, n. 203 "Norme sui contratti agrari" e succ. mod. e l'art. 6 del d.lgs. 18 maggio 2001, n. 228			
(4)	Nel caso di rilevati arginali, la concessione deve comprendere il taglio sugli argini (lato campagna e lato fiume) e sulla sommità arginale. Nel calcolo della superficie utile, ai fini della determinazione del canone, non deve essere considerato la superficie dell'argine lato fiume nonché la sommità arginale; per asservimento idraulico si intende la fascia di 10m di cui al r.d. n. 523 del 25 luglio 1904, fascia che va conteggiata, qualora sia area demaniale, dal piede esterno dell'argine o dal ciglio della sponda del corso d'acqua, nel caso non vi sia argine.			

NOTE GENERALI:

- il canone annuo, per tutte le opere di pubblica utilità realizzate da parte di Enti Pubblici, non potrà essere inferiore a € 52,37 e non superiore al 10% di quello risultante applicando i valori della Tabella soprastante (d.g.r. 12 aprile 2002 n. 8743);
- i canoni sopraelencati sono assoggettati a revisione annuale in proporzione diretta alla media dei valori dell'€ calcolati distintamente dall'Istituto Centrale di Statistica per il costo della vita e per i prezzi all'ingrosso (d.l. 2 ottobre 1981, n. 546, conv. con mod. legge 1 dicembre 1981, n. 692);
- i canoni di occupazione dell'area demaniale comprendono anche l'indennità di servitù implicitamente costituita sull'area demaniale a favore del privato;
- Per quanto concerne i canoni regionali di escavazione di materiali inerti degli alvei dei corsi d'acqua (calcolati per Provincia), gli stessi dovranno fare riferimento agli ultimi provvedimenti in materia del Direttore Generale Territorio e Urbanistica;
- Per quanto riguarda le tombinature, premesso che se le opere di tombinatura sono regolarmente autorizzate anteriormente all'entrata in vigore del d.lgs. n. 152/1999 non è possibile ordinare la rimozione, in tutte le altre situazioni, è vietato la copertura dei corsi d'acqua, che non sia imposta da ragioni di pubblica incolumità e la realizzazione di impianti di smaltimento rifiuti.
- Nei casi non ricompresi nella soprastante Tabella, si rimanda alla valutazione motivata e discrezionale del responsabile del procedimento che valuta, di volta in volta, la tipicità del caso e determina il relativo canone da applicarsi.