



COMUNE DI GALLARATE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

COMUNE DI GALLARATE

Via Verdi n.2
21013 - Gallarate (VA)
tel. 0331 75411 - fax 0331 781869
email: urbanistica@pec.gallarate.va.it
C.F. - P.I 00560180127

Dirigente Settore 4 - Urbanistica, Edilizia, Commercio
e Artigianato
Arch. MARTA CUNDARI
Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia privata
Dott. MASSIMO SANDONI

RR2.1

PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROVAZIONE	Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015	
AGGIORNAMENTI	Deliberazione Consiliare n. 42 del 13 luglio 2015 Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari - Anno 2015 integrazione	
	Deliberazione Consiliare n. 57 del 29 ottobre 2015 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Deliberazione Consiliare n. 30 del 18 Aprile 2016 Atto di modifica ai sensi dell'art. 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi	
	Deliberazione Consiliare n. 26 del 10 luglio 2017 L.R. n. 7 del 10 marzo 2017 " Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"	10 Luglio 2017

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	1
Art. 1 Contenuti del Piano delle Regole	1
Art. 2 Ambito di applicazione	1
Art. 3 Elaborati del Piano delle Regole	2
Art. 4 Parametri urbanistici	2
CAPO II - PRINCIPI GENERALI	7
Art. 5 Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli.....	7
Art. 6 Disciplina delle destinazioni d'uso.....	8
Art. 7 Mutamenti di destinazione d'uso.....	11
Art. 8 Definizione dei tipi di intervento	12
Art. 9 Parcheggi ed autorimesse	12
Art. 10 Recinzioni e muri di sostegno.....	13
Art. 11 Criteri per l'applicazione delle disposizioni relative al recupero dei sottotetti esistenti	14
Art. 12 Valorizzazione degli immobili vincolati e di pregio e degli interventi nel loro intorno	15
Art. 13 Compensazione e perequazione urbanistica.....	15
Art. 14 Attuazione del Piano.....	15
Art. 15 Piani attuativi.....	16
Art. 16 Concorso dei proprietari degli immobili nell'attuazione degli interventi	17
Art. 17 Disciplina di incentivazione	17
Art. 18 Edilizia residenziale sociale.....	18
Art. 19 Edilizia ecosostenibile.....	18
Art. 20 Concorsi di idee	19
Art. 21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	19
Art. 22 Relazioni normative con il Documento di Piano.....	19
Art. 23 Attuazione delle previsioni relative alla viabilità	19
Art. 24 Determinazione del peso insediativo e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione	19
TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE	23
CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	23
Art. 25 Definizione	23

Art. 26	Nuclei urbani di antica formazione	23
Art. 27	Interventi soggetti a Piani di Recupero (P.R.).....	31
Art. 28	Ambiti residenziali intensivi - RI	32
Art. 29	Ambiti residenziali semintensivi - RSI	34
Art. 30	Ambiti residenziali semiestensivi - RSE.....	36
Art. 31	Ambiti residenziali estensivi - RE	39
Art. 32	Ambiti residenziali con edifici di pregio - RP	41
Art. 33	Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS	42
Art. 34	Ambiti soggetti a Piani Attuativi approvati.....	42
Art. 35	Ambiti produttivi - PR	43
Art. 36	Ambiti produttivi con valore storico - PRS.....	44
Art. 37	Ambiti terziari - TR.....	46
Art. 38	Ambiti commerciali - CO	47
Art. 39	Aree stradali - IS e Aree per impianti ferroviari - IF	50
Art. 40	Aree di interscambio modale merci - IM.....	50
Art. 41	Aree per attrezzature militari - AM	50
Art. 42	Ambiti a verde urbano di salvaguardia – VUS	51
Art. 43	Fascia di rispetto cimiteriale.....	51
CAPO II - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA		53
Art. 44	Norme in materia di edificazione e salvaguardia nelle aree destinate all'agricoltura	53
Art. 45	Interventi regolati dal PGT in aree destinate all'agricoltura	55
CAPO III - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE.....		57
Art. 46	Definizione e disciplina	57
TITOLO III - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE		58
CAPO I - AREE SOTTOPOSTE ALLA NORMATIVA DEI PARCHI REGIONALI		58
Art. 47	Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino	58
TITOLO IV - ATTIVITÀ COMMERCIALI.....		59
Art. 48	Ambito di applicazione	59
Art. 49	Superfici di vendita	61
Art. 50	Esercizi di vicinato.....	61
Art. 51	Insediamiento di nuove medie strutture di vendita.....	62
Art. 52	Ampliamento e trasferimento delle medie strutture di vendita.....	62
Art. 53	Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione	63
Art. 54	Insedimenti di grandi strutture di vendita.....	63
Art. 55	Centri di telefonia in sede fissa (CTF)	63

TITOLO V - VINCOLI	64
Art. 56 Distanze minime di protezione del nastro stradale.....	64
Art. 57 Vincoli di inedificabilità ferroviaria.....	66
Art. 58 Vincoli idrogeologici	66
Art. 59 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile.....	67
Art. 60 Vincoli di polizia idraulica	70
Art. 61 Vincoli derivanti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico.....	70
Art. 62 Vincoli da elettrodotto	70
Art. 63 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione pubblici e privati.....	72
TITOLO VI - NORME GEOLOGICHE DI PIANO	73
CAPO I - NORME GENERALI	73
Art. 64 Indagini minime necessarie a supporto della progettazione	73
Art. 65 Interventi da prevedere in fase progettuale	73
Capo II - CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA	74
Art. 66 Classe di fattibilità geologica 1	74
Art. 67 Classe di fattibilità geologica 2	74
Art. 68 Classe di fattibilità geologica 3	75
Art. 69 Classe di fattibilità geologica 4	80
CAPO III - NORME ANTISISMICHE.....	81
Art. 70 Norme di carattere generale	81
Art. 71 Norme relative agli ambiti di amplificazione sismica locale.....	82
CAPO IV - TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI E GESTIONE DELLE ACQUE	84
Art. 72 Riconversione di attività industriali dismesse	84
TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI	85
Art. 73 Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal documento di piano	85
Art. 74 Rispetto degli indirizzi paesaggistici	85
Art. 75 Norme ambientali	85
ALLEGATO A: Beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo, n. 42 del 22 gennaio 2004	88
ALLEGATO B: Altri beni di interesse storico - architettonico meritevoli di tutela .	91
ALLEGATO C: Aree a rischio archeologico	93
ALLEGATO D: Aree a rischio di incidenti rilevanti	94
ALLEGATO E: Norme polizia idraulica	95

ALLEGATO F: Norme di Attuazione PAI.....	102
ALLEGATO G: Schede degli Ambiti produttivi con valore storico - architettonico	109
ALLEGATO H: Legge Regionale 10/3/2017 ,n. 7 ad oggetto “recupero vani e locali seminterrati esistenti.....	138

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 1 *Contenuti del Piano delle Regole*

Il Piano delle Regole è atto del Piano di Governo del Territorio che, secondo le disposizioni dell'Art. 10 della L.r. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., disciplina l'intero territorio comunale ad eccezione degli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano e delle aree disciplinate dal Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

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

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

In caso di discordanza tra le definizioni contenute nel Piano delle Regole con quelle del Regolamento Edilizio, del Regolamento per la disciplina delle attività di somministrazione alimenti e bevande e di eventuali altri Regolamenti dell'Ente, prevalgono quelle contenute nel Piano delle Regole.

Art. 2 *Ambito di applicazione*

Il Piano delle Regole:

- 1) Individua e disciplina gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato del territorio comunale, come definiti all'Art. 25 delle presenti norme;
- 2) Indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
- 3) Individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- 4) Indica i vincoli per la difesa del suolo e quelli amministrativi;
- 5) Individua e disciplina le aree destinate all'agricoltura e recepisce la disciplina delle aree agricole individuate dal PTCP;
- 6) Individua e disciplina le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche, detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione ai criteri di adeguamento e agli obiettivi stabiliti dalla pianificazione regionale e provinciale;
- 7) Individua gli ambiti sottoposti alla disciplina del Parco lombardo della Valle del Ticino;
- 8) Individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- 9) Contiene la componente geologica, idrogeologica e sismica.

Art. 3 *Elaborati del Piano delle Regole*

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

Relazioni

- RR 1 Relazione generale
- RR 2 Norme di attuazione

Allegati alle norme di attuazione

- Allegato A - Beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo, n. 42 del 22 gennaio 2004
- Allegato B - Altri beni di interesse storico - architettonico meritevoli di tutela
- Allegato C - Aree a rischio archeologico
- Allegato D - Aree a rischio di incidenti rilevanti
- Allegato E - Norme polizia idraulica
- Allegato F - Norme di Attuazione PAI
- Allegato G - Schede degli Ambiti produttivi con valore storico - architettonico

Tavole

- | | |
|---|---------|
| - RT 1 Ambiti territoriali omogenei | 1:5.000 |
| - RT 2 Nuclei di antica formazione - Analisi dei valori storico morfologici | 1:2.000 |
| - RT 3 Nuclei di antica formazione - Tipologie di intervento | 1:2.000 |
| - RT 4 Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi | 1:5.000 |
| - RT 5 Localizzazione dei beni culturali immobili | 1:5.000 |

Art. 4 *Parametri urbanistici*

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i successivi parametri e definizioni.

1. **St** - Superficie territoriale (mq) è la superficie complessiva dell'area interessata dall'intervento al lordo delle aree stradali, degli spazi di rispetto laterali indicati dal Piano delle Regole e delle aree destinate a servizi di interesse comune, verde pubblico, aree di parcheggio eccedenti quelle a diretto servizio dell'insediamento; in essa non sono comprese:
 - a. Le aree pubbliche già destinate all'uso pubblico esistenti;
 - b. Le aree destinate alla viabilità esistente;
 - c. Le aree pubbliche oggetto di cessione a qualsiasi titolo in forza di sfruttamento edificatorio già attuato o autorizzato.
2. **Ut** - Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) è la superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).
3. **Sf** - Superficie fondiaria (mq) è la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico. Essa non comprende gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate alla viabilità e agli spazi destinati alla dotazione di servizi definiti dal Piano dei Servizi.
4. **Uf** - Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq) è la superficie lorda di pavimento (Slp) edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

5. **Slp** - Superficie lorda di pavimento (mq) è la somma delle superfici dei singoli piani, compresi ammezzati e soppalchi, al lordo delle murature; nella determinazione della slp viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico. Al fine di consentire la completa fruibilità delle costruzioni, nella compilazione dei progetti di opere edilizie non devono essere conteggiate nella Slp, pur trattandosi di spazi che consentono l'insediamento di abitanti e/o addetti e/o utenti, le seguenti superfici:
- a. le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticato, loggia, balcone, terrazzo e cavedio, in forma di pilotis ovvero le tettoie aperte su uno dei lati maggiori;
 - b. le superfici relative alle parti comuni di fabbricati plurifamiliari: androni di ingresso, scale, ascensori e pianerottoli di sbarco, scale di sicurezza e vani corsa degli impianti di sollevamento;
 - c. le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso e di manovra ed indipendentemente dal loro carattere pertinenziale;
 - d. le superfici degli spazi comuni destinati a ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso;
 - e. le superfici destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico di livello comunale, definite e gestite ai sensi dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, sino al 20% della Slp totale del fabbricato nel quale sono insediate; l'eccedenza si calcola come Slp;
 - f. le superfici relative ai volumi tecnici di fabbricati plurifamiliari, intesi come vani e spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, per le telecomunicazioni, fognari, di raccolta e sgombero immondizie, ecc.), cappotti termici, pareti ventilate e tutti gli accorgimenti per il risparmio energetico dell'edificio;
 - g. le superfici soppalcate prive dei requisiti di abitabilità ai sensi del Regolamento Comunale di Igiene;
 - h. le superfici dei piani e dei locali interrati o seminterrati, quest'ultime fino alla sporgenza massima di 1,00 m tra la quota reale o naturale del terreno definita ai sensi del successivo comma 8 ed il pavimento del piano rialzato, privi dei requisiti di agibilità e comunque aventi altezza netta minore o uguale a m. 2,50; si precisa che, nel computo di tale altezza, non potranno essere considerate eventuali controsoffittature o vani tecnici;
 - i. le superfici relative ai sottotetti, purché accessibili solo con botola d'ispezione munita di scala retrattile, con i seguenti parametri:

- altezza minima utile inferiore o uguale a 0,50 m, misurata all'interno del paramento murario perimetrale;
- altezza massima utile inferiore o uguale a 2,50 m;
- j. le superfici dei vani attigui a terrazzi o giardini destinate a serra bioclimatica di cui alla LR 39/2004 e successive disposizioni attuative (cfr DGR X/1216 del 10.01.2014), purché tali superfici non eccedano il 15 % della superficie utile (s.u. ex DM 801/77) dell'alloggio di cui sono pertinenza.
- k. per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27, i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

Rimangono esclusi, in sede di redazione dei progetti, dal calcolo della s.l.p. gli spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie, atri, e porticati.

Ai sensi del comma 1 quinquies dell'Art. 65 della L.r. 12/2005, sono considerate quali Superficie lorda di pavimento le superfici di sottotetto recuperate ai fini abitativi in applicazione della L.r. 15/1996 e della stessa L.r. 12/2005.

6. **Capacità insediativa residenziale** - La determinazione della capacità insediativa residenziale è da effettuare ai sensi del successivo art. 25 delle presenti norme.
7. **V - Volume (mc).** Ai fini del calcolo del carico insediativo e dell'Indice fondiario, nonché per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, di cui al terzo comma dell'Art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i., la superficie lorda di pavimento (slp) è da moltiplicarsi per un coefficiente pari a 3 (tre). Ai fini del calcolo del volume degli edifici per il computo delle aree a parcheggio di cui alla Legge 122/89, lo stesso sarà effettuato come sopra indicato salvo che per gli edifici a destinazione commerciale o produttiva per i quali la superficie lorda di pavimento (slp) è da moltiplicarsi per un coefficiente pari a 4 (quattro). Tale conteggio è altresì da considerarsi al fine della determinazione del contributo di costruzione di cui alla parte II - Titolo I - Capo IV della LR 12/2005.
8. **H - Altezza del fabbricato (m)** è la differenza tra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura dei locali in qualsiasi modo utilizzabili o degli spazi pertinenziali posti più in alto e la quota media di spiccatto del marciapiede, o della sede stradale per gli edifici a filo stradale. Nel caso il lotto edificabile affacci su due o più strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento alla radice del fabbricato sarà quella media ottenuta dalle quote medie dei singoli settori di strade o spazi pubblici.
Per gli edifici all'interno dei lotti l'altezza va misurata dal piano di campagna naturale o già modificato precedentemente l'intervento a seguito di idoneo titolo abilitativo, ed è la media geometrica tra quelle misurate sui singoli spigoli dell'edificio. L'altezza massima di una qualsiasi porzione di fabbricato non potrà superare di 1/3 l'altezza media calcolata conformemente al comma precedente.
Qualora l'ultimo solaio non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta ed il colmo.
Il piano naturale di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi dovrà essere determinato, in sede d'approvazione del piano stesso, mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00 m. Tale piano di riferimento sarà utilizzato nella determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.

Al fine di definire la quota più bassa del terreno modificato o del piano naturale di campagna non si considerano:

- a) le rampe e le corsie d'accesso a box, vani tecnici e/o accessori interrati aventi larghezza non superiore a 6,00 m, salvo specifiche prescrizioni da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- b) i cavedi di aerazione e di illuminazione, così come definiti dal regolamento Comunale di Igiene.

Nella determinazione della altezza massima viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

9. **Sc** - Superficie coperta (mq) è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra; non concorrono alla formazione della superficie coperta gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a m 2,00 per gli edifici residenziali e fino a 2,50 m per gli edifici a destinazione diversa; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente.
10. **Af** - Area filtrante o Superficie permeabile (mq) è la superficie parziale di St o Sf che mantiene caratteristiche di permeabilità naturale all'acqua piovana: essa non è interessata da costruzioni anche in sottosuolo, né da pavimentazioni o canalizzazioni che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Nel computo della Af non potranno essere considerati i posti auto scoperti. In caso di utilizzo di materiali semipermeabili (autobloccanti, prato armato, grigliati PVC, ecc) la definizione del rapporto filtrante dovrà essere effettuata sulla base della permeabilità dimostrata dalla scheda tecnica del produttore.
11. **Rc** - Rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso pertinente.
12. **Ds** - Distanza dalle strade (m) è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal ciglio stradale (cfr. Art 2 Decreto Ministeriale 1 Aprile 1968), inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti (strade, piazze, fossi, ferrovia, ecc.).
13. **Dc** - Distanza dai confini (m) è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Sono ammesse nuove costruzioni a confine di proprietà nei casi di prevenzione previsti dal codice civile.

Inoltre, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia civilistica, sono ammesse altresì edificazioni a confine solo nei seguenti casi:

- a. ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di progetto unitario;
- b. ove si tratti di costruzione accessoria ad un edificio principale, purché:
 - b.1) dotata di tetto a falde inclinate;
 - b.2) avente altezza, misurata all'estradosso della copertura, non superiore a mt 2,50 in confine.

L'autorità comunale, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, può autorizzare la realizzazione di costruzioni accessorie a confine aventi caratteristiche

differenti da quelle sopra indicate (in particolare con copertura piana), purché – in ogni caso – con altezza in confine non superiore a mt 2,50, qualora necessario al fine di armonizzarne le caratteristiche con quelle dei fabbricati preesistenti sul medesimo lotto o sui lotti adiacenti.

Per le cabine elettriche di interesse comune è ammessa la deroga alla distanza dai confini.

Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NUAF, le cui distanze dai confini di proprietà non sono conformi ai distacchi prescritti, potranno essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche, fatte salve le disposizioni in materia civilistica.

In ogni caso per la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prescritta dovranno essere soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:

- a) mantenimento del distacco tra gli edifici di cui al punto 15 del presente articolo;
- b) stipula d'apposita convenzione registrata e trascritta tra le parti confinanti.

Indipendentemente dalla distanze dai confini definite nella specifica normativa d'ambito, per le distanze minime della superficie coperta dai confini di zona urbanistica, come definiti nella Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei", sono da rispettare le seguenti disposizioni:

- a. distanza minima pari a 5,00 m tra aree per usi di interesse comune e altri ambiti;
- b. possibilità di edificazione a confine tra ambiti con destinazioni diverse ma appartenenti alla medesima proprietà.

14. **Df** - Distacco dai fabbricati (m) - è la distanza minima tra le pareti finestrate delle costruzioni. La distanza è misurata sui prolungamenti dei lati, in proiezione orizzontale ad ogni singolo piano. Il massimo ingombro dell'edificio è quello sovrastante il piano naturale di campagna reale o naturale definito ai sensi del precedente comma 8. Tale norma si applica anche in caso di singola parete finestrata. Nel caso di due pareti cieche o munite esclusivamente di luci e prospicienti si dovrà mantenere, comunque, una distanza minima di 3,00 m, salvo convenzione tra le parti confinanti per edificazione in aderenza.

Non sono considerati distacchi:

- a) le pareti finestrate poste nei rientri di facciata del medesimo corpo di fabbrica di profondità non superiore a 4,00 m; la profondità del rientro non potrà in ogni caso superare i 2/3 della sua larghezza; Ove si tratti di costruzione unitaria gli eventuali rientri e conseguenti distacchi tra le pareti esterne dell'unico corpo di fabbrica sono tenute ad osservare la disciplina dei cortili e dei cavedi di cui al regolamento edilizio.
- b) i cornicioni, le gronde, le pensiline, i manufatti di copertura degli ingressi e gli elementi decorativi con sbalzi non superiori a 2,00 m per gli edifici residenziali e fino a 2,50 m per gli edifici a destinazione diversa; gli sbalzi di qualsiasi genere con dimensioni superiori andranno computati per intero;

- c) le pensiline di servizio aperte per ricovero di cicli e motocicli con sbalzo massimo di 1,50 m, a condizione che non superino una superficie coperta di 10,00 mq cadauna;
- d) le scale aperte di sicurezza.

La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettabili a piano attuativo, con previsione plani volumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

Al fine della misurazione del distacco tra gli edifici, non sono considerate le costruzioni accessorie purché d'altezza massima inferiore o uguale a 2,50 m.

Non sono considerate, al fine della determinazione del distacco fra gli edifici, le cabine elettriche esistenti e di nuova costruzione, purché fronteggianti pareti cieche di edifici.

Nella determinazione del distacco viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

CAPO II - PRINCIPI GENERALI

Art. 5 Condizioni generali per l'edificabilità dei suoli

Negli ambiti edificabili del Tessuto Urbano Consolidato l'acquisizione di titoli edilizi per interventi di costruzione, ricostruzione, ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione, nonché l'approvazione di Piani Attuativi, sono subordinate, in generale e nelle forme di legge, alla preesistenza o previsione di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, alla disponibilità delle aree di competenza delle opere stesse, nonché delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi di distribuzione di acqua, gas, elettricità, e di quelle viabilistiche e di accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale.

Le aree e le opere di urbanizzazione non direttamente reperite dal privato potranno essere monetizzate al fine del loro reperimento da parte del Comune nel contesto dei propri programmi di intervento per opere pubbliche e realizzazione di aree verdi. In tal caso dovranno comunque essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria essenziali prima dell'abitabilità degli edifici.

L'attuazione del PGT dovrà promuovere, sia con il rilascio o l'acquisizione di titoli edilizi e l'approvazione di Piani Attuativi che con la predisposizione dei Programmi di Opere Pubbliche connessi all'approvazione dei Bilanci comunali, 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, nonché alla dotazione di opere ed aree per impianti e servizi generali a carattere urbano ed intercomunale.

Grave insufficienza urbanizzativa

Qualora l'Amministrazione Comunale ne ravvisi la necessità, in relazione ad una situazione di grave insufficienza urbanizzativa accertata dai propri organi tecnici, gli interventi edilizi ed urbanistici sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato. In sede di rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista la cessione gratuita d'aree per urbanizzazioni e la realizzazione delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione nella misura prevista dalle

tabelle comunali. In tale caso il concessionario dovrà presentare preventivamente un progetto unitario d'adeguamento urbanizzativo, sulla scorta del quale s'impegni, entro il triennio, ad eseguire tutte le opere necessarie.

Tutte le aree di nuova edificazione dovranno prevedere, contestualmente all'attuazione d'interventi edilizi, la realizzazione d'idonee opere di fognatura ed i reflui dovranno confluire nel sistema di collettamento e depurazione secondo il Piano Regionale di Risanamento delle Acque (PRRA) ed il D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152.

Quanto di cui ai precedenti commi è da intendersi prescrittivo salvo dimostrata ed accertata autosufficienza urbanizzativa dell'edificio oggetto di titolo abilitativo.

Costituisce grave insufficienza urbanizzativa (all'interno del centro abitato) l'insufficienza di almeno una delle seguenti infrastrutture specifiche:

- a) acquedotto;
- b) fognatura;
- c) rete energia elettrica;
- d) rete del gas;
- e) rete stradale: s'intende l'esistenza di una rete stradale di larghezza inferiore a 5,00 m, salvo comprovata impossibilità di adeguamento della sezione stradale stessa e ad esclusione degli ambiti appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione. Dette insufficienze costituiscono il presupposto per il diniego del titolo abilitativo, salvo impegno da parte dell'istante di eseguire le opere mancanti per la sola porzione di lotto costituente il fronte strada all'interno del tessuto urbano consolidato definito dal PGT. All'esterno del tessuto urbano consolidato l'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la funzionalità della viabilità esistente, emanando eventuali prescrizioni d'adeguamento.

Art. 6 *Disciplina delle destinazioni d'uso*

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. È principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Sono articolate in raggruppamenti funzionali nel modo che segue:

1. *Uso residenziale (UR):*

1.1. Edifici di civile abitazione.

Usi complementari al residenziale:

- 1.2. usi commerciali, limitatamente agli esercizi di vicinato;
- 1.3. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;
- 1.4. uffici privati;
- 1.5. attività ricettive alberghiere;
- 1.6. attività ricettive non alberghiere;
- 1.7. artigianato di servizio e assimilati;
- 1.8. usi di interesse comune.

2. Uso produttivo (UP):

- 2.1. fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- 2.2. uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso industriale;
- 2.3. attività espositive e di vendita relative a beni prodotti in loco e similari con Sv fino al 10% della SIp e comunque fino ad un massimo di 250 mq.

Usi complementari al produttivo:

- 2.4. artigianato di servizio e assimilati;
- 2.5. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SIp;
- 2.6. magazzini e depositi non funzionali all'uso produttivo;
- 2.7. servizi aziendali ed interaziendali;
- 2.8. servizi per le attività produttive;
- 2.9. uffici privati;
- 2.10. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);
- 2.11. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;
- 2.12. usi di interesse comune.

3. Uso commerciale (UC):

- 3.1. esercizi di vicinato, fino a 250 mq di Sv;
- 3.2. medie strutture di vendita, da 251 a 2.500 mq di Sv;
- 3.3. grandi strutture di vendita, oltre i 2.500 mq di Sv;
- 3.4. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;
- 3.5. discoteche, sale da ballo, pubblici esercizi per lo svago;
- 3.6. attività di intermediazione ai sensi dell'art. 115 del Regio decreto 18 giugno 1931, n. 773.

Usi complementari al commerciale:

- 3.7. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SIp;
- 3.8. magazzini e depositi funzionali all'uso commerciale;
- 3.9. laboratori ed attività di vendita connessa;
- 3.10. artigianato di servizio e assimilati;
- 3.11. usi di interesse comune.

4. Uso terziario (UT):

- 4.1. artigianato di servizio e assimilati;

- 4.2. uffici privati;
- 4.3. banche;
- 4.4. attività ricettive alberghiere;
- 4.5. attività ricettive non alberghiere;
- 4.6. attività ricettive all'aria aperta.

Usi complementari al terziario:

- 4.7. residenza di servizio/custodia del compendio immobiliare con un massimo di mq 120 di SIp;
- 4.8. magazzini e depositi;
- 4.9. laboratori e attività di vendita connessa;
- 4.10. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.);
- 4.11. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici;
- 4.12. usi di interesse comune.

5. Uso agricolo (UA):

Comprende tutti gli usi qualificati come agricoli o con essi compatibili da disposizioni legislative (allevamento, agriturismo, ecc.).

6. Usi di interesse comune (UIC):

- 6.1. servizi culturali;
- 6.2. servizi sociali;
- 6.3. servizi assistenziali;
- 6.4. servizi sanitari;
- 6.5. servizi amministrativi;
- 6.6. servizi per l'istruzione e la formazione;
- 6.7. servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc.);
- 6.8. servizi tecnologici.

Usi complementari:

- 6.9. bar, ristoranti, edicole ed altri esercizi pubblici ;

7. Usi di interesse comune per centri di culto (UIR):

- 7.1. gli immobili destinati al culto, anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- 7.2. gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- 7.3. nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro.

Le aree destinate agli edifici per il culto sono disciplinate ai sensi al Titolo IV, Capo III, L.r. 12/2005 e s.m.i.

8. Centri di telefonia in sede fissa (CTF)

All'interno dei raggruppamenti funzionali, per l'individuazione delle attività ammesse o escluse nei singoli articoli si farà riferimento, laddove necessario, alle definizioni più puntuali contenute nell'Art. 55.

9. Altri esercizi pubblici - Gioco d'azzardo lecito

In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori.

Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

Art. 7 Mutamenti di destinazione d'uso

Le destinazioni funzionali sono liberamente insediabili, senza alcuna esclusione e senza una distinzione ed un rapporto percentuale predefinito, a meno di specifiche esclusioni indicate nelle singole zone.

Ai sensi del comma 1 dell'Art. 51 della L.r. 12/2005 e s.m.i. è sempre ammesso il passaggio da una all'altra delle destinazioni funzionali, con opere e senza opere edilizie.

Sono soggetti a preventivo atto d'obbligo unilaterale debitamente registrato e trascritto i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, che comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'articolo 9 della L.r. 12/2005 e s.m.i.; in questo caso si dovranno prevedere, a mezzo del citato atto unilaterale d'obbligo, dotazioni aggiuntive di aree dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione; tali aree o dotazioni aggiuntive dovranno essere reperite internamente all'area di intervento o tra quelle individuate nel Piano dei Servizi in prossimità dell'intervento oggetto del permesso, ovvero, in alternativa totale o parziale della cessione, potrà essere corrisposta al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

Le medesime prescrizioni valgono per i mutamenti di destinazione d'uso anche quando non comportanti la realizzazione di opere edilizie nei casi in cui le aree o gli edifici siano trasformati a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59), ai sensi e per i fini di cui all'art. 52, comma 5 l.r. 12/2005, ultimo periodo.

Ai fini della determinazione della dotazione aggiuntiva di aree dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione, in relazione alle funzioni insediate si considerano i medesimi parametri di cui all'art. 24 delle presenti norme.

I mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere, tra esercizi commerciali di vicinato, destinazioni direzionali per uffici privati ed artigianato di servizio e assimilati non comportano dotazioni aggiuntive di servizi pubblici.

Esclusivamente all'interno dei Nuclei Urbani di Antica Formazione, come definiti al successivo art. 26, i mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere, tra esercizi commerciali di vicinato, uffici privati, pubblici esercizi ed artigianato di servizio e assimilati non comportano dotazioni aggiuntive di servizi pubblici.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, ai sensi della LR 12/2005, comma 3-bis dell'Art. 52, i mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali definiti ai sensi del Titolo IV, Capo III della LR 12/2005 e s.m.i., sono assoggettati a permesso di costruire nonché alla verifica della dotazione di aree per servizi pubblici e di uso pubblico da destinare a parcheggio, nella misura minima di 1,50 metri quadrati per ogni metro quadrato di Slp. La presente dotazione minima non sarà monetizzabile.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti finalizzato all'insediamento delle "Sale del commiato", di cui all'Art. 4 della L.r. 22/2003, è ammesso esclusivamente entro l'ambito urbano di cui all'Art. 43 delle presenti norme e con le prescrizioni previste nel medesimo art. 43.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti finalizzato all'insediamento di funzioni classificabili "servizi" ai sensi del disposto ex art. 9 della LR 12/2005 o dagli artt. 8, 9 e 10 delle NTA del Piano dei Servizi – elaborato SR2, è soggetto al reperimento di spazi a parcheggio pubblico secondo le disposizioni del citato elaborato SR2.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013.

Art. 8 Definizione dei tipi di intervento

Al fine dell'applicazione delle categorie d'intervento contenute nelle presenti norme le differenti declinazioni di classificazione degli interventi edilizi sono quelle indicate dall'Art. 27 della L.r. 12/2005 e s.m.i. e art. 3 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii.

Art. 9 Parcheggi ed autorimesse

In ogni intervento di nuova costruzione devono essere riservati, per ciascuna destinazione d'uso, corretti spazi a parcheggio pertinenziale nella quantità minima di 3 mq ogni 10 mq di s.l.p. nel caso di funzioni residenziali e 4 mq ogni 10 mq di s.l.p. nel caso di funzioni diverse dalla residenza. Per gli interventi di nuova costruzione, le suddette quantità dovranno essere inserite armonicamente nel contesto, con un minimo di n. 1 posto auto coperto per ogni unità immobiliare; la restante dotazione di posti auto potrà essere garantita su area scoperta.

Per gli edifici esistenti la dotazione minima ex lege già inserita architettonicamente può essere oggetto di cambio di destinazione solo mediante compensazione con altra Unità Immobiliare coperta, inserita armonicamente nel contesto.

I parcheggi pertinenziali realizzati in eccedenza alla quantità minima devono essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità a favore della relativa unità immobiliare.

La dimensione minima dei posti auto è pari a m. 2,50 x 5,00.

Qualora gli edifici già esistenti non ricadenti nei Nuclei urbani di antica formazione alla data di adozione del PGT dispongano di un numero di posti auto inferiore ai minimi previsti dalla Legge 122/1989, anche in deroga agli indici urbanistici di ambito, potranno realizzare posti auto fino al raggiungimento di 2 (due) posti auto per unità immobiliare con superficie massima netta di 18 mq per posto auto; la deroga va intesa anche per i corselli e gli spazi di manovra ad essi funzionali.

I posti auto, coperti o scoperti, dovranno essere realizzati ad almeno 5,00 m dal ciglio stradale ed avere un'altezza (H) di 2,50 m in gronda e 3,00 m al colmo, purché armonicamente inseriti nel contesto architettonico.

In casi particolari, previo parere del competente Servizio del Traffico, potranno essere consentite deroghe, rispetto alla distanza minima da rispettare relativamente al confine stradale.

La verifica dei parametri di cui al presente articolo dovrà altresì essere garantita:

- nel caso di interventi di ampliamento, limitatamente alla sola porzione di nuova edificazione;
- nel caso di ristrutturazione edilizia comportante una modifica della destinazione d'uso con conseguente incremento della domanda di aree per servizi pubblici o di uso pubblico;
- nel caso di ristrutturazione edilizia, ancorché non comportante incremento della domanda di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, qualora sia previsto un incremento del numero delle unità immobiliari; in tal caso la suddetta verifica dovrà garantire un minimo di n. 1 posto auto per ogni nuova unità immobiliare.

Nei casi di cui alle precedenti lettere a), b) e c), previa dimostrata impossibilità, la verifica potrà essere effettuata su area scoperta.

Per quanto attiene alla verifica della dotazione minima dei parcheggi all'interno del NUA, si rinvia a quanto disposto al successivo art. 26.

Art. 10 Recinzioni e muri di sostegno

Altezza massima				A	B
Destinazione produttiva	Recinzioni	solo	superficie opaca:	0,00 m	2,50 m
		miste	superficie opaca:	1,00 m	1,00 m
			superficie trasparente:	1,50 m	1,50 m
	Muri di sostegno			2,00 m	2,00 m
Destinazioni residenziali; turismo; direzionale; commerciale	Recinzioni	solo	superficie opaca:	0,00 m	2,50 m
		miste	superficie opaca:	1,00 m	1,00 m
			superficie trasparente:	1,50 m	1,50 m
	Muri di sostegno			2,00 m	2,00 m

Altezza massima				A	B
Destinazione Servizi pubblici	Recinzioni	solo	superficie opaca:	(come da progetto)	(come da progetto)
		miste	superficie opaca:	(come da progetto)	(come da progetto)
			superficie trasparente:	(come da progetto)	(come da progetto)
	Muri di sostegno			(come da progetto)	(come da progetto)

I parametri di cui alla colonna A si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con strade pubbliche e nelle rientranze fino a mt.3,00 dalle stesse.

I parametri di cui alla colonna B si riferiscono ai manufatti posti in opera al confine con proprietà private.

I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal filo stradale di almeno 3,00 m in piano, nel caso di viabilità dotata di marciapiede avente larghezza pari ad almeno 1,50 m e di almeno di 4,00 in caso contrario e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità e preponendo l'automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%. La larghezza del passo carrabile non deve essere inferiore a 4,50 m e superiore a 6,50 m; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.

I muri di sostegno dovranno essere realizzati preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica.

Sui muri di sostegno potrà essere messa in opera una recinzione trasparente con altezza massima pari a quella predefinita in tabella. In caso di piano naturale di campagna non orizzontale l'altezza di cui sopra è da intendersi quale media geometrica. Sono vietate, nella parte trasparente, l'affissione di teli o altro materiale univoco, ad eccezione di siepi sempreverdi costituite con essenze tipiche della zona.

Art. 11 Criteri per l'applicazione delle disposizioni relative al recupero dei sottotetti esistenti

Fatto salvo quanto già realizzato ai sensi della L.r. 15 luglio 1996, n. 15 all'atto dell'adozione del PGT, sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni del Capo I del Titolo IV della L.r. 12/2005, ai sensi del comma 1-quater dell'Art. 65 della stessa L.r. 12/2005, gli edifici compresi nei Nuclei urbani di antica formazione come definiti al successivo art. 26, lett. g).

Art. 12 Valorizzazione degli immobili vincolati e di pregio e degli interventi nel loro intorno

I beni di interesse storico - architettonico meritevoli di tutela di cui all'allegato B, sono soggetti alle prescrizioni indicate per gli "Interventi su edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.)" di cui al comma e) dell'Art. 26 delle presenti NTA.

Gli interventi riguardanti aree, immobili, o complessi di immobili, del contesto urbano entro cui ricadono beni culturali o paesaggistici, di cui agli Allegati A e B delle presenti norme, devono contribuire alla tutela, conservazione, fruizione e valorizzazione del patrimonio culturale.

Ogni intervento di nuova costruzione o di trasformazione dell'esistente in un intorno significativo, deve avere come finalità la conservazione e la ricostruzione dei valori urbanistico e ambientali, desumibili dal significato storico complessivo della zona, dalla qualità architettonica delle strutture edilizie, dall'unitarietà urbanistica, funzionale e tipologica dell'insieme.

A tal fine ogni intervento di nuova costruzione o di trasformazione dell'esistente, compreso nell'intorno dei beni vincolati e di pregio di cui al primo comma del presente articolo, dovrà essere accompagnato da una documentazione attestante l'attenzione al contesto, da valutare in sede di Commissione Paesaggio.

La suddetta documentazione minima è quella prevista dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali in materia.

Art. 13 Compensazione e perequazione urbanistica

I criteri di compensazione e perequazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 11 della L.r. n. 12/2005, si applicano esclusivamente agli Ambiti di trasformazione urbanistica ed ai Piani Attuativi di cui al successivo art. 15.

Art. 14 Attuazione del Piano

Il Piano opera mediante i seguenti strumenti:

- 1) Piani Attuativi (PA): strumenti urbanistici di dettaglio per dare attuazione agli interventi di nuova urbanizzazione e di riqualificazione, disposti dal PGT qualora esso stesso non ne assuma i contenuti. I PA possono assumere, in considerazione degli interventi previsti, il valore e gli effetti dei seguenti piani o programmi:
 - Piano particolareggiato di iniziativa pubblica (PPP);
 - Piano particolareggiato di iniziativa privata (PPp);
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (Peep)
 - Piano per le aree destinate ad insediamenti produttivi (PIP);
 - Piano di recupero di iniziativa pubblica (PdRP);
 - Piano di recupero di iniziativa privata (PdRp);
 - Programma integrato di intervento (PII);
 - Programmi di riqualificazione urbana (PRU).
- 2) Permessi di costruire convenzionati;
- 3) Permessi di costruire, DIA e SCIA, CIA.

Art. 15 Piani attuativi

Nel tessuto urbano consolidato è sempre data la facoltà di assoggettare ad intervento di pianificazione attuativa le aree conformate dal Piano delle Regole, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio, per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale abbia individuato specifiche perimetrazioni.

In particolare, nel caso in cui il perimetro individui ambiti con diverso indice di utilizzazione fondiaria (Uf), la SIp massima corrisponderà a quella assegnata dal Piano delle Regole ai singoli ambiti.

In sede di pianificazione attuativa potranno essere apportate lievi modifiche al perimetro dei Piani Attuativi in adeguamento ai confini di proprietà ed in funzione delle aree asservite ad edifici preesistenti che prevedano la cessione di aree a servizi pubblici e di uso pubblico nella misura non inferiore a quelli previsti dal Piano dei Servizi.

Nelle zone edificabili, non necessariamente soggette o da assoggettare a Piano Attuativo, in caso di costruzione o ricostruzione, il Settore Programmazione Territoriale, potrà subordinare il rilascio del permesso di costruire alla rettifica dell'allineamento stradale con arretramento del filo di fabbricazione, per una profondità contenuta nel massimo di 5,00 m con cessione gratuita della relativa area.

L'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione previste e consentite dagli strumenti di disciplina urbanistica, sarà oggetto di permesso di costruire.

Nel tessuto urbano consolidato gli interventi di pianificazione attuativa relativi alle aree conformate dal Piano delle Regole non costituisce variante.

Nei Piani attuativi del tessuto urbano consolidato deve essere assicurata, al loro interno, una dotazione minima di servizi pari a: quanto definito dell'art. 24 delle presenti norme.

Nel caso di Piani Attuativi che prevedano anche interventi su edifici esistenti, la verifica del peso insediativo finalizzata a determinare la dotazione di servizi non si applica agli edifici esistenti invariati ed estranei a qualsiasi trasformazione o che sono assoggettati ad interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo nonché di ristrutturazione, senza sostituzione edilizia, che non comporti modifiche in relazione alla destinazione d'uso o all'aumento della SIp.

Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti mutamento della destinazione d'uso, si rinvia a quanto già disciplinato al precedente art. 7.

Piani paesistici di contesto

Per gli ambiti classificati in sensibilità paesistica alta e molto alta nella tavola DT12 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" è necessaria una approfondita valutazione rispetto all'inserimento di un intervento subordinato a Piano Attuativo; in questi casi il PGT prescrive l'obbligo di redazione di un Piano paesistico di contesto, ad integrazione della richiesta di Autorizzazione Paesistica, con i seguenti contenuti:

- a) si dovrà rappresentare, in scala adeguata, la situazione morfologica, naturalistica, insediativa di valore storico-ambientale o di recente impianto, del contesto territoriale,

costituito dalle aree limitrofe a quelle oggetto d'intervento contenute entro coni visuali significativi;

- b) si dovrà consentire, mediante sistemi rappresentativi anche non convenzionali (fotomontaggi et similia) redatti in scala adeguata, la preventiva verifica d'impatto che le previsioni d'intervento avrebbero nell'ambiente circostante; ciò al fine di dimostrare che l'intervento si pone in situazione di compatibilità con il sistema delle preesistenze;
- c) si dovranno presentare elaborati necessari all'individuazione delle modalità tecniche degli interventi, soprattutto in funzione della verifica della compatibilità fra le caratteristiche costruttive e planivolumetriche dei nuovi edifici e quelle del contesto edificato o naturale;
- d) si dovrà prevedere un approfondito progetto del verde.

Art. 16 Concorso dei proprietari degli immobili nell'attuazione degli interventi

Per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati, rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio.

L'Amministrazione comunale valuta la proposta di Piano attuativo, al fine di accertarne la coerenza con gli obiettivi indicati dal PGT, le ulteriori specifiche previsioni del Documento di Piano contenute nelle schede relative ad ogni ambito di trasformazione, i programmi comunali d'intervento e gli eventuali programmi sovracomunali.

Nel caso in cui il consorzio tra proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore degli immobili compresi nel piano attuativo presenti un piano attuativo, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002.

Successivamente il sindaco, assegnando un termine di novanta giorni, diffida i proprietari che non abbiano aderito alla formazione del consorzio ad attuare le indicazioni del predetto piano attuativo sottoscrivendo la convenzione presentata. Decorso infruttuosamente il termine assegnato, il consorzio consegue la piena disponibilità degli immobili ed è abilitato a promuovere l'avvio della procedura espropriativa a proprio favore delle aree e delle costruzioni dei proprietari non aderenti.

L'indennità espropriativa, posta a carico del consorzio, in deroga all'articolo 5-bis del decreto-legge 11 luglio 1992, n. 333, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1992, n. 359, deve corrispondere al valore venale dei beni espropriati diminuito degli oneri di urbanizzazione stabiliti in convenzione. L'indennità può essere corrisposta anche mediante permuta di altre proprietà immobiliari site nel comune.

Art. 17 Disciplina di incentivazione

Nei Piani Attuativi, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla

riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

Analoga disciplina di incentivazione può essere prevista anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, in coerenza con i criteri e gli indirizzi regionali previsti dall'Art. 44, comma 18, nonché ai fini del recupero delle aree degradate o dismesse, di cui all'Art. 1, comma 3-bis, e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004.

L'incentivazione volumetrica sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile sia agli interventi ricompresi in piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana sia a quelli previsti in aree di espansione.

Art. 18 Edilizia residenziale sociale

Per interventi ricompresi in Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, si prevede una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 15% della volumetria ammessa, consistente nell'attribuzione di indici differenziati determinati in funzione degli obiettivi di cui sopra.

L'incentivazione volumetrica sarà applicata considerando il valore economico dei benefici pubblici aggiuntivi realizzati che non dovrà essere inferiore al beneficio economico conseguito con la realizzazione dei diritti edificatori aggiuntivi.

La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in Piani Attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana.

L'istituto dell'incentivazione può essere utilizzato nei Piani Attuativi laddove l'operatore preveda la realizzazione di edilizia di carattere sociale: agevolata, convenzionata e sovvenzionata. Anche in questo caso occorre prevedere, entro il limite massimo di incentivo volumetrico del 15%, una differenziazione dell'indice premiale in relazione agli obiettivi conseguiti, prefissati in linea generale dal PGT, in relazione alla proporzionalità del volume di edilizia di carattere sociale rispetto al volume complessivo dell'intervento.

Tale criterio può essere dato dall'attribuzione incrementale del 15% volumetrico nel caso in cui l'edilizia di carattere sociale (di qualunque fattispecie: ad es. agevolata, convenzionata, sovvenzionata) sia pari al 30% della volumetria complessiva dell'intervento.

Art. 19 Edilizia ecosostenibile

Gli interventi edilizi devono rispettare quanto previsto dall'Allegato Energetico del Regolamento Edilizio comunale.

Al fine di promuovere una progettazione ecosostenibile nei Piani Attuativi si prevede un'incentivazione volumetrica, con il tetto massimo del 15%, ricompensando l'impegno di ricerca progettuale, il cambiamento di prassi costruttiva e le maggiori spese dovute agli apporti qualitativi introdotti.

L'incremento dei diritti edificatori è aggiuntivo rispetto alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'Art. 44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

Per il conseguimento del tetto massimo del 15% dell'incentivazione volumetrica, occorre che la totalità degli edifici previsti dal Piano attuativo ottenga il massimo del punteggio rispettando i requisiti di sostenibilità previsti nell'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio finalizzati alla riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria.

L'incentivazione volumetrica è aggiuntiva rispetto alle agevolazioni in riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria concesse per la realizzazione di edilizia ecosostenibile previste nello stesso Allegato al Regolamento Edilizio.

Per le destinazioni produttive è prevista una disciplina di incentivazione, in misura non superiore al 10% della s.l.p. ammessa, per interventi finalizzati alla creazione di aree ecologicamente attrezzate (APEA) ai sensi dell'art. 26 D.Lgs 112/98.

Art. 20 Concorsi di idee

1. E' riconosciuta una premialità per gli interventi che saranno oggetto di concorso di idee, come definito all'art. 108 D.Lgs 163/2006 e s.m.i., per la redazione di piani e/o progetti architettonici, al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni, migliorare l'offerta qualitativa e per affermare il primato del progetto.

2. La suddetta premialità è limitata al 5% della Slp ammessa nell'ambito di intervento, al netto di eventuali altri incentivi derivanti dall'applicazione di altre norme incentivanti previste dal PGT.

Art. 21 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

Art. 22 Relazioni normative con il Documento di Piano

Il Piano delle Regole norma le aree ricomprese negli Ambiti di trasformazione fino ad avvenuta approvazione del relativo Piano attuativo, consentendo interventi di manutenzione ordinaria, interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione senza ricostruzione. Sono escluse le modifiche della destinazione d'uso rispetto all'esistente all'atto di adozione del PGT.

Ad avvenuto completamento delle previsioni edificatorie, dei servizi e delle opere infrastrutturali interne agli Ambiti di trasformazione, il Piano delle Regole recepisce la disciplina normativa allegata ai Piani Attuativi.

Art. 23 Attuazione delle previsioni relative alla viabilità

Le indicazioni relative alla viabilità contenute nelle tavole del PdR hanno valore indicativo e possono essere precisate, integrate o modificate in sede di progetto esecutivo dell'opera o di piano urbanistico attuativo, pur mantenendosi all'interno delle previste fasce d'arretramento e di

rispetto stradale. Dalla sede definitiva della strada si computeranno, comunque, gli arretramenti dell'edificazione previsti dalla legislazione vigente.

Per quanto attiene alla progettazione ed alla realizzazione di spazi pedonali, marciapiedi, attraversamenti pedonali, scale e rampe pubbliche, servizi igienici pubblici, arredo urbano, parcheggi, circolazione e sosta di veicoli al servizio di persone disabili, nonché tutta l'edilizia pubblica dovranno rispettare rigorosamente la normativa in materia d'abbattimento delle barriere architettoniche.

Art. 24 Determinazione del peso insediativo e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione

1. Per la determinazione del peso insediativo residenziale si considerano quote di volume pro-capite pari a 50 mq slp/abitante.
2. Nei casi in cui gli interventi sono subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, dovrà essere reperita la quota di servizi pubblici e di uso pubblico relativa alla destinazione urbanistica prevista, ai sensi del successivo comma 3.

La dotazione di aree a servizi pubblici o di uso pubblico può essere ceduta o assoggettata gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Nei casi in cui l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non risultino possibili o opportuni per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali, è possibile la monetizzazione delle aree per servizi con i limiti di cui al comma successivo.

3. Parametri minimi per il reperimento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico:
 - a) residenza: 35,00 mq/abitante monetizzabili;
di cui almeno 5,00 mq/abitante destinati a parcheggio (con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico);
8,00 mq/ab. destinati a parcheggio (se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva);
 - b) alberghiero: 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile;
 - c) direzionale: 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile;
 - d) esercizi di vicinato: 50% slp monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
 - e) medie strutture di vendita: da 251 a 600 mq di Sv: 100% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile;
da 601 a 1000 mq di Sv: 120% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
da 1001 a 2500 mq di Sv: 150% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;

- f) grandi strutture di vendita: 200% slp non monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
- g) pubblici esercizi: 100% slp a parcheggi monetizzabile;
- h) discoteche: 200% slp, di cui almeno il 50% a parcheggi non monetizzabile;
- i) produttivo: 20% slp monetizzabile, di cui almeno il 50% a parcheggi;
- l) UIR - usi di interesse comune per centri di culto: si rinvia alle vigenti disposizioni della LR 12/2005.

Le superfici già asservite per servizi pubblici o di uso pubblico possono essere svincolate dagli obblighi assunti previa monetizzazione, nei limiti ammessi ai sensi del presente articolo.

Le disposizioni particolari per il reperimento delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico nei casi di cambio di destinazione d'uso sono disciplinate dal precedente art. 7 delle presenti norme.

In accordo con l'Amministrazione Comunale, all'interno dei NUAF la monetizzazione delle aree per servizi pubblici o di uso pubblico relativi alle attività commerciali in media struttura di vendita è ammessa al 100% a fronte di una adeguata dotazione di parcheggi di prossimità che garantiscano il servizio di sosta e dell'accessibilità del trasporto pubblico.

In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.

I servizi pubblici o di uso pubblico rappresentati nelle tavole di piano all'interno degli ambiti territoriali sottoposti a pianificazione attuativa sono esemplificativi nella localizzazione, che potrà essere rideterminata in sede di piano attuativo; resta vincolante la quantità indicata.

4. Per l'insediamento delle destinazioni "UIC - Usi di interesse comune" su proposta di soggetti giuridici non pubblici, per i quali non sia prevista né cessione o assoggettamento ad uso pubblico né convenzionamento, accreditamento, ecc, dovrà essere reperita la quota minima di parcheggi pubblici o di uso pubblico relativa alla destinazione prevista, determinata come di seguito:
 - a) Edilizia residenziale pubblica: 5,00 mq/abitante con accesso da strada pubblica o assoggettata all'uso pubblico; 8,00 mq/ab. se serviti da spazio di manovra dedicato in esclusiva;
 - b) Servizi culturali e sociali: 50% slp
 - c) Servizi assistenziali e sanitari: 100% slp
 - d) Servizi amministrativi: 100% slp
 - e) Servizi per l'istruzione e la formazione: 20% slp
 - f) Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, ludici, ecc): 50% slp

La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere ceduta o assoggettata gratuitamente all'Amministrazione comunale.

Ad esclusione delle attrezzature per il culto, nei casi in cui l'acquisizione o l'assoggettamento all'uso pubblico, in accordo con l'Amministrazione Comunale, non risultino possibili o opportuni per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali, è possibile la parziale o totale monetizzazione delle aree per parcheggi.

TITOLO II - DISCIPLINA D'USO DEL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 25 Definizione

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 sono così definiti:

- 1) Nuclei urbani di antica formazione
- 2) Ambiti residenziali intensivi - RI
- 3) Ambiti residenziali semintensivi - RSI
- 4) Ambiti residenziali semiestensivi – RSE
- 5) Ambiti residenziali estensivi - RE
- 6) Ambiti residenziali con edifici di pregio – RP
- 7) Ambiti residenziali di interesse storico e sociale – RIS
- 8) Ambiti soggetti a Piani Attuativi approvati - PA
- 9) Ambiti produttivi - PR
- 10) Ambiti terziari - TR
- 11) Ambiti commerciali - CO
- 12) Aree per impianti ferroviari - IF
- 13) Aree di interscambio modale merci - IM
- 14) Aree per attrezzature militari – AM
- 15) Ambiti a verde urbano di salvaguardia - VUS
- 16) Fascia di rispetto cimiteriale

Gli ambiti NUAF, RI, RSI, RSE, RE, RP, RIS, PR vengono dichiarati zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L 457/78.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori tra lotti contigui e omogenei. A tal fine sono da considerarsi omogenei gli ambiti denominati RI, RSI, RSE. Ai fini della verifica della contiguità giuridica, la stessa non è considerata tale quando tra i fondi sussistano una o più aree aventi destinazioni urbanistiche incompatibili con l'edificazione.

Art. 26 Nuclei urbani di antica formazione

a) Obiettivi

1. Nei Nuclei Urbani di Antica Formazione (NUAF) sono compresi in modo unitario gli edifici e gli ambienti che rivestono un carattere di valore storico e/o ambientale ovvero che testimoniano il nucleo urbano originario del sistema antropico comunale.

Il perimetro dei NUAUF definito dagli elaborati grafici del PGT coincide con l'individuazione delle zone di recupero di cui all'art. 27 L 457/78, così come modificato nell'ultimo comma dall'art. 9 del DPR 380/01.

2. L'operatività dei NUAUF e il complesso delle operazioni programmate per il patrimonio culturale e ambientali devono garantire il mantenimento della struttura insediativa espressa nella relazione fra morfologia urbana e tipologia edilizia. I tipi caratteristici dell'edilizia storica (per esempio la corte), i principi di aggregazione degli spazi costruiti (per esempio le cortine edilizie), i tracciati e le giaciture storiche e l'allineamento dei corpi di fabbrica devono essere considerati espressione significativa delle trasformazioni operate nel passato dalla Comunità in rapporto alle condizioni geografiche e soprattutto elemento costitutivo della qualità dello spazio urbano.
3. Le prescrizioni di piano tendono alla valorizzazione dei nuclei fondativi ed all'eliminazione di ogni attività che provochi disturbo o risulti incompatibile con la vocazione prevalentemente residenziale e commerciale.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, ricadenti nei limiti dei NUAUF, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili, garantendone, con opportuni e aggiornati interventi, la salvaguardia e la conservazione.
Nelle parti originarie, che non pregiudichino la stabilità degli edifici, non sono ammesse sostituzioni, alterazioni, false imitazioni, fatte salve le esigenze di adeguamento sanitario. Il restauro dovrà essere riconoscibile e denunciato; non saranno, di norma, da prevedersi interventi "in stile"; attenzione dovrà porsi al problema dell'inserimento ambientale delle parti o degli eventuali nuovi edifici.
5. Le norme di tipo urbanistico ed edilizio nei Nuclei Urbani di Antica Formazione sono di tipo sia generale, ovvero fanno riferimento alle disposizioni generali del Piano delle Regole del PGT, sia di maggior dettaglio, vale a dire prevedono delle prescrizioni applicabili esclusivamente alle diverse tipologie d'intervento come definite alla successiva lettera ~~f~~ e). In caso di contrasto prevalgono le norme di maggior dettaglio.

b) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA – UIR - CTF

Sono confermate le aree e gli edifici per servizi religiosi puntualmente identificati nella Tavola RT3.

c) Modalità di attuazione

1. L'attuazione delle previsioni per i Nuclei di Antica Formazione avverrà attraverso modalità operative diversificate che comprendono interventi edilizi diretti o di pianificazione attuativa.
2. L'attuazione potrà avvenire con interventi diretti mediante permessi di costruire (PdC), denunce di inizio attività (DIA), permessi di costruire convenzionati (PdCc). Non è ammessa la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

3. L'attuazione, subordinata alla redazione di pianificazione attuativa, potrà avvenire con piani particolareggiati (PP) e piani di recupero (PR) conformi al PGT nei casi espressamente previsti alle diverse tipologie d'intervento come definite alla successiva lettera e), o in variante al PGT in tutti gli altri casi.
4. Per il commercio in media struttura di vendita, l'inserimento di nuove attività ovvero il trasferimento, ampliamento, modifica della tipologia merceologica di attività esistenti sono attuabili esclusivamente con Permesso di Costruire convenzionato o Piano Attuativo, con la verifica delle dotazioni di servizi pubblici ai sensi dell'art. 24.

d) Norme generali

1. Altezza dei fabbricati

Per gli interventi sugli edifici sottoposti alle tipologie di intervento T.T. e R.P.A., come definite alla successiva lettera e) del presente articolo, non è consentito superare le altezze geometriche, misurate allo stato di fatto, degli edifici oggetto di intervento, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per gli interventi sugli edifici sottoposti alle tipologie di intervento R.E., come definite alla successiva lettera e) del presente articolo, l'altezza massima non potrà superare, in ogni caso, l'altezza dell'edificio adiacente più alto senza considerare i sovralti già realizzati non di origine storica.

2. Distacco fra gli edifici, dai confini

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia senza piano di recupero, risanamento conservativo, le distanze tra gli edifici e dai confini non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

3. Arretramento dalle strade

Per le operazioni di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia senza piano di recupero, risanamento conservativo ed ampliamento l'arretramento dalle strade sarà quello dato dai sedimi degli edifici preesistenti.

Per interventi di ristrutturazione urbanistica, l'arretramento dalle strade dovrà essere pari a m 5,00, ovvero si dovrà mantenere l'allineamento preesistente o prevalente in caso di cortina edilizia.

4. Autorimesse

E' ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali in applicazione dell'art. 66 LR 12/2005.

Nel caso di interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la dotazione di parcheggi dovrà essere garantita in sito.

5. Materiali

I materiali da impiegare negli interventi dovranno di norma afferire a tecniche costruttive tradizionali e risultare armonici rispetto al contesto, secondo quanto di seguito specificato:

- Coperture

Tetti con struttura a travi, travetti ed assito in legno, con mantenimento della struttura a capriate ove presente.

Coperture in cotto.

Grondaie in rame o di colorazione scura.

Comignoli in mattoni e coppi.

Da evitare in linea di massima, ed eventualmente rimuovere, coperture in ondolux, lamiera e manti bituminosi.

Da evitare l'introduzione di elementi strutturali quali travi metalliche e/o in cemento armato, comignoli prefabbricati e/o in cemento.

- Aperture, serramenti, sporti

Infissi in legno verniciati.

Serramenti in legno con ante alla lombarda o riproposizione delle persiane, sempre in legno, verniciati.

Cornici delle forometrie in intonaco o semplicemente dipinte con spessore di almeno 15 cm.

Le inferriate devono essere interne rispetto al filo facciata (salvo episodi di provato valore storico) con proporzioni consone e disegno semplice.

Gli orizzontamenti di balconi e logge e le strutture delle scale esterne devono, di norma, essere in pietra con parapetti in ferro a disegno semplice.

Sono di norma vietati le tapparelle avvolgibili, i serramenti in alluminio anodizzato, i contorni in marmo di spessore ridotto, i rivestimenti ceramici ed i listelli in cotto.

- Facciate

Deve essere previsto di norma l'intonaco a calce tinteggiato oppure la riproposizione della tessitura muraria a vista.

Eventuali nuovi pilastri devono essere intonacati a calce.

I rivestimenti delle pareti dovranno essere limitati ad una fascia che dal piano campagna non superi i 100 cm.

Sono vietate le finiture esterne non uniformi sull'intero edificio (a titolo esemplificativo: parti in pietra a vista e parti in intonaco).

Le insegne, scritte pubblicitarie, tende da sole, ecc. devono essere apposte nel rispetto dei regolamenti comunali vigenti in materia: regolamento del piano generale degli impianti pubblicitari e regolamento sulle targhe e insegne.

Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte ed in ogni caso non potranno essere poste ad altezza inferiore a 2,20 m dal piano del marciapiede.

La sostituzione degli elementi originali e tradizionali che rispondano alle caratteristiche tipiche dei nuclei urbani di antica formazione va effettuata solo in caso di assoluta necessità (dimostrata ed accertata) e con elementi che ne riprendano materiali, proporzioni e dimensioni.

La Commissione per il Paesaggio potrà, comunque, esaminare proposte architettoniche che prevedano altri materiali e finiture e dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento del progetto, per garantire la qualità del rapporto fra l'intervento stesso ed il proprio intorno urbano.

Gli elaborati grafici di progetto dovranno indicare in modo chiaro i materiali usati per tutti i fronti degli edifici previsti.

6. Impianti tecnologici

Si dovrà procedere riducendo al minimo indispensabile la presenza di tubazioni, condutture e canalizzazioni sulle facciate degli edifici.

Dovranno essere predisposti adeguati accorgimenti tecnici nelle strutture murarie verticali al fine di limitare quanto possibile la percezione degli elementi innovativi introdotti.

I misuratori dei consumi dovranno essere installati all'interno di appositi vani chiusi con sportelli che consentano la stesura dello stesso paramento murario esterno delle facciate, oppure all'interno di pozzetti con chiusini adeguati alle pavimentazioni stradali esistenti.

Le attrezzature tecnologiche relative ad impianti di condizionamento dovranno essere collocate all'interno dell'edificio e mai in facciata. Elementi quali antenne e parabole dovranno essere posizionati sulla falda non prospiciente spazi pubblici. In caso di falde affacciatisi interamente su spazi pubblici, il posizionamento di tali elementi tecnologici dovrà avvenire in considerazione della posizione di minor impatto rispetto al contesto circostante. In ogni caso, qualora non in contrasto con quanto definito precedentemente, per il posizionamento degli impianti tecnologici valgono le disposizioni generali definite dal Regolamento Edilizio.

7. Tinteggiatura esterna

Le cromie delle facciate esterne degli edifici, sia prospicienti gli spazi pubblici sia prospicienti cortili ed aree privati, devono integrarsi con il contesto, edificato e non, con i colori definiti in sede di autorizzazione paesaggistica.

8. Spazi interni comuni

Tutti gli spazi interni ed esterni attualmente inedificabili devono rimanere tali, salvo specifiche indicazioni delle tipologie d'intervento.

Le eventuali ricostruzioni di edifici secondo le previsioni delle tipologie d'intervento potranno occupare in modo diverso le aree e, quindi, modificare le caratteristiche degli spazi liberi relativi. In questi casi saranno da valutare le condizioni al contorno delle aree interessate promuovendo, dove possibile, consorzi tra le proprietà.

E', in ogni caso, vietato occupare cortili e in generale spazi liberi con costruzioni di qualsiasi genere senza aver preventivamente ottenuto il relativo titolo abilitativo riferito alla sistemazione dell'intera proprietà interessata.

9. Orti, giardini privati e verde di tutela

Gli orti ed i giardini privati vanno di norma conservati liberi da costruzioni di qualunque tipo e mantenuti alle colture esistenti. Eventuali introduzioni di essenze arboree dovranno rispettare le disposizioni regionali di cui al D.d.s. n. 4379/2010 in tema di specie sensibili all'attacco della *Anoplophora chinensis*.

10. Muri e recinzioni

I muri e recinzioni esistenti non potranno essere modificati senza acquisire preventivamente apposito titolo abilitativo. In ogni caso, i muri esistenti con rilevanza paesistica ovvero per la storicità nella caratterizzazione del sistema urbano originario dovranno essere conservati. E' ammesso il ripristino della tessitura muraria originaria e la sostituzione dei rifacimenti recenti con pose e materiali consone alla tradizione locale.

Non è consentita la recinzione a frazionamento di corti interne e dovrà essere perseguito l'obiettivo di ripristinare gli spazi aperti comuni interni all'edificio a corte.

Muri e recinzioni dovranno essere realizzati in modo coordinato con il contesto circostante; per le murature devono essere impiegati preferibilmente pietra a vista, mattoni o altro materiale con finitura ad intonaco.

Muri e recinzioni di nuova costruzione non potranno eccedere l'altezza determinata dalla commissione paesaggio, salvo si tratti di raccordi con elementi preesistenti. Nel caso le nuove recinzioni si attestino a recinzioni diverse per altezza, l'altezza della nuova recinzione deve rispettare, di norma, l'allineamento con la più bassa; è consentita la deroga a tale disposizione previa accettazione da parte del Comune e nel rispetto di rilevanti assi visivi dagli spazi pubblici.

Gli elaborati di progetto dovranno indicare le caratteristiche complete del manufatto di progetto e consentirne un adeguato inserimento ambientale.

11. Pavimentazioni

Le pavimentazioni tradizionali esistenti, in particolare quelle presenti su spazi pedonali, dovranno essere mantenute e, se necessario, ripristinate.

E' fatto obbligo il recupero della pavimentazione originaria che presenti caratteristiche storiche o compositivo-materiche di interesse. Qualora necessario, la trama preesistente può essere integrata con addizioni omogenee per tipologia, materiali, posa, etc.

Qualsiasi intervento su pavimentazioni esistenti o la nuova pavimentazione di un'area anche se di uso esclusivamente privato, dovrà essere regolarmente autorizzata.

Per le pavimentazioni, sia degli spazi pubblici che di quelli privati, non sarà ammesso, in ogni caso, l'impiego di piastrelle di cemento, getti e battuti di calcestruzzo, massetti in calcestruzzo autobloccanti, piastrelle ceramiche, materiale lapideo ad opus incertum, così

come l'asfaltatura; si dovrà preferire l'impiego di porfido, lastricato o ghiaia (quest'ultima solo per cortili privati), con mantenimento di zone a giardino, orto o verde.

I piani attuativi daranno indicazioni vincolanti sul tipo di pavimentazioni previste, al fine di ottenere soluzioni armoniche e coordinate con il contesto del nucleo antico.

Per quanto attinente alle scelte materiche, si richiama in questa sede quanto definito precedentemente circa i materiali da impiegare nei NUA.

12. Disposizioni particolari per pubblici esercizi ed attività commerciali

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

Ai sensi dell'Art. 145 "Disposizioni per la valorizzazione del commercio nei centri storici" del Codice del Commercio della Regione Lombardia, in tutti gli edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.) ed in quelli soggetti a vincolo paesaggistico e ambientale (R.P.A.), le attività commerciali espressione delle tipicità locali sono sottoposte a particolari condizioni ai fini della salvaguardia dell'ambiente originario, quale testimonianza della cultura locale, per valorizzarne le caratteristiche merceologiche nel contesto storico e artistico in cui si sono sviluppate.

e) Nuove costruzioni

L'edificazione di nuove costruzioni è consentita esclusivamente all'interno dei piani attuativi, nei casi previsti dal presente articolo.

f) Individuazione delle tipologie di intervento

L'individuazione degli interventi ammissibili, di cui ai seguenti punti, è indicata nella Tavola del Piano delle Regole RT 3 "Nuclei urbani di antica formazione - Tipologie di intervento".

Interventi su edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.)

Per tali edifici o per le parti indicate sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo, salvo quanto disposto alla successiva lettera g) in materia di recupero dei sottotetti.

Gli interventi debbono avvenire mantenendo inalterate le tipologie edilizie, le parti e gli elementi architettonici originari costitutivi l'organismo edilizio, intendendosi per tali:

- murature d'ambito e di spina o comunque portanti;
- solai e volte;
- sagoma delle coperture, manto di copertura, sporti di gronda;
- forma e dimensione delle aperture esterne e sistemi di oscuramento;
- spazi intercorrenti tra parti piene di muratura e serramenti in genere (finestre, porte, portoni, mostre di negozi, ecc.);
- finiture di facciata (intonaco, muri a vista, ecc.);
- zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti, balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere.

Tali parti ed elementi architettonici devono essere mantenuti ricorrendo, in caso di degrado, all'uso di materiali uguali o, se necessario, simili per forma, dimensioni e colore, procedendo all'eliminazione ed al ripristino secondo le forme originarie degli elementi architettonici estranei.

In ogni caso è fatto divieto di alterare l'attuale assetto planivolumetrico d'insieme.

Possono essere autorizzate sostituzioni di parti di strutture orizzontali e/o verticali quando venga inoppugnabilmente dimostrato, anche attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica, lo stato di pericolosità degli elementi stessi.

Interventi su edifici soggetti a rilevanza paesaggistica e ambientale (R.P.A.)

Per tali edifici o per le parti indicate sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia guidata, salvo quanto disposto alla successiva lettera g) in materia di recupero dei sottotetti.

Per ristrutturazione edilizia guidata si intendono gli interventi definiti all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 e s.m.i., con esclusione di quelli comportanti demolizione e ricostruzione dei fabbricati. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione con mantenimento di sagoma, fatte salve le norme generali di cui al punto d) del presente articolo, sono soggetti a Piano di Recupero da intendersi conforme al presente Strumento Urbanistico.

Sono obbligatorie le demolizioni di superfetazioni o aggiunte così come evidenziate in planimetria; in questi casi sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia necessari a tale scopo.

Qualora le tavole grafiche indichino come vincolate le fronti, interne o esterne, gli interi edifici ad esse relativi non possono in nessun caso essere oggetto di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione.

Interventi su edifici o parti di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia (R.E.)

Per tali edifici o per le parti indicate sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, salvo quanto disposto dalla successiva lettera g) in materia di recupero dei sottotetti.

Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi definiti all'art. 3, comma 1, lett. d) del DPR 380/2001 e s.m.i.. Gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione dei fabbricati con diversa sagoma, fatte salve le norme generali di cui al punto d) del presente articolo, sono soggetti a Piano di Recupero da intendersi conforme al presente Strumento Urbanistico.

Norme generali per le nuove costruzioni, interventi di ricostruzione

I volumi e le superfici coperte degli edifici individuati negli elaborati costituenti il presente piano sono puramente indicativi e andranno verificati, al momento della presentazione delle singole richieste d'intervento, in base ad un rilievo topografico quotato in scala non inferiore a 1: 200.

g) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti

Fatto salvo quanto già realizzato ai sensi della L.r. 15 luglio 1996, n. 15 all'atto dell'adozione del PGT, sono escluse dall'applicazione delle disposizioni del Capo I del Titolo IV della L.r. 12/2005, ai sensi del comma 1-quater dell'Art. 65 della stessa L.r. 12/2005, gli edifici compresi nei Nuclei urbani di antica formazione classificati come edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.) e soggetti a rilevanza paesistica e ambientale (R.P.A.),

I sottotetti esistenti negli edifici classificati come T.T. e R.P.A. che abbiano le adeguate caratteristiche di altezza, potranno comunque essere recuperati ai fini abitativi a condizione che restino inalterate le quote di colmo e di gronda esistenti. A tale scopo, previo ottenimento del nulla osta ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, sarà possibile aprire lucernari/abbaini al fine di garantire i prescritti rapporti minimi di aeroilluminazione naturale.

Art. 27 Interventi soggetti a Piani di Recupero (P.R.)

a) NUAF: Piano di Recupero interessante l'area compresa tra le Vie Postporta e Roma, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2014

Norme generali per le nuove costruzioni e interventi di ricostruzione nel Piano di Recupero

I volumi e le superfici coperte da rispettarsi in ordine alla progettazione esecutiva, sono quelli indicati negli elaborati costituenti la Variante puntuale al Piano di Recupero di cui agli allegati dal n. 1 al n. 35 alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2014.

Norme edilizie particolari

Per quanto attiene ai materiali di finitura ed ai tipi edilizi, si rinvia agli elaborati di progetto di cui agli allegati dal n. 1 al n. 35 alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2014.

Gli stessi devono ritenersi pertanto vincolanti.

b) NUAF: Piano di Recupero obbligatorio interessante l'area sita in Via dei Fiori

Gli interventi sono assoggettati obbligatoriamente alla redazione di un Piano di Recupero, nel quale le modalità di intervento devono essere conformi alle norme generali per il Tessuto Urbano Consolidato ed alle norme puntuali per i Nuclei Urbani di Antica Formazione.

Art. 28 Ambiti residenziali intensivi - RI

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): da determinarsi per ciascun isolato, in relazione agli allineamenti preesistenti.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m; è consentita la costruzione in aderenza al confine, in fregio a strade caratterizzate attualmente dalla cortina continua, purché vengano risolti eventuali frontespizi nudi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1,0 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 22,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3 UC - UA – UIR

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 1/5 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Art. 29 Ambiti residenziali semintensivi - RSI

Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a $\frac{1}{3}$ della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.1:

- Superficie territoriale: mq 7.067,00, salvo rilievo (di cui mq 3.257,00 in ambito residenziale semintensivo e mq 3.810,00 in aree per servizi pubblici)
- Indice fondiario area RE: 0,67 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- SIp potenziale da comparto: mq. 3.257,00 x mq/mq 0,67 + mq. 3.810,00 x mq/mq 0,17 =mq 2.829,89
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

h) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente e alle Norme Ambientali allegate al Regolamento Edilizio comunale.

Art. 30 Ambiti residenziali semiestensivi - RSE

Questi ambiti sono destinati ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,33 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): massimo 1/3 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR - CTF.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero

volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari, prevalenti in caso di difformità rispetto alle norme generali.

P.A.2:

- Superficie territoriale: mq 5.857,75 (di cui mq 3.405,00 in ambito residenziale semiestensivo e mq. 2.452,75 in aree per servizi sportivi)
- Indice fondiario area RSE: 0,33 mq/mq
- Indice fondiario area SP: 0,17 mq/mq
- Slp potenziale da comparto: mq. $3.405,00 \times \text{mq/mq } 0,33 + \text{mq. } 2.452,75 \times \text{mq/mq } 0,17 = \text{mq } 1.540,62$
- incremento massimo ammesso per incentivazione:
 - o art. 18 NTA P. d. R.: 15% pari a mq 231,09
 - o art. 19 NTA P. d. R.: 15% pari a mq 231,09

Totale Slp ammissibile: mq 2.002,80

- Aree per servizi pubblici o di uso pubblico in cessione: mq 2.452,75 oltre a mq. 595,35 per allargamento stradale (aree per urbanizzazione primaria)
- H massima di progetto: da verificare in funzione della quota zero di riferimento
- la definizione dell'area per usi di interesse comune compresa nel perimetro del PA è vincolante per la realizzazione del campo di calcio e delle relative opere collaterali (rete idrica per l'acqua potabile con irrigazione; rete di distribuzione dell'energia elettrica con quadro elettrico; rete di illuminazione completa di n°8 punti luce).

P.A.4:

- L'area classificata come VUS concorre alla determinazione del peso insediativo mediante l'applicazione del medesimo indice di utilizzazione fondiario attribuito agli ambiti RSE. Il peso insediativo generato deve essere trasferito nell'area classificata come RSE; nell'area VUS sono ammessi gli interventi disposti dall'art. 42 delle presenti norme.

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

h) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

Art. 31 Ambiti residenziali estensivi - RE

Il vincolo imposto su parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato.

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia residenziale di massima in serie aperta.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,17 mq/mq.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 9,00 m, con un massimo di 2 piani abitabili fuori terra.

e) f) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

g) Altre prescrizioni

La richiesta di permesso di costruire dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

h) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 60% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebo, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Ambiti attuabili con Piano Attuativo

Gli ambiti così classificati nella tavola RT1 sono soggetti alla predisposizione di un Piano Attuativo in considerazione dell'estensione territoriale e della localizzazione nel tessuto urbano consolidato, nonché della necessità di garantire l'adeguata dotazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Negli ambiti numerati si applicano le seguenti disposizioni particolari.

P.A.7:

- dovrà essere verificata con apposita indagine tecnica la distanza di prima approssimazione (DPA) dalle linee elettriche aeree presenti in situ, vincolante per la progettazione degli edifici in relazione alla presenza continuativa di persone oltre le 4 ore consecutive.

Anche se non espressamente indicati nella cartografia, tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia o nuova costruzione che interessino una s.l.p. uguale o maggiore a 2.000 mq sono assoggettati a Piano Attuativo.

Art. 32 Ambiti residenziali con edifici di pregio – RP

Sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale nei quali sono presenti edifici di valore storico ed architettonico non assimilabile ai NUA; l'obiettivo è la conservazione delle tipologie edilizie ammettendo interventi di adeguamento funzionale non invasivi. In tali ambiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo; per i soli edifici pertinenziali o accessori privi di valore storico ed architettonico sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti di cui alla successiva lett. b).

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Utilizzazione fondiaria (Uf): preesistente + 20% per costruzioni accessorie pertinenziali alle destinazioni d'uso.

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/5 della Superficie fondiaria.

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 3/5 della Superficie fondiaria. Sarà possibile pavimentare od occupare con impianti ricreativi scoperti la restante superficie del lotto.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): preesistente.

e) f) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF.

f) Requisiti di efficienza energetica

Non è ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici incompatibili con gli aspetti storico architettonici di pregio degli edifici.

g) Altre prescrizioni

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

Art. 33 Ambiti residenziali di interesse storico e sociale - RIS

Sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi ed urbanistici caratteristici per epoca di costruzione, funzionalità ed omogeneità architettonica; l'obiettivo è la conservazione del tessuto urbano e delle tipologie esistenti. In tali ambiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Distanza dalle strade (Ds): preesistente

Distanza dai confini (Dc): preesistente

Distacco tra i fabbricati (Df): preesistente

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): preesistente

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): preesistente

Area filtrante o Superficie permeabile (Af): preesistente

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): preesistente

e) f) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF

f) Requisiti di efficienza energetica

Non è ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici incompatibili con gli aspetti storico architettonici di pregio degli edifici.

g) Altre prescrizioni

La richiesta di titolo abilitativo dovrà essere accompagnata da documentazione fotografica e grafica della località, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza, nonché l'orografia dell'area interessata.

Art. 34 Ambiti soggetti a Piani attuativi approvati

A tutti gli ambiti così classificati nella tavola RT1 si applicano le seguenti disposizioni:

- a) ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento, già approvati alla data di adozione della variante al PGT, continuano ad applicarsi le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'approvazione del piano attuativo stesso sino al loro completamento;
- b) ai Piani attuativi, ivi compresi i Programmi integrati di intervento, già adottati alla data di adozione della variante al PGT, si applicano le previsioni urbanistiche vigenti al momento dell'adozione del piano attuativo stesso sino al loro completamento.

Ai sensi dell'art. 14, comma 12, della LR 12/2005 e s.m.i., non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Allo scadere della convenzione si applicano le seguenti disposizioni:

- a) nel caso in cui siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è possibile attuare le previsioni di edificabilità non attuate, nel rispetto degli indici e parametri definiti nel piano attuativo in conformità alle previsioni urbanistiche generali vigenti al momento dell'approvazione del piano stesso, ai sensi dell'art. 17 L.1150/1942;
- b) nel caso in cui non siano stati assolti gli obblighi convenzionali relativi alle opere di urbanizzazione o a qualsiasi altro accordo che coinvolga il patrimonio pubblico e/o di interesse pubblico, è ammessa la proroga di tre anni del termine di validità delle convenzioni ai sensi dell'art. 30, comma 3bis, della L.98/2013.

Art. 35 Ambiti produttivi - PR

Questi ambiti sono destinati esclusivamente a insediamenti industriali ed artigianali, uffici e attività commerciali connesse alle attività produttive insediate, localizzate nei locali di produzione o in quelli ad essi adiacenti e concernenti l'attività svolta.

I parametri da rispettare negli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia edilizia: edifici destinati alla produzione di beni di tipo industriale.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 7,50 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1 mq/mq

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 1/2 della Superficie fondiaria.

Superficie permeabile o Area filtrante (Af): 15% della Superficie fondiaria, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di 4,00 m, in ragione di un albero ogni 30 mq di spazio verde.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m, eccetto che per le strutture tecnologiche di particolare esigenza e per lavorazioni che richiedano particolari e comprovate altezze.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse:

- UR - 3.3 UC - 4.2 UT - 4.4 UT - 4.5 UT - UA – UIR

f) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale:

- rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;

- obiettivi prefissati per la certificazione energetica;
- correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche;
- qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo;
- qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica;
- utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici;
- realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

g) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 15% della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

I comparti individuati come "Ambiti di riqualificazione a norma particolare" presentano elementi di forte eterogeneità urbanistica ed edilizia e richiedono pertanto un'azione di riqualificazione congiunta le cui unità minime di intervento sono costituite dagli isolati perimetrati singolarmente

nella tavola RT1. Al fine di incentivare tali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, riguardanti almeno una unità minima di intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria per l'edificabilità è incrementato a 1,20 mq/mq, condizionato al riconoscimento dell'omogeneità del ridisegno architettonico da parte della Commissione per il Paesaggio.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

Art. 36 Ambiti produttivi con valore storico - PRS

Gli ambiti produttivi con valore storico sono riferiti a complessi i cui caratteri architettonico e tipomorfologico rappresentano una testimonianza da salvaguardare.

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia edilizia: edifici già destinati alla produzione di beni di tipo industriale.

Distanza dalle strade (Ds): pari all'esistente.

Distanza dai confini (Dc): pari all'esistente.

Distacco tra i fabbricati (Df): pari all'esistente.

b) Edificabilità

Nel mantenimento dei profili esistenti degli edifici meritevoli di tutela, la SIp è aumentabile fino ad un massimo del 30%.

c) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): preesistente; per le nuove costruzioni di cui alla lettera b) le altezze dovranno essere armonizzate agli edifici di valore storico secondo il parere della commissione per il paesaggio.

d) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: 3.3 UC - UA – UIR

La destinazione d'uso UR è ammessa fino al 40% della SIp complessiva preesistente.

e) Altre prescrizioni

Le prescrizioni di carattere architettonico e tipo-morfologico che riguardino, all'interno di questi ambiti, facciate, edifici o parti di edifici, individuati negli Allegati B "Altri Beni di interesse storico-architettonico meritevoli di tutela" e G "Schede degli Ambiti produttivi con valore storico" alle presenti norme.

Art. 37 Ambiti terziari - TR

Questi ambiti sono caratterizzati da insediamenti a carattere terziario e commerciale.

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia edilizia: edifici in serie aperta o isolati

Distanza dalle strade (Ds): minimo 10,00 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 7,50 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 1,0 mq/mq

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Superficie permeabile o Area filtrante (Af): 1/5 della Superficie fondiaria.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): da definirsi previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3 UC - UA - UIR.

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già

usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/5 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

g) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

Art. 38 Ambiti commerciali - CO

Questi ambiti sono caratterizzati da insediamenti a carattere commerciale.

I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti:

a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi

Tipologia edilizia: edifici destinati ad attività commerciali.

Distanza dalle strade (Ds): minimo 7,50 m.

Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo 5,00 m.

Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m.

b) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,8 mq/mq

c) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): 3/5 della Superficie fondiaria.

Superficie permeabile o Area filtrante (Af): 1/5 della Superficie fondiaria, con l'obbligo di piantumazione da realizzarsi con alberi d'alto fusto aventi altezza minima all'impianto di 4,00 m, in ragione di un albero ogni 30 mq di spazio verde.

d) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 15,00 m, previa verifica delle ombre portate dagli edifici esistenti e di progetto di cui all'Art 4 dell'Allegato Ambientale al R.E.

e) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UR - UP – 3.3 UC - 4.4 UT - 4.5 UT - 4.6 UT - UA – UIR

f) Norme particolari

Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo:
 - b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500;
 - b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq;
 - b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq.

Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/5 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi.

Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo.

Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo.

Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione.

Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario.

Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

I comparti individuati come "Ambiti di riqualificazione a norma particolare" presentano elementi di forte eterogeneità urbanistica ed edilizia e richiedono pertanto un'azione di riqualificazione congiunta le cui unità minime di intervento sono costituite dagli isolati perimetrati singolarmente nella tavola RT1. Al fine di incentivare tali interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, riguardanti almeno una unità minima di intervento, l'indice di utilizzazione fondiaria per l'edificabilità è incrementato a 1,00 mq/mq, condizionato al riconoscimento dell'omogeneità del ridisegno architettonico da parte della Commissione per il Paesaggio.

g) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale nonché ai seguenti puntuali criteri di intervento al fine di un corretto inserimento ambientale:

- rispondenza a requisiti di bioedilizia e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- obiettivi prefissati per la certificazione energetica;
- correlazione dell'intervento alla realizzazione di opere pubbliche;
- qualità delle aree a verde progettate e minor consumo di suolo;
- qualità architettonica e valore di materiali impiegati per qualità estetiche ed efficienza energetica;
- utilizzo dei tetti a verde per le coperture piane e per il posizionamento dei pannelli fotovoltaici;

- realizzazione di fasce a verde con piantumazioni in prossimità delle zone residenziali.

Art. 39 Aree stradali - IS e Aree per impianti ferroviari – IF

Le aree IS comprendono:

- La sede stradale, composta dalla carreggiata, i marciapiedi, le fasce di pertinenza, le banchine;
- Le fasce di sosta laterale comprendenti la fila degli stalli di sosta e la relativa corsia di manovra.
- Le piazzole di sosta, adiacenti esternamente alla banchina, destinata alla sosta dei veicoli.
- I golfi di fermata destinati alle fermate dei mezzi collettivi di linea ed adiacente al marciapiede o ad altro spazio di attesa per i pedoni.
- Le piste ciclabili.
- Le attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli con i relativi depositi, le pensiline e le piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.
- Distributori automatici di alimenti e bevande, previo parere favorevole dell'Ufficio del Traffico.
- Chioschi per edicole e giornali, distributori dell'acqua e simili, previo idoneo titolo abilitativo costituito dalla concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

In caso di cessazione dell'attività di distribuzione di carburante, le suddette aree, comprese quelle dei relativi depositi, delle pensiline e delle piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli, saranno classificate tra gli Ambiti residenziali prevalenti all'interno dell'isolato.

Le aree IF sono esclusivamente destinate ad impianti ferroviari e le attrezzature di supporto, oltre a servizi tecnologici ed attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle Ferrovie.

Art. 40 Aree di interscambio modale merci - IM

Le aree IM sono destinate ad attrezzature per il trasbordo ferro-gomma di unità di carico, costituite da casse mobili, container e semirimorchi, effettuato mediante gru a portale. In queste aree si hanno impianti ferroviari, binari di trasbordo, corsie stradali per la circolazione, aree per la sosta temporanea dei veicoli e delle unità di carico, officine per i mezzi di trasporto e le unità di carico e uffici.

Art. 41 Aree per attrezzature militari - AM

Le aree AM sono quelle destinate al 2° Deposito Centrale dell'Aeronautica Militare e comprendono magazzini, raccordo ferroviario, residenze per gli addetti con relative strutture ricreative e per il tempo libero. In queste aree, ai sensi dell'Art. 7, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applicano le disposizioni del Titolo II "Titoli abilitativi" trattandosi di opere pubbliche da eseguirsi da Amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del D.P.R. 18 aprile 1994, n. 383 e s.m.i.

Art. 42 Ambiti a verde urbano di salvaguardia – VUS

Con il Verde urbano di salvaguardia il piano individua le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato inedificate ovvero con caratteristiche di bassissima densità edilizia. Gli ambiti inedificati si qualificano come spazi a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani necessari a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di preminenza/emergenza ambientale e/o paesistica. Diversamente, nel caso di abitazioni di livello spesso elevato, si tratta di episodi residenziali isolati (ovvero aggregati) dove edifici a carattere familiare si inseriscono in pertinenze mantenute a verde dalla considerevole estensione. Per le caratteristiche dei siti ove tali ambiti si ubicano il piano prevede un controllo significativo delle attività edilizie, così come dell'uso dei suoli.

Negli ambiti del VUS è prevista prevalentemente la manutenzione delle aree a verde (ed, eventualmente, dei manufatti preesistenti) e viene prescritta la conservazione dei soggetti arborei preesistenti.

Il mantenimento degli ambiti dovrà prevedere una piantumazione estesa alle singole aree per una densità di almeno un soggetto arboreo ogni 30,00 mq. Le specie arboree o arbustive di nuovo impianto dovranno essere di tipo autoctono.

Fatto salvo il mantenimento delle destinazioni in essere alla data di adozione delle presenti norme, le destinazioni d'uso escluse per eventuali cambi di destinazione sono: UP - UC - 4.1 UT - 4.6 UT - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UA - UIR - CTF.

Nel caso di interventi edilizi, che riguardino edifici preesistenti è consentito un incremento un tantum non superiore al 10% della S_{lp} ed S_c esistenti alla data di adozione delle presenti norme; tali interventi dovranno, comunque, prevedere il rispetto delle altezze preesistenti.

Non è ammessa alcuna nuova edificazione, ad esclusione di:

- a) Autorimesse e parcheggi pertinenziali di cui all'art. 9 della L. 122/89 nella misura massima di 3,00 mq ogni 10,00 mq slp, includendo nel computo le autorimesse esistenti;
- b) edifici o piccoli locali di deposito attrezzi per la manutenzione del verde con indice fondiario di copertura non superiore a 0,01 mq/mq con un limite massimo di 20,00 mq di superficie coperta. Detti locali di deposito, di altezza massima non superiore a 4,5 m misurati in colmo, dovranno prevedere una copertura in coppi o materiale simile ed opportune finiture esterne che salvaguardino il decoro dell'insediamento;
- c) piscine ed attrezzature per il gioco e lo svago che non determinino incremento della S_{lp}. Tali accessori dovranno essere di servizio ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale preesistenti negli stessi ambiti di verde urbano di salvaguardia.

E' fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari al 60% della Superficie fondiaria.

E' sempre ammessa la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria.

Art. 43 Fascia di rispetto cimiteriale

Nella fascia di rispetto cimiteriale, ai sensi del comma 3 dell'Art. 8 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6, possono essere realizzati aree a verde, parcheggi e relativa viabilità e servizi connessi con l'attività cimiteriale compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo (chioschi per

la vendita di fiori, ceri, ecc.). I sopradetti servizi dovranno essere collocati in strutture costituite da elementi facilmente rimovibili.

Ai sensi dell'Art. 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'Art. 28 della Legge 1 agosto 2002, n. 166, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'Art 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., confermati dal 1° comma dell'Art. 27 della L.r. 12/2005.

Entro le fasce di rispetto cimiteriale non possono essere realizzate, o trovare collocazione le "Sale del commiato", di cui all'Art. 4 della L.r. 22/2003, che a tutti gli effetti sono da considerarsi strutture di interesse pubblico sanitario e che, quindi, possono essere realizzate in tutti gli ambiti e le aree disciplinate al Titolo II delle presenti Norme di Attuazione, ricadenti entro la parte urbana compresa tra il limite dei 200 metri e la fascia di rispetto cimiteriale, fatta eccezione la parte urbana circostante il Cimitero Monumentale.

In ogni caso, ai sensi del comma 4 dell'Art. 42 del Regolamento regionale 9 novembre 2004, n. 6, le sale del commiato non possono essere collocate in strutture obitoriali, strutture sanitarie pubbliche o private o nelle loro immediate vicinanze, nonché in strutture socio-sanitarie o socio-assistenziali.

Qualora per la realizzazione di "Sale del commiato" si intenda utilizzare strutture edilizie preesistenti, o si realizzino in strutture di nuova edificazione, fermo il rispetto di ogni disposizione igienico-sanitaria e le prescrizioni all'uso dettate dall'ASL, le suddette strutture devono essere allocate a distanza di almeno 30 m da edifici ad uso residenziale, commerciale, terziario, nonché da altre strutture pubbliche (scuole, uffici pubblici, ecc.), e devono avere un'adeguata area pertinenziale che preveda una dotazione di parcheggio pari al 200% della SIp della struttura e una idonea sistemazione a verde che preveda alberature e siepi perimetrali.

In caso di nuova costruzione le aree destinate a "Sale del commiato" non devono superare un indice di Utilizzazione fondiaria di 0,17 mq/mq, un'altezza massima di 7 m.

CAPO II - AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 44 Norme in materia di edificazione e salvaguardia nelle aree destinate all'agricoltura

Queste aree comprendono grande parte del territorio extraurbano interne al perimetro di iniziativa comunale IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino. Sono così classificate sia le aree agricole coltivate che quelle in stato di abbandono, laddove risultano funzionali per localizzazione e per estensione al mantenimento del territorio rurale ed alla salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, oltre che alla promozione di attività orientate alla riqualificazione e alla fruizione del territorio non urbanizzato. La tematica della salvaguardia attiene all'integrazione della destinazione agricola con le tematiche, rilevate negli elaborati di PGT, della sensibilità paesaggistica e della rete ecologica, nonché con le disposizioni generali del PTC del Parco Regionale.

Ai sensi dell'Art. 61 della L.r. 12/2005 e s.m.i. le disposizioni di cui ali artt. 59 e 60 della stessa legge sono inderogabili e prevalgono sulla normativa del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'Art. 59 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura dal Piano delle Regole sono ammesse esclusivamente 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 necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'Art. 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'Art. 60 della stessa della L.r. 12/2005 e s.m.i.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al precedente paragrafo è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al terzo capoverso del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, gli indici di densità fondiaria per le abitazioni, nonché i rapporti di copertura di cui ai due precedenti paragrafi sono incrementati del 20%.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

I limiti di cui al comma 4 del presente articolo non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

La distanza minima tra concimaie e abitazioni deve essere pari a 50 m.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Ai sensi dell'Art. 60 della L.r. 12/2005 e s.m.i., nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1 della L.r. 12/2005, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.r. 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'Art. 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'Art. 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'Art. 59, comma 1.

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico 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 permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'Art. 59, comma 6 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

Nelle aree individuate con apposito simbolo (triangolo con quadrato nero) non è ammessa alcuna edificazione.

Art. 45 Interventi regolati dal PGT in aree destinate all'agricoltura

Sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento concessi sino al raggiungimento dei 200 mc assentibili per Unità Immobiliare residenziale esistente.

I suddetti interventi devono avvenire rispettando le seguenti prescrizioni:

- a) L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, potrà essere al massimo di 200 mc fuori terra ivi compresi gli accessori. Gli accessori posti al piano interrato saranno considerati ai fini volumetrici solo se eccedenti la sagoma dell'edificio sovrastante. Da tale quota vengono scorporati i volumi relativi ai box realizzati ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122. L'ampliamento sarà concesso sino al raggiungimento dei 200 mc assentibili; a questo fine il richiedente dovrà dichiarare, sotto la propria personale responsabilità, se l'edificio sia già stato ampliato in passato ed in ogni caso se, a far tempo dall'entrata in vigore della L.r. 22 marzo 1980, n. 33, sia mai stato oggetto di interventi edilizi comportanti l'ampliamento ed in che misura lo stesso sia stato realizzato. Qualora sia già stato ottenuto l'ampliamento massimo assentibile ai sensi delle previsioni che precedono, lo stesso non sarà concesso. È consentito inoltre il riutilizzo volumetrico delle superfici accessorie facenti parte integrante dell'edificio principale, anche se eccedenti la quota di 200 mc.
- b) Le recinzioni sono consentite solo per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, altri elementi trasparenti: in ogni caso le fondazioni dovranno essere interrate. L'altezza massima dovrà essere di due metri. Le recinzioni dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di 10 mq di superficie recintata per ogni singolo metro quadrato di superficie coperta esistente.

Per le strutture esistenti in esercizio adibite ad attività commerciali, direzionali, ricettive (alberghi e ristoranti) e produttive, sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. È altresì ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti solo se finalizzati alla realizzazione dei seguenti obiettivi:

- risanamento ed adeguamento delle strutture produttive e tecnologiche esistenti;

- documentate esigenze produttive ed occupazionali.

In particolare il progetto che prevede un ampliamento dovrà essere redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) L'ampliamento potrà comportare un incremento della superficie coperta, rispetto a quella dell'edificio esistente alla data di adozione del PGT, non superiore ai seguenti limiti non cumulabili:
 - 50% per edifici con Sc esistente inferiore o uguale a mq. 1.000;
 - 35% per edifici con Sc esistente superiore a 1.000 mq ed inferiore o uguale a 5.000 mq;
 - 20% per edifici con Sc esistente superiore a 5.000 mq.

L'ampliamento, anche se attuato in tempi diversi, non dovrà nel suo complesso essere superiore al massimo consentito e sarà concesso una sola volta. A questo fine il richiedente dovrà dichiarare sotto la propria personale responsabilità se l'edificio sia già stato ampliato in passato ed in ogni caso se, a far tempo dall'entrata in vigore della L.r. 22 marzo 1980 n. 33, sia mai stato oggetto di interventi edilizi comportanti l'ampliamento ed in che misura lo stesso sia stato realizzato. Qualora l'edificio sia già stato oggetto di ampliamento massimo assentibile ai sensi delle previsioni che precedono, l'ampliamento richiesto non sarà concesso;

- b) L'altezza massima consentita è di 8 m, misurati dal piano naturale del terreno all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, fatte salve maggiori altezze preesistenti che non potranno, in ogni caso, essere superate;
- c) La localizzazione dovrà avvenire in continuità con l'edificio esistente e su terreno non boscato. Eventuali deroghe saranno ammesse in caso di dimostrata impossibilità ad eseguire quanto sopra per impedimenti fisici o per motivate ragioni di sicurezza. Gli interventi di disboscamento dovranno comunque essere compensati;
- d) Devono essere indicate le aree esterne non edificate sulle quali, previa opportuna mascheratura a verde, verranno effettuati eventuali e temporanei depositi di materiali;
- e) Devono essere indicate le soluzioni di sistemazione a verde di alberature anche a protezione dell'intrusione visiva;
- f) Le recinzioni sono consentite solo se costituite da siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata, altri elementi trasparenti. L'altezza massima dovrà essere di 2 m. Le recinzioni dovranno inserirsi armoniosamente nel contesto del paesaggio. Eventuali deroghe potranno essere ammesse solo in presenza di motivate e particolari esigenze di sicurezza.

Per le strutture agricole già dismesse alla data di adozione delle presenti norme e per i cambi di destinazione d'uso delle attività non agricole, è ammessa la riconversione della SIp esistente anche mediante interventi di nuova costruzione.

In tal caso si opererà mediante le seguenti disposizioni:

a) Edificabilità

Indice di utilizzazione fondiario (Uf): pari all'esistente.

b) Rapporti di copertura e superficie permeabile

Rapporto di copertura (Rc): pari all'esistente.

c) Altezze massime

Altezza dei fabbricati (H): 7,50 m.

d) Vocazioni funzionali

Destinazioni d'uso escluse: UP - UC - 4.7 UT - 4.8 UT - 4.9 UT - UIR - CTF

e) Requisiti di efficienza energetica

Gli interventi di nuova costruzione dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al regolamento edilizio comunale.

f) Altre prescrizioni

Gli interventi di riconversione saranno assoggettati alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato.

Alla domanda di permesso di costruire (o alla presentazione di denuncia di inizio attività) deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione.

Gli interventi di riconversione relativi ad edifici o ad aree classificate nella cartografia del Piano delle Regole (Tavola RT1) come "Aree con criticità paesistiche" devono essere finalizzati alla riqualificazione paesaggistica ed ambientale attraverso un corretto inserimento degli interventi edilizi nel contesto agricolo; in tal senso le opere di urbanizzazione prioritarie sono da intendere quelle volte alla creazione, conservazione e tutela del verde pubblico e della rete ecologica comunale.

Per le strutture agricole in esercizio alla data di adozione delle presenti norme non è ammessa la riconversione della SIp esistente.

CAPO III - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Art. 46 Definizione e disciplina

Nella Tavola DT12 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" sono indicate:

- a) Le aree di valorizzazione del paesaggio urbano;
- b) Le aree di valorizzazione del paesaggio dei parchi regionali e del paesaggio agrario;
- c) Le aree di valorizzazione del corso del torrente Arno.

Le aree di valorizzazione sono suddivise nelle classi di sensibilità prevalente indicate nella Tavola DT12 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi" ai fini della sottoposizione degli interventi al parere della Commissione per il Paesaggio.

TITOLO III - TUTELE SPECIALI E SOVRAORDINATE

CAPO I - AREE SOTTOPOSTE ALLA NORMATIVA DEI PARCHI REGIONALI

Art. 47 Disciplina delle aree del Parco Lombardo della Valle del Ticino

Il Piano delle Regole recepisce e individua le aree comprese nel perimetro del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

Nelle zone esterne al perimetro di iniziativa comunale del Parco Regionale vigono:

- l'azzonamento e la connessa normativa di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Delibera della Giunta Regionale n.7/5983 del 2 agosto 2001, rettificata con Delibera della Giunta Regionale n.7/6090 del 14 settembre 2001, e s.m.i., nonché la Variante parziale al PTC approvata con DGR n. 8/4186 del 21 febbraio 2007;
- i Regolamenti vigenti del Parco ("Regolamento Abaco delle tipologie rurali", "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti" e ss.mm.ii., nonché gli altri Regolamenti afferenti alla pianificazione).

TITOLO IV - ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. 48 Ambito di applicazione

Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia nonché dai vigenti regolamenti comunali.

La perimetrazione del Distretto Urbano del Commercio è riportata nella cartografia del Piano delle Regole (Tavola RT1).

Sono definiti servizi commerciali le seguenti attività:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione; la vendita all'ingrosso senza magazzino e senza accesso di pubblico (solo uffici) è parificata al terziario;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci a nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, 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;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- e) per medie strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai 250 mq e fino a 2.500 mq;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per strutture di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinate in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente; a tale tipologia si applicano le disposizioni del paragrafo 4.2.2 dell'Allegato 2 alla DGR VIII/ 5054 del 4//2007 e seguenti;
- h) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti; tale tipologia è

ulteriormente articolata, ai sensi del paragrafo 4.2.2 .a dell'Allegato 2 alla DGR VIII/ 5054 del 4//2007 in:

- a. Centro commerciale tradizionale;
 - b. Centro commerciale multifunzionale;
 - c. Factory Outlet Center;
- i) per parco commerciale un complesso commerciale costituito, da aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune;
- j) per forme speciali di vendita al dettaglio:
- a. la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - b. la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - c. la vendita per corrispondenza o altri sistemi di comunicazione;
 - d. la vendita presso il domicilio dei consumatori o in sede diversa dalle aree pubbliche.
- k) La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.
- l) In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

- o macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- o materiale elettrico;
- o colori e vernici, carte da parati;
- o ferramenta ed utensileria;
- o articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- o articoli per riscaldamento;
- o strumenti scientifici e di misura;
- o macchine per ufficio;
- o auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- o combustibili;
- o materiali per l'edilizia.
- o legnami.

I servizi commerciali sono suddivisi in settori merceologici alimentari e non alimentari.

Sono considerate attività miste le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio sarà classificato secondo la tipologia prevalente.

Art. 49 Superfici di vendita

Superficie di vendita

Negli esercizi di vendita su area privata, la superficie di vendita è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione delle superfici destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, scale fisse o mobili se esterne ai locali di vendita, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperti, e i relativi corselli di manovra. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali anche se contigui.

Le superfici di vendita di merci ingombranti non facilmente amovibili ed a consegna differita, nonché quelle degli esercizi in cui è legittimamente esercitata la vendita congiunta ingrosso e dettaglio, sono computate in maniera convenzionale nella misura specificamente definita nella specifica normativa regionale vigente pro-tempore.

Superficie di somministrazione di alimenti e bevande

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, l'area:

- a) destinata all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- b) occupata da banchi, retro banchi (purché non accessibili al pubblico), casse, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico e comprende le aree:
 - a. all'interno del locale;
 - b. all'esterno del locale, sia all'aperto, sia al chiuso (ad es. *dehores*) su area privata (es. cortili o spazi privati dei quali l'esercente ha la disponibilità) adiacenti o comunque di pertinenza del locale;
 - c. all'esterno del locale, sia all'aperto sia al chiuso, su area pubblica in concessione, adiacente o comunque di pertinenza del locale.

Superficie di servizio

Si definisce come tale, negli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, la superficie diversa da quella di somministrazione e si suddivide in superficie non aperta al pubblico (costituita da magazzini, depositi, uffici, guardaroba, servizi igienici per il personale, spogliatoi per il personale, cucina, compresa la zona lavaggio stoviglie, locale dispensa, locale preparazione alimenti, i disimpegni, locali filtranti e separanti in genere, volumi tecnici e scale) e in superficie aperta al pubblico relativa ai servizi igienici per clienti.

Art. 50 Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato deve prevedere il reperimento di aree di uso pubblico nella misura stabilita all'art. 24 delle presenti norme.

L'ampliamento di esercizi di vicinato che ne trasforma la natura in media struttura di vendita è disciplinato in base agli articoli relativi alle medie strutture di vendita ed ai criteri di cui all'Art. 8 del D.Lgs. 114/98.

Art. 51 Insediamento di nuove medie strutture di vendita

In tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato salvo dove espressamente escluso, si possono aprire, ampliare, trasferire o concentrare medie strutture di vendita, entro le fasce dimensionali di cui all'Art. 48 – lett. e).

Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato al vigente regolamento disciplinante i criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita adottati dall'Amministrazione Comunale ai sensi del 3° e 4° comma dell'Art. 8 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114, ed ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.

I criteri individuano anche le specifiche modalità applicative delle disposizioni regionali sulle strutture commerciali unitarie, nonché sulle modalità di insediamento degli esercizi la cui superficie di vendita è conteggiata in maniera convenzionale.

Gli esercizi commerciali dovranno garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'Art. 24;
- b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio pertinenziale dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR X/1193/2013.

Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'Art. 8, del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Art. 52 Ampliamento e trasferimento delle medie strutture di vendita

Gli ampliamenti, concentrazioni (anche di esercizi di vicinato) e trasferimenti sono sempre possibili in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato entro le fasce dimensionali massime di medie superfici consentite nella specifica zona urbanistica.

I criteri di cui all'Art. 8 del D.Lgs. 114/98 stabiliranno meccanismi di premialità rispetto alle nuove aperture, in termini di riduzione delle cessioni di aree ad uso pubblico, di monetizzazioni, e di effettuazione delle valutazioni di impatto e sostenibilità.

Art. 53 Aree per servizi pubblici e di uso pubblico e loro monetizzazione

La superficie minima di aree per servizi pubblici e di uso pubblico è stabilita al precedente art. 24.

Art. 54 Insediamenti di grandi strutture di vendita

Non sono individuati ambiti su cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di grande superficie di vendita già esistenti, così come definito al par. 2 della D.g.r. 4.07.2007 n. VIII/5054, è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici e di uso pubblico;
- non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;
- vengano verificate le condizioni di accessibilità e la viabilità dell'area;
- l'ampliamento interessi superfici già edificate.

Non è consentito sul territorio comunale il trasferimento di esercizi commerciali di cui al presente articolo già esistenti, su aree non già in uso per grandi superfici di vendita.

Art. 55 Centri di telefonia in sede fissa (CTF)

L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Gli esercizi di telefonia in sede fissa sono ammessi in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato di cui al CAPO I delle presenti norme, fatta eccezione dei Nuclei urbani di antica formazione, e degli ambiti RE, VP, IF, IM, AM, nonché nella Fascia di rispetto cimiteriale

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle Asl e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 3.000,00 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

TITOLO V - VINCOLI

Art. 56 Distanze minime di protezione del nastro stradale

Definizioni

Confine stradale: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ciglio della strada: è la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Centro abitato: insieme di edifici delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada.

Fascia di rispetto: striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione, da parte dei proprietari del terreno di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.

Classificazione delle strade

Le strade, così come definite dall'Art. 2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 "Nuovo Codice della Strada" e s.m.i., sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A – Autostrade;
- B – Strade extraurbane principali;
- C – Strade extraurbane secondarie;
- D – Strade urbane di scorrimento;
- E – Strade urbane di quartiere;
- F – Strade locali;
- F – bis. Itinerari ciclopedonali.

Distanze minime da rispettarsi

La Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei" del Piano delle Regole riporta i seguenti limiti da rispettarsi all'interno e all'esterno del perimetro del centro edificato, lungo le strade di classe A, B, C, D mentre non sono date distanze minime da rispettarsi per le classi E, F e F-bis.

La tabella sotto riportata riguarda esclusivamente le fasce indicate nella tavola RT1 nonché per tutte le strade di cui alle schede 3.4.a–3.4.b–3.4.c e 3.4.d del Piano Generale del Traffico Urbano.

Tipo di strada	A	B	C	D
Fuori dei Centri abitati	60 m	40 m	30 m	
All'interno dei Centri abitati	30 m			20 m

Inoltre, ai sensi dell'Art. 102-bis (Norme speciali di salvaguardia) della L.r. 12/2005, nella Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei" del Piano delle Regole sono riportati i seguenti vincoli di salvaguardia ai sensi del Decreto Lgs 163/2006 relativi ai nuovi tracciati, previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale, delle infrastrutture per la mobilità:

Infrastruttura stradale	Corridoi di salvaguardia (in m dall'asse)
Variante alla SS 341 "Gallaratese"	40 m
Bretella di Gallarate	60 m
Tangenziale Ovest di Gallarate	40 m

I corridoi di salvaguardia, a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo, vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura cessano le misure di salvaguardia che saranno sostituite dalle fasce di rispetto stradale da individuare ai sensi del Codice della Strada.

Entro tali corridoi di salvaguardia, ai sensi dell'Art. 165 del Decreto Dlgs 163/2006 l'approvazione del progetto preliminare determina che gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327; le misure di salvaguardia sono relative alle aree impegnate e alle relative fasce di rispetto e non ammettono, in assenza dell'attestazione di compatibilità tecnica da parte del soggetto aggiudicatore, permessi di costruire, né altri titoli abilitativi nell'ambito del corridoio individuato con l'approvazione del progetto ai fini urbanistici e delle aree comunque impegnate dal progetto stesso.

Edificabilità

All'interno dei sopradetti limiti dettati dalle distanze minime da rispettarsi e dei corridoi di salvaguardia, non sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti; è, tuttavia, ammessa l'edificabilità di attrezzature per la distribuzione di carburante per autoveicoli con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori per autoveicoli.

Qualora le aree tra il confine stradale e il sopradetto limite siano classificate dal PGT come edificabili, la relativa volumetria è realizzabile sulle aree adiacenti; le stesse aree saranno mantenute a verde, privato o pubblico, con alberature a cura dei proprietari.

Limite di inedificabilità nelle curve

Il limite di inedificabilità nelle curve fuori dei centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta al rispetto dell'Art. 27 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della Strada".

Art. 57 Vincoli di inedificabilità ferroviaria

Ai sensi dell'Art. 49 del D.P.R. 753/1980 lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

Ai sensi dell'Art. 52 dello stesso D.P.R., lungo i tracciati delle ferrovie è vietato far crescere piante o siepi, erigere muriccioli di cinta, steccati o recinzioni in genere ad una distanza minore di 6 m dalla più vicina rotaia, da misurarsi in proiezione orizzontale. Tale misura dovrà, occorrendo, essere aumentata in modo che le anzidette piante od opere non si trovino mai a distanza minore di 2 m dal ciglio degli sterri o dal piede dei rilevati. Le distanze potranno essere diminuite di 1 m per le siepi, muriccioli di cinta e steccati di altezza non maggiore di 1,5 m.

Collegamento ferroviario Malpensa Nord

Il Collegamento ferroviario Malpensa Nord, articolato in un intervento di 1° fase, che comprende il collegamento tra i Terminal "T1" e "T2" dell'Aeroporto di Malpensa e la connessione con la linea RFI Gallarate-Rho a Gallarate, e in uno di 2° fase consistente nel completamento delle connessioni con le linee RFI Domodossola-Sempione e Varese-Gottardo.

Il tracciato principale di tale infrastruttura attraversa il territorio del Comune di Gallarate completamente in galleria naturale, mentre, per quanto attiene alle interconnessioni sui binari pari e dispari, sono previste sia opere in trincea, che in rilevato, oltre che in galleria artificiale e naturale.

Ai sensi dell'art. 102-bis (Norme speciali di salvaguardia) della L.r. 12/2005, la Tavola RT1 "Ambiti territoriali omogenei" del Piano delle Regole riporta il Collegamento ferroviario Malpensa Nord e il relativo corridoio di salvaguardia urbanistico di 75 m dall'asse dell'infrastruttura definito nel progetto preliminare, distinto tra opere previste esclusivamente in galleria naturale e le restanti infrastrutture.

Ai sensi dell'art. 165 del Dlgs 165/2006, l'approvazione del progetto preliminare determina che gli immobili su cui è localizzata l'opera sono assoggettati al vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'articolo 10 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Nell'ambito dei corridoi individuati ai fini urbanistici, sino all'approvazione del progetto preliminare, per tutti gli interventi diversi da quelli di ordinaria, straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione, verrà acquisito da parte del Comune il parere dell'operatore ferroviario.

I gradi d'intervento ammissibili con riguardo alle finalità istitutive della salvaguardia infrastrutturale, purché conformi alla disciplina urbanistica delle presenti norme per i singoli ambiti territoriali, saranno i seguenti:

Aree interessate esclusivamente dal tracciato in galleria naturale inserite nel TUC o edifici sottoposti alla disciplina di cui all'art. 45 delle presenti norme:

interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova edificazione, con possibilità di realizzare un solo livello interrato con altezza netta minore o uguale a m. 2,50; le altre opere interrate ammesse sono limitate a quanto strettamente necessario ai fini costruttivi (es. opere di fondazione, vespaio areato, locali tecnici, ecc.).

Rimanenti aree interessate dal tracciato in galleria artificiale, trincea, rilevato, ecc:

interventi di ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione, oltre che la realizzazione di accessori fuori terra (es. autorimesse, ecc).

In tutti i casi, a corredo della pratica edilizia dovrà essere allegato atto unilaterale d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto, con il quale l'avente titolo dichiara di rinunciare, nei confronti dell'Autorità Espropriante in caso di realizzazione del Collegamento ferroviario Malpensa Nord, all'indennizzo commisurato al valore del fabbricato, ricomprendente anche il maggior valore venale dell'immobile conseguente all'intervento, e si impegna altresì a riconoscere alla medesima autorità espropriante gli eventuali maggiori costi di demolizione derivanti a seguito degli interventi. A tal proposito, l'atto d'obbligo unilaterale, sarà corredato di perizia di stima asseverata, redatta da professionista abilitato, che ne attesti il valore alla data di presentazione del titolo abilitativo edilizio.

All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura cessano le misure di salvaguardia, che vengono sostituite dalle fasce di rispetto ferroviario da individuare ai sensi del DPR 753/1980.

Art. 58 Vincoli idrogeologici

In tutto il territorio comunale non vi sono aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del Regio Decreto 3267/23.

Art. 59 Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile con diverso grado di tutela sono regolate dal D.Lgs. 152/2006 e dalle direttive della D.G.R. 7/12693 del 10/04/2003 e della D.G.R. 6/15137 del 27/06/1996:

- Zona di Tutela Assoluta: è l'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa, in caso di acque sotterranee deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e dev'essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;

- Zona di Rispetto: è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In essa è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo).

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'Art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693 sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti ed all'ubicazione dei nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile.

In particolare vengono disciplinate le seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio);
- pratiche agricole.

Per quanto riguarda la realizzazione di nuove fognature all'interno delle zone di rispetto la deliberazione sopra citata impone che i nuovi condotti:

- costituiscano un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitino esternamente all'area medesima;

- siano realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

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

- non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
- è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

Per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella zona di rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione all'interno delle zone di rispetto la deliberazione prevede che:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possano essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata, in particolare dovranno avere una distanza non inferiore a 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione. Tale distanza dovrà essere determinata tenendo conto delle oscillazioni piezometriche di lungo periodo (indicativamente 50 anni).

In tali zone non è inoltre consentita:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo (stoccaggio di sostanze chimiche pericolose ai sensi dell'Art 21, comma 5, lettera i) del D. Lgs. 152/99);
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini, a meno di non utilizzare sostanze antiparassitarie che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per quanto riguarda la realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio all'interno delle zone di rispetto la deliberazione prevede che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) debbano essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda. Lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possano essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportino sostanze pericolose;
- per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato, in particolare dovrà essere mantenuta a una distanza di almeno 5 m dalla superficie freatica, qualora l'acquifero freatico sia oggetto di captazione;

- è opportuno favorire la costruzione di cunicoli multiuso per il posizionamento di varie infrastrutture anche in tempi successivi, in modo da ricorrere solo in casi eccezionali ad operazioni di scavo all'interno della zona di rispetto.

Per quanto riguarda le pratiche agricole all'interno delle zone di rispetto la deliberazione prevede che:

- siano consigliate coltivazioni biologiche, nonché bosco o prato stabile, quale ulteriore contributo alla fitodepurazione;
- sia vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, come previsto dal Regolamento Attuativo della L.r. n. 37 del 15 dicembre 1993 «*Norme per il trattamento la maturazione e l'utilizzo dei reflui zootecnici*».
- è vietato l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi residui di origine urbana o industriale;
- l'utilizzo di antiparassitari è limitato a sostanze che presentino una ridotta mobilità all'interno dei suoli.

Art. 60 Vincoli di polizia idraulica

Per quanto concerne la normativa di polizia idraulica si rimanda integralmente al Regolamento di polizia idraulica allegato allo studio di Individuazione del reticolo idrico minore, redatto dal Comune di Gallarate ai sensi dell'Art. 3, comma 114 della L.r. 1/2000 ed approvato dalla Regione Lombardia.

Art. 61 Vincoli derivanti dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico

Per quanto riguarda la normativa d'uso del suolo del territorio comunale ricadente all'interno delle fasce fluviali definite dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), approvato con D.P.C.M. del 24 maggio 2001, si rimanda integralmente alle Norme tecniche del PAI riportate in allegato.

Art. 62 Vincoli da elettrodotto

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'Art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

- Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

Dovranno in ogni caso essere recepiti i pareri autorizzativi di legge.

Eventuali costruzioni dovranno necessariamente risultare compatibili con la vigente normativa in materia di distanze tra edifici e conduttori elettrici:

- D.M. del 21 marzo 1988 (in S.O. alla G.U. n.79 del 5.4.1988) e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- Legge n.36 del 22 febbraio 2001 (in G.U. n.55 del 7.3.2001), Legge Quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. dell'8 luglio 2003 (in G.U. n.200 del 29.8.2003), recante i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente del 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'Art. 6 del D.P.C.M. dell'8 luglio 2003.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 sopra citato, approvata con il Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare del 29 maggio 2008 [in G.U. del 05.07.2008] e relativi allegati, e fatte salve le eventuali diverse determinazioni urbanistiche delle Pubbliche Amministrazioni competenti, riportiamo di seguito la tabella con indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa), relative a ciascun lato

dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 la casi semplici a) del documento allegato al predetto Decreto.

Linea	Proprietà	Tratto	Tensione (kV)	Palificazione	DPA (m)
089/090	Terna	000-arna÷007-7	132	Doppia	28
090	Terna	007-7÷027-7÷002-der	132	Semplice	19
090/091	Terna	027-7÷999-fsga	132	Semplice/Doppia	20
090/091	Terna	000-cedr÷027-7	132	Doppia	19
092	Terna	000-cedr÷002	132	Semplice	19
093	Terna	000-cedr÷002	132	Semplice	19
094	Terna	000-cedr÷004	132	Semplice	16

Caratteristiche degli elettrodotti esistenti e Dpa

Il medesimo Decreto prevede inoltre l'introduzione di parametri di calcolo relativi alla sola linea in esame per i "casi semplici", nel caso invece di parallelismi, intersezioni fra linee elettriche diverse o angoli di deviazione, "casi complessi", è prevista una diversa metodologia di calcolo che necessita, tra l'altro, di un'elaborazione tridimensionale.

La Società di gestione degli elettrodotti resta a disposizione per la valutazione del campo magnetico generato dai nostri elettrodotti per le porzioni degli stessi eventualmente interessate da interventi di urbanizzazione del territorio¹.

In seguito all'emergere di situazioni di non rispetto della Dpa per vicinanza tra edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore alle 4 ore, di nuova progettazione, sarà compito delle Pubbliche Amministrazioni valutare l'opportunità di richiedere ai proprietari/gestori degli elettrodotti di eseguire il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del 29 maggio 2008.

I progetti delle opere eventualmente previste nelle immediate vicinanze delle linee saranno trasmesse ai proprietari/gestori al fine di verificarne le compatibilità di competenza degli stessi, come i contratti di servitù e il D.M. n° 449 del 21/3/88, recante le norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne.

Con i limiti evidenziati nel richiamo normativo, la Tavola RT4 del Piano delle Regole da un'indicazione di massima della distanza da mantenere dagli elettrodotti ad alta tensione transitanti sul territorio comunale.

Art. 63 Fasce di rispetto degli impianti di depurazione pubblici e privati

Per quanto riguarda la zona di rispetto valgono le prescrizioni secondo la normativa vigente in materia (Delibera 4 febbraio 1977 Comitato Dei Ministri per la Tutela delle Acque dall'Inquinamento - Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2, lettere b), d) ed e), della L. 10 maggio 1976, n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento).

Per gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, è prescritta una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto. La larghezza della fascia è stabilita dall'autorità competente in sede di definizione degli strumenti urbanistici e/o in sede di rilascio della licenza di costruzione. In ogni caso tale larghezza non potrà essere inferiore ai 100 metri.

¹ Comunicazione Direzione Mantenimento Impianti Soc. Terna al Comune di Gallarate del 18 gennaio 2011.

TITOLO VI - NORME GEOLOGICHE DI PIANO

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 64 Indagini minime necessarie a supporto della progettazione

A supporto della progettazione, per ogni tipo di azione edificatoria, in relazione al contesto geologico locale, dovranno essere programmati i seguenti approfondimenti geologici e geotecnici così strutturati:

IGT	indagine geognostica-geotecnica commisurata alla tipologia e all'entità delle opere in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
IDR	Indagine idrogeologica per la valutazione della permeabilità dei terreni e/o del livello della prima falda
SFS	valutazione di stabilità dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
SVE	valutazione di stabilità dei versanti in ottemperanza al D.M. 14/01/2008
SCI	studio di compatibilità idraulica nei riguardi delle condizioni locali di rischio di esondazione

Art. 65 Interventi da prevedere in fase progettuale

Ogni azione edificatoria necessita di interventi, da prevedere già in fase progettuale, così suddivisi:

RE	opere di regimazione e smaltimento delle acque superficiali e meteoriche
CO	collettamento, allontanamento o trattamento delle acque reflue in fognatura, in conformità ai R.R. n.3 e n.4 del 24/03/06
DE	misure ed accorgimenti per la difesa dei beni e delle strutture, come indicati nell'Allegato 4 della D.G.R. n.8/7374/08
DS	opere per la difesa del suolo e la stabilizzazione dei versanti interessati
DR	opere per il drenaggio delle acque sotterranee che si potrebbero rinvenire a debole profondità e che potrebbero interferire con le fondazioni e i vani interrati
SUB	smaltimento delle acque meteoriche negli strati superficiali del suolo tramite subirrigazione
SPP	separazione e collettamento in fognatura delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabili $\geq 500\text{m}^2$

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dalle Norme tecniche delle costruzioni di cui alla normativa nazionale.

Capo II - CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

Art. 66 Classe di fattibilità geologica 1

Nel territorio comunale non sono state evidenziate aree a cui attribuire la classe di fattibilità geologica 1.

Art. 67 Classe di fattibilità geologica 2

In questa classe ricadono le aree che per vulnerabilità idrogeologica o pericolosità geotecnica, come individuato per singolo ambito mediante le sottoclassi descritte, presentano modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Classe 2 - Sottoclasse 2a – Aree pianeggianti	
Caratteristiche	Aree pianeggianti non interessate da fenomeni geologici e geomorfologici attivi, costituite da terreni granulari, da mediamente addensati ad addensati.
Fattori limitanti	Da media ad alta vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale, con soggiacenza della falda compresa mediamente tra 30 e 40 metri da piano campagna.
Opere ammissibili	È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.
Indagini	Esecuzione di indagini geognostiche-geotecniche, in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità delle opere in progetto, finalizzate alla verifica di compatibilità tra l'intervento edificatorio e le caratteristiche geotecniche dei terreni, in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. In caso si prevedano sbancamenti o opere di scavo è necessario valutare la stabilità dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 [SFS]. Verifica della presenza di eventuali acque sotterranee in interferenza con le opere in progetto [IDR].
Prescrizioni	Le acque meteoriche drenate dalla superfici impermeabili (coperture, piazzali, viabilità) dovranno essere smaltite negli strati superficiali del suolo mediante sistemi di subirrigazione. Qualora fosse dimostrata la non fattibilità, in termini di superfici disponibili, per tale sistema sarà ammessa la dispersione mediante pozzi perdenti, fatto salvo l'obbligo della separazione delle acque di prima pioggia per gli insediamenti di cui al R.R. n.4 del 24/03/2006, art.3 [SUB]. Sono sempre da prevedere sistemi di collettamento / trattamento delle acque

	reflue ai sensi dei R.R. n.3 del 24/03/06 [CO]. Occorre inoltre prevedere opere per il drenaggio delle acque sotterranee che si potrebbero rinvenire a debole profondità e che potrebbero interferire con le fondazioni e i vani interrati [DR].
Classe 2- Sottoclasse 2b – Aree terrazzate	
Caratteristiche	Aree terrazzate, subpianeggianti od a medio-bassa acclività, non interessate da fenomeni geologici e geomorfologici attivi, litologicamente costituite da ciottoli e ghiaie in matrice limoso-argillosa, da mediamente addensati ad addensati.
Fattori limitanti	Scarsa permeabilità dei terreni superficiali. Possibile presenza di terreni loessici di copertura superficiale con mediocri caratteristiche geomeccaniche.
Opere ammissibili	È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria
Indagini	Esecuzione di indagini geognostiche-geotecniche, in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità delle opere in progetto, finalizzate alla verifica di compatibilità tra l'intervento edificatorio e le caratteristiche geotecniche dei terreni, in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. In caso si prevedano sbancamenti o opere di scavo è necessario valutare la stabilità dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 [SFS]. Nell'aree di scarpata dei terrazzi si richiede la valutazione della compatibilità delle opere rispetto alla stabilità dei versanti ed alle dinamiche geomorfologiche eventualmente attivabili a seguito interventi e che in ogni caso essi non inneschino fattori pregiudicanti la stabilità dell'area di interesse [SVE]. Verifica della presenza di eventuali acque sotterranee in interferenza con le opere in progetto e Valutazione del grado di permeabilità dei terreni per prevedere opere di regimazione e di smaltimento delle acque superficiali e meteoriche [IDR].
Prescrizioni	Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche [RE] e la realizzazione di sistemi di collettamento / trattamento delle acque reflue ai sensi dei R.R. n.3 e n.4 del 24/03/06 [CO], eventuale drenaggio delle acque di primo sottosuolo [DR] e opere per la difesa del suolo in corrispondenza delle aree di versante e di scarpata [DS].

Art. 68 Classe di fattibilità geologica 3

In questa classe ricadono le aree che, per pericolosità geotecnica, vulnerabilità idrogeologica o idraulica, come individuato per singolo ambito mediante le sottoclassi descritte, presentano consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Classe 3- Sottoclasse 3a – Aree dalle caratteristiche geomeccaniche scadenti	
Caratteristiche	terrazzi e rilievi collinari, subpianeggianti od a medio-bassa acclività, non interessati da fenomeni geologici e geomorfologici attivi, litologicamente costituiti, negli strati più superficiali, da argille, sabbie fini e limi, caratterizzate da consistenti disomogeneità tessiturali verticali e laterali. Aree torbose e paludose
Fattori limitanti	forte variabilità dei parametri geomeccanici ed a portanza dei terreni nell'ambito delle profondità di interesse fondazionale. Scarsa permeabilità dei terreni superficiali e locale presenza, nelle intercalazioni lenticolari sabbiose, di acque sotterranee discontinue, a modesta profondità.
Opere ammissibili	È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria.
Indagini	esecuzione di indagini geognostico-geotecniche, in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità delle opere in progetto. Le indagini dovranno essere finalizzate alla verifica di compatibilità tra l'intervento edificatorio e le caratteristiche geotecniche dei terreni, in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. Verifica della presenza di eventuali acque sotterranee in interferenza con le opere in progetto e valutazione del grado di permeabilità dei terreni per prevedere opere di regimazione e di smaltimento delle acque superficiali e meteoriche [IDR]. Nell'aree di versante dei dossi collinare e di scarpata dei terrazzi si richiede la valutazione della compatibilità delle opere rispetto alla stabilità dei versanti ed alle dinamiche geomorfologiche eventualmente attivabili a seguito interventi e che in ogni caso essi non inneschino fattori pregiudicanti la stabilità dell'area di interesse [SVE]. Nel caso siano previsti scavi o sbancamenti dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo [SFS].
Prescrizioni	sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche e la realizzazione di sistemi di collettamento / trattamento delle acque reflue ai sensi dei R.R. n.3 e n.4 del 24/03/06 [CO] [RE], eventuale drenaggio delle acque di primo sottosuolo [DR] e opere per la difesa del suolo in corrispondenza delle aree di versante e di scarpata [DS].
Classe 3- Sottoclasse 3b – Aree a vulnerabilità elevata	
Caratteristiche	aree pianeggianti non interessate da fenomeni geologici e geomorfologici attivi, costituite da terreni granulari, da mediamente addensati ad addensati caratterizzate da elevata vulnerabilità della falda superficiale.
Fattori limitanti	elevata vulnerabilità idrogeologica dell'acquifero superficiale connessa ad alta permeabilità dei terreni ed a bassa soggiacenza della falda, compresa

	mediamente tra 7 e 15 metri da piano campagna.
Opere ammissibili	È ammissibile qualunque tipologia di azione edificatoria
Indagini	esecuzione di indagini geognostiche in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità delle opere in progetto e finalizzate alla verifica di compatibilità tra l'intervento edificatorio e le caratteristiche geotecniche dei terreni, in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. In caso si prevedano sbancamenti o opere di scavo è necessario valutare la stabilità dei fronti di scavo in ottemperanza al D.M. 14/01/2008 [SFS]. Esecuzione di indagini idrogeologiche volte alla definizione del livello della falda a fronte di possibili escursioni [IDR].
Prescrizioni	Le acque meteoriche drenate dalle coperture dovranno essere smaltite negli strati superficiali del suolo mediante sistemi di subirrigazione. Le acque meteoriche drenate dai piazzali, dalle strade e comunque dalle aree impermeabili oggetto di transito di autoveicoli, qualora provenienti da aree impermeabili con superficie maggiore o uguale a 500 m², dovranno essere smaltite negli strati superficiali del suolo, mediante sistemi di subirrigazione, previa separazione e smaltimento nella rete fognaria comunale delle acque di prima pioggia [SUB] [SPP]. Occorre inoltre prevedere opere per il drenaggio delle acque sotterranee che si potrebbero rinvenire a debole profondità e che potrebbero interferire con le fondazioni e i vani interrati [DR]. Sono sempre da prevedere sistemi di collettamento / trattamento delle acque reflue ai sensi dei R.R. n.3 e n.4 del 24/03/06 [CO].
Classe 3- Sottoclasse 3c – Aree con moderato rischio di esondazione	
Caratteristiche	aree pianeggianti o subpianeggianti costituite da terreni granulari, da mediamente addensati ad addensati, caratterizzate da elevata permeabilità e vulnerabilità, da alta ad elevata, in relazione alla soggiacenza della falda. Aree allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza e con modesti valori di velocità ed altezza d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità di edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche. Aree a pericolosità idraulica media ed elevata come individuate dallo Studio di Adeguamento del Piano Regolatore Generale al P.A.I. "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del fiume Po" Legge 18 maggio 1989, n 183, art.17, comma 6 del Comune di Gallarate.
Fattori limitanti	consistenti limitazioni connesse alla pericolosità idraulica ed alla vulnerabilità idrogeologica.
Opere ammissibili	sono consentiti esclusivamente gli interventi sotto elencati.

	a) gli interventi di ristrutturazione edilizia; b) gli ampliamenti di edifici esistenti esclusivamente per motivate necessità di adeguamento igienico-sanitario, valutate e certificate espressamente nel provvedimento di Permesso di Costruire, e verificate dallo studio di compatibilità idraulica; c) le realizzazioni di manufatti non qualificabili come volumi edilizi, senza necessità dello studio di compatibilità idraulica nei casi in cui non sia richiesto il permesso di costruire; d) le nuove costruzioni e gli ampliamenti ammessi dallo strumento urbanistico, purché il livello del primo solaio di calpestio sia posto a quota non inferiore a m. 0,80 sul livello della piena di riferimento e purché gli incrementi di volume siano realizzati per sola sopraelevazione; e) la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, che non modifichino i fenomeni idraulici, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso, che non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. Non è ammessa la realizzazione di edifici con piani interrati o seminterrati. Tutti gli interventi consentiti, potranno essere autorizzati solo previa rinuncia, da parte del soggetto interessato, al risarcimento in caso di danno, e alla presentazione di idonea copertura assicurativa per i rischi connessi alla loro realizzazione. Gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione edilizia, dovranno essere accompagnati da studio di compatibilità idraulica.
Indagini	esecuzione di indagini geognostiche in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità delle opere in progetto e finalizzate alla verifica di compatibilità tra l'intervento edificatorio e le caratteristiche geotecniche dei terreni, in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. Nel caso siano previsti scavi o sbancamenti dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo [SFS]. Esecuzione di indagini idrogeologiche volte alla definizione del livello della falda a fronte di possibili escursioni [IDR]. Valutazione della compatibilità idraulica nei confronti delle condizioni locali di rischio idraulico [SCI].
Prescrizioni	Sono sempre da prevedere opere per la regimazione delle acque meteoriche [RE] e la realizzazione di sistemi di collettamento / trattamento delle acque reflue ai sensi dei R.R. n.3 e n.4 del 24/03/06 [CO] e l'eventuale drenaggio delle acque di primo sottosuolo [DR]. La progettazione degli interventi di trasformazione territoriale dovrà prendere

	in considerazione accorgimenti per la mitigazione del rischio idraulico quali quelli indicati in Allegato n. 4 della D.G.R n. 8/7374/08 e di seguito riportati [DE]. a) Misure per evitare il danneggiamento dei beni e delle strutture: - realizzare le superfici abitabili, le aree sede dei processi industriali, degli impianti tecnologici e degli eventuali depositi di materiali sopraelevate rispetto al livello della piena di riferimento; - realizzare le aperture degli edifici situate al di sotto del livello di piena a tenuta stagna; disporre gli ingressi in modo che non siano perpendicolari al flusso principale della corrente; - progettare la viabilità minore interna e la disposizione dei fabbricati così da limitare allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento delle acque, che potrebbero indurre la creazione di canali di scorrimento a forte velocità; - progettare la disposizione dei fabbricati in modo da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla corrente principale; - favorire il deflusso/assorbimento delle acque di esondazione, evitando interventi che ne comportino l'accumulo. b) Misure atte a garantire la stabilità delle fondazioni: - opere drenanti per evitare le sottopressioni idrostatiche nei terreni di fondazione; qualora il calcolo idraulico non consenta di differenziare il valore della velocità nelle diverse porzioni della sezione, il grafico viene letto in funzione della velocità media nella sezione. Si intende che le condizioni idrauliche così definite si mantengano invariate su tutto il tronco a cavallo della sezione; - opere di difesa per evitare i fenomeni di erosione delle fondazioni superficiali; - fondazioni profonde per limitare i fenomeni di cedimento o di rigonfiamento di suoli coesivi. c) Misure per facilitare l'evacuazione di persone e beni in caso di inondazione: - uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso i piani superiori; - vie di evacuazione situate sopra il livello della piena di riferimento. d) Utilizzo di materiali e tecnologie costruttive che permettano alle strutture di resistere alle pressioni idrodinamiche e) Utilizzo di materiali per costruzione poco danneggiabili al contatto con l'acqua"
--	---

Art. 69 Classe di fattibilità geologica 4

In questa classe ricadono le aree che per pericolosità idraulica, come individuato per singolo ambito mediante le sottoclassi descritte, presentano gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso.

Classe 4- Sottoclasse 4a - Alvei dei corsi d'acqua	
Caratteristiche	alvei dei corsi d'acqua, aree fluviali di deflusso delle piene comprese all'interno della fascia A e aree ricadenti all'interno della fascia B e della fascia B di progetto del PAI, inondabili al verificarsi della piena di riferimento.
Fattori limitanti	gravi limitazioni connesse alla pericolosità idraulica ed idrogeologica.
Opere ammissibili	È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idraulica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a),b), c) della LR.12/05 senza aumento di superficie e senza aumento del carico insediativi. Sono ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili.
Indagini	esecuzione di indagini geognostiche in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità dell'intervento previsto in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. Nel caso siano previsti scavi o sbancamenti dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo [SFS]. Valutazione della compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni idrogeologiche locali [IDR]. Valutazione della compatibilità idraulica nei confronti delle condizioni locali rischio secondo la Normativa PAI [SCI].
Prescrizioni	si recepiscono le Norme PAI, derivanti dalla pianificazione territoriale sovraordinata, riguardanti le Fasce Fluviali, come riportate in allegato, a cui si rimanda.
Classe 4- Sottoclasse 4b – Aree adiacenti a corsi d'acqua	
Caratteristiche	Aree adiacenti a corsi d'acqua da mantenere a disposizione per consentire l'accessibilità per interventi di manutenzione e per la realizzazione di interventi di difesa.
Fattori limitanti	Gravi limitazioni connesse alla pericolosità idraulica ed idrogeologica.
Opere ammissibili	È esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o sistemazione idraulica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento

	conservativo come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a),b), c) della LR.12/05 senza aumento di superficie e senza aumento del carico insediativo. Sono ammissibili le opere infrastrutturali pubbliche e di interesse pubblico (reti tecnologiche) non altrimenti localizzabili.
Indagini	Esecuzione di indagini geognostiche in sito (scavi di ispezione diretta dei terreni di interesse fondazionale, prove penetrometriche, sondaggi ecc.) e/o analisi di laboratorio, commisurate alla tipologia ed entità dell'intervento previsto in ottemperanza alle Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008) [IGT]. Nel caso siano previsti scavi o sbancamenti dovrà essere valutata la stabilità dei fronti di scavo [SFS]. Valutazione della compatibilità dell'intervento rispetto alle condizioni idrogeologiche locali [IDR]. Valutazione della compatibilità idraulica nei confronti delle condizioni locali rischio [SCI].
Prescrizioni	Si rimanda al Regolamento di polizia idraulica dello Studio di individuazione del reticolo idrico minore, redatto dal Comune di Gallarate ai sensi dell'art. 3, comma 114 della Legge Regionale 1/2000 ed approvato dalla Regione Lombardia - Sede Territoriale di Varese con nota Prot. n. AD15/200/0005343 del 28/8/2007 (riportato integralmente in allegato).

CAPO III - NORME ANTISISMICHE

Art. 70 Norme di carattere generale

Il riferimento normativo per la modellazione geotecnica e la progettazione di tutti gli interventi ed opere interagenti con il terreno sono le Norme tecniche per le costruzioni (D.M. 14/01/2008). La programmazione delle indagini geognostiche-geotecniche in sito e/o in laboratorio, in termini di tipologia di indagine e numero di punti di indagine, è da valutarsi sulla base dell'intervento in progetto, delle caratteristiche geologiche, geotecniche, idrogeologiche ed idrauliche dell'area interessata e dell'interazione tra i due aspetti. La finalità delle indagini e degli approfondimenti è acquisire, in fase preliminare, gli elementi conoscitivi indispensabili per la progettazione degli interventi stessi.

Le Norme Tecniche delle costruzioni prevedono la progettazione antisismica per tutto il territorio nazionale. Fatto salvo quanto ammesso e prescritto dalla normativa nazionale (D.M. 14/01/2008), le indagini dovranno accertare:

- i dati necessari alla definizione del modello geotecnico del sottosuolo nell'ambito delle profondità di interazione tra opera/intervento di progetto e terreno di fondazione,
- la velocità delle onde di taglio S fino alla profondità di 30 metri (V_{s30}) al di sotto della quota di imposta delle fondazioni al fine di determinare la categoria di suolo di fondazione.

In relazione a quest'ultimo aspetto si riporta la tabella con la definizione delle categorie di sottosuolo del D.M. 14/01/2008.

Categoria	Descrizione
A	<i>Ammassi rocciosi affioranti o terreni molto rigidi</i> caratterizzati da valori di $V_{s,30}$ superiori a 800 m/s, eventualmente comprendenti in superficie uno strato di alterazione, con spessore massimo pari a 3 m.
B	<i>Rocce tenere e depositi di terreni a grana grossa molto addensati o terreni a grana fina molto consistenti</i> con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ compresi tra 360 m/s e 800 m/s (ovvero $N_{SPT,30} > 50$ nei terreni a grana grossa e $c_{u,30} > 250$ kPa nei terreni a grana fina).
C	<i>Depositi di terreni a grana grossa mediamente addensati o terreni a grana fina mediamente consistenti</i> con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ compresi tra 180 m/s e 360 m/s (ovvero $15 < N_{SPT,30} < 50$ nei terreni a grana grossa e $70 < c_{u,30} < 250$ kPa nei terreni a grana fina).
D	<i>Depositi di terreni a grana grossa scarsamente addensati o di terreni a grana fina scarsamente consistenti</i> , con spessori superiori a 30 m, caratterizzati da un graduale miglioramento delle proprietà meccaniche con la profondità e da valori di $V_{s,30}$ inferiori a 180 m/s (ovvero $N_{SPT,30} < 15$ nei terreni a grana grossa e $c_{u,30} < 70$ kPa nei terreni a grana fina).
E	<i>Terreni dei sottosuoli di tipo C o D per spessore non superiore a 20 m</i> , posti sul substrato di riferimento (con $V_s > 800$ m/s).

Categorie di sottosuolo estratte dalle Norme tecniche per le costruzioni (Tabella 3.2.II)

La velocità di propagazione delle onde di taglio S (V_{s30}) può essere misurata con prove geofisiche di superficie (SASW, MASW, REMI) e con prove geofisiche in foro (downhole o crosshole), oppure ricavata indirettamente mediante correlazioni tra valori di resistenza dinamica (N_{SPT} in foro di sondaggio o correlazioni N_{SCPT} da prova penetrometrica dinamica ed N_{SPT}), o di resistenza statica (c_{u30} da prova penetrometrica statica) sulla base della natura litologica dei terreni.

Art. 71 Norme relative agli ambiti di amplificazione sismica locale

Con riferimento all'analisi sismica di primo livello gli scenari di pericolosità sismica individuati sono di seguito indicati.

Scenario di pericolosità sismica locale Z3a: zona di ciglio ($H > 10$ m) dell'orlo di terrazzo fluvioglaciale, in corrispondenza del quale sono prevedibili effetti di amplificazione topografica e litologica.

Scenario di pericolosità sismica locale Z4c: zona morenica con presenza di argille e limi ferrettizzati in corrispondenza dei quali sono prevedibili effetti di amplificazione litologica e geometrica.

Per tutte le opere ed interventi, ricadenti nelle zone a pericolosità locale individuate, la progettazione dovrà essere condotta ai sensi della normativa nazionale di riferimento (D.M. 14/01/2008 -Norme tecniche per le costruzioni).

Qualora successive fasi pianificatorie prevedano opere infrastrutturali con funzionalità durante gli eventi sismici fondamentale ai fini della protezione civile o edifici e opere infrastrutturali rilevanti in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso nelle aree di amplificazione sismica locale, dovrà essere effettuata un'analisi sismica di 2° livello.

Vengono di seguito riportate le tipologie degli edifici strategici e rilevanti come definite nel d.d.u.o. 21 novembre 2003, n. 19904.

“EDIFICI ED OPERE STRATEGICHE

Categorie di edifici e di opere infrastrutturali di interesse strategico di competenza regionale, la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

EDIFICI

- a. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione regionale (*)
- b. Edifici destinati a sedi dell'Amministrazione provinciale (*)
- c. Edifici destinati a sedi di Amministrazioni comunali (*)
- d. Edifici destinati a sedi di Comunità Montane (*)
- e. Strutture non di competenza statale individuate come sedi di sale operative per la gestione delle emergenze (COM, COC, ecc.)
- f. Centri funzionali di protezione civile
- g. Edifici ed opere individuate nei piani d'emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza
- h. Ospedali e strutture sanitarie, anche accreditate, dotati di Pronto Soccorso o dipartimenti di emergenza, urgenza e accettazione
- i. Sedi Aziende Unità Sanitarie Locali (**)
- j. Centrali operative 118.

EDIFICI ED OPERE RILEVANTI

Categorie di Edifici e di opere infrastrutturali di competenza regionale che possono assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso.

EDIFICI

- a. Asili nido e scuole, dalle materne alle superiori
- b. Strutture ricreative, sportive e culturali, locali di spettacolo e di intrattenimento in genere
- c. Edifici aperti al culto non rientranti tra quelli di cui all'allegato 1, elenco B, punto 1.3 del decreto del Capo del Dipartimento della Protezione Civile, n. 3685 del 21 ottobre 2003
- d. Strutture sanitarie e/o socio-assistenziali con ospiti non autosufficienti (ospizi, orfanotrofi, ecc.)
- e. Edifici e strutture aperti al pubblico destinate alla erogazione di servizi, adibiti al commercio (***) suscettibili di grande affollamento.”

OPERE INFRASTRUTTURALI

- a. Punti sensibili (ponti, gallerie, tratti stradali, tratti ferroviari) situati lungo strade «strategiche» provinciali e comunali non comprese tra la «grande viabilità» di cui al citato documento del

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

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

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

Dipartimento della Protezione Civile nonché quelle considerate «strategiche» nei piani di emergenza provinciali e comunali

- b. Stazioni di linee ferroviarie a carattere regionale (FNM, metropolitane)*
- c. Porti, aeroporti ed eliporti non di competenza statale individuati nei piani di emergenza o in altre disposizioni per la gestione dell'emergenza*
- d. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di energia elettrica*
- e. Strutture non di competenza statale connesse con la produzione, trasporto e distribuzione di materiali combustibili (oleodotti, gasdotti, ecc.)*
- f. Strutture connesse con il funzionamento di acquedotti locali*
- g. Strutture non di competenza statale connesse con i servizi di comunicazione (radio, telefonia fissa e portatile, televisione)*
- h. Strutture a carattere industriale, non di competenza statale, di produzione e stoccaggio di prodotti insalubri e/o pericolosi*
- i. Opere di ritenuta di competenza regionale”.*

CAPO IV - TUTELA DELLA QUALITÀ DEI SUOLI

Art. 72 Riconversione di attività industriali dismesse

Per la riconversione delle aree interessate da attività industriale pregressa dovranno essere condotte delle indagini di caratterizzazione ambientale finalizzate all'accertamento della non contaminazione dei terreni secondo i criteri indicati nel D.Lgs 152/06. Nel Decreto sono indicati i valori di concentrazione limite per i terreni (in relazione alle destinazioni d'uso pubblico e privata residenziale ed industriale) e per le acque sotterranee.

Nel caso l'indagine di caratterizzazione ambientale accertasse il superamento delle soglie limite fissate, si devono prevedere interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.lgs. 152/06, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

Il piano di indagini ambientali di approfondimento ed i successivi passaggi devono essere approvati dal Comune che deve acquisire il parere dalla Conferenza dei servizi.

TITOLO VII - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 73 Disciplina delle aree soggette a trasformazione urbanistica dal documento di piano

Negli ambiti territoriali soggetti a trasformazione urbanistica, individuati dal Documento di Piano, ai cui criteri si rinvia per la fase attuativa, in pendenza dell'approvazione dei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata, sono sempre ammessi, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, senza modifica della destinazione d'uso.

Inoltre sono consentiti i seguenti interventi di ampliamento:

- a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola abitazione, per una sola volta nel tempo;
- b) per gli edifici a destinazione non residenziale, ad esclusione degli edifici a prevalente destinazione commerciale, nella misura massima del 20% della SIp.

Detti ampliamenti dovranno verificare la dotazione di parcheggi prevista per i singoli ambiti.

Ad avvenuto completamento degli interventi previsti nei Piani Attuativi e/o degli atti di programmazione negoziata disciplinati dal Documento di Piano, certificato dal competente Ufficio, gli immobili saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per l'ambito territoriale di riferimento sulla base della ricognizione compiuta dal competente Ufficio.

Art. 74 Rispetto degli indirizzi paesaggistici

Gli ambiti territoriali coinvolti negli interventi di trasformazione devono rispettare gli indirizzi paesaggistici fondamentali riferiti agli elementi del paesaggio da tutelare ed ai caratteri fondamentali dei nuovi paesaggi da costruire, con particolare riferimento alle relazioni col contesto allargato da privilegiare e alla coerenza con le strategie paesaggistiche individuate.

Per l'attribuzione delle classi di sensibilità paesistica valgono le indicazioni della tavola DT12 "Carta della sensibilità paesistica dei luoghi".

Tutti gli ambiti con classe di sensibilità paesistica bassa con criticità insediative e fattori di degrado l'obiettivo prioritario degli interventi di riqualificazione è di migliorare la qualità insediativa e ambientale, con maggiore attenzione nei contesti di elevata visibilità.

Art. 75 Norme ambientali

Indagini di caratterizzazione ambientale

Per la riconversione delle aree interessate da attività industriale pregressa dovranno essere condotte delle indagini di caratterizzazione ambientale finalizzate all'accertamento della non contaminazione dei terreni secondo i criteri indicati nel D.Lgs 152/2006, che specifica inoltre i valori di concentrazione limite per i terreni, in relazione alle destinazioni d'uso pubblico e privata residenziale ed industriale, e per le acque sotterranee.

Nel caso l'indagine di caratterizzazione ambientale accertasse il superamento delle soglie limite fissate, si devono prevedere interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

Il piano di indagini ambientale di approfondimento ed i successivi passaggi devono essere approvati dal Comune che deve acquisire il parere dalla Conferenza dei servizi.

Gas Radon in ambiente indoor

Ogni intervento edilizio dovrà valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

Attività produttive

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. Sono sempre consentiti gli interventi edilizi necessari all'adeguamento della legislazione in tema di inquinamento e sicurezza, nonché agli adeguamenti a prescrizioni di Enti o Uffici pubblici.
3. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è ammesso esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva esterni al centro edificato definito ai sensi della L. 865/1971. Per le industrie insalubri di prima classe già esistenti alla data di adozione delle presenti norme può essere autorizzata la prosecuzione dell'attività all'interno del centro edificato qualora il titolare dimostri che l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno o molestia al vicinato.
4. In ogni caso, in tutti gli ambiti di piano in cui sono consentite attività produttive è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
5. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva dovrà essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa dovrà essere costituita da una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe antiabbagliamento composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone.

Stazioni radio base

Gli interventi edilizi previsti in prossimità di stazioni radiobase o le nuove installazioni di tali impianti devono tendere a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.

Essenze arboree

Eventuali introduzioni di essenze arboree dovranno rispettare le disposizioni regionali di cui al D.d.s. n. 4379/2010 in tema di specie sensibili all'attacco della *Anoplophora chinensis*.

ALLEGATO A: Beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo, n. 42 del 22 gennaio 2004

Tutti i beni culturali immobili di cui all'Art. 10.1 del Decreto Legislativo n. 42 del 22 gennaio 2004 sono assoggettati alle norme di tutela di cui all'Art. 12 dello stesso D.Lg.s. 42/2004, salvo l'avvenuta verifica di non sussistenza dell'interesse artistico, storico, archeologico ed etnoantropologico, di cui al comma 4 dello stesso Art. 12.

Gli edifici dei quali è stata accertata la sussistenza dell'interesse richiesto dall'Art. 10.3 del D.Lg.s. 42/2004, ai sensi dell'Art. 13.1 dello stesso Decreto, sono i seguenti.

Per ciascuno di essi si danno i riferimenti catastali, la data del provvedimento assunto dalla Soprintendenza ai monumenti e il numero progressivo dell'Archivio vincoli.

N.B.

I Numeri di riferimento (**N.**) sono relativi alla Tavola RT 4 "Vincoli per la difesa del suolo e vincoli amministrativi" del Piano delle Regole.

Il **Codice** è riferito alla Tavola RT 5 del Piano delle Regole ed alle Schede redatte secondo gli standard Ministeriali e Regionali, allegate alla Relazione DR 5 "Relazione Paesistica" del Documento di Piano.

Al suddetto elenco si unisce l'area del parco Bassetti per la avvenuta Dichiarazione di notevole interesse pubblico ai sensi dell'Art. 136 lett. b) d.lgs. 42/2004, deliberata con D.g.r. 4 marzo 2009, n. 8/9063.

N.	Codice	Oggetto	Indirizzo	Catasto	Data del Provvedimento	Progressivo Archivio Vincoli
1	Are 5	Chiesa del Sacro Cuore	Via San Luigi Gonzaga, 8	Fg. 11 Particella A	30/03/2009	9999
2	Ep 11	Istituto filosofico Aloisianum	Via San Luigi Gonzaga, 8	Fg. 11 Particella 3104	31/03/2009	9999
3	Are 2	Campanile della Chiesa Parrocchiale di S. Maria Assunta	Piazza della Libertà		12/06/1912	49
4	R 19	Casa de Fornera Piantanida (traccia di torre medioevale)	Corso Vittorio Emanuele II - Via Don Minzoni		12/06/1912	50
5	Are 1	Chiesa di San Pietro con zona di rispetto	Piazza della Libertà	Lett. C	12/06/1912 - 1969	52
6	Are 4	Edificio dell'ex Convento di San Francesco	Via Borgo Antico		04/07/1911	53
7	Are 8	Chiesa Parrocchiale di San Giorgio con affreschi sec. XVI-XVII			29/10/1919	54
8	Are 9	Oratorio di S. Antonio con affreschi del Bellotti - 1767	Via Sant'Antonio - Vicolo Madonnina - Via della Pace	Lotto confinante con Mapp. 222	04/02/1960 - 1913	55
9	n.d.	Cortile rinascimentale dell'edificio (demolito ?)	Via Garibaldi, 4		13/05/1939	98
10	R 18	Casa detta Viscontea	Via Giovanni Locarno,6 (Salita Visconti)		20/04/1931	109
11	R 14	Casa (ex Palazzo della Comunità detto il "Faietto") con due finestroni gotici	Piazza Faietto - Corso Italia		11/03/1931	110
12	R 17	Edificio con giardino	Via Bottini, 4 - Via Cadolini	Mapp. 414/a/c	13/01/1981	90
13	R 16	Villa Maino con giardino	Via Dante, 11 - Via Volta	Fg. 2 Mapp.1717	20/07/1978	201
14	R 13	Castello medioevale dei Visconti di Crenna (resti) con parco annesso	Salita Visconti - Via Giovanni Locarno - Via Ermes Visconti - Via Sotto Costa	Fg 6 mapp. 277-275-278-298-2352-6275-6274	04/09/1985	217
15	R 22	Casa Borromeo Mazzucchelli	Piazza Garibaldi, 5	Fg. 1 Mapp. 38 e 1205	03/06/2004	298
16	Are 10	Chiesa di Santa Maria ai Ronchi	Via Montello	Fg. 8 Sez. Crenna Part. B	11/10/2004	308
17	Are 6	Complesso architettonico denominato "Istituto delle Canossiane" in corso di trascrizione	Via Trombini, 10	Mappali 180 -181 -182 - F	12/02/2007	9999

N.	Codice	Oggetto	Indirizzo	Catasto	Data del Provvedimento	Progressivo Archivio Vincoli
18	Are 4	Edifici zona di rispetto all'ex Convento di San Francesco (prescrizioni)	Via Borgo Antico - Via U. Foscolo - Via Scipione Ronchetti	Fg. abb/2 Mapp. 1917 -1453 - 1916	17/03/1993	243
19	Are 1	Edifici zona di rispetto della Chiesa di San Pietro (prescrizioni)	Via Ratti - Piazza Libertà - Vicolo del Prestino - Vicolo Tetti	Mappali 268-267-275-273-271	16/12/1969	52
20	Are 1	Edifici zona di rispetto della Chiesa di San Pietro (prescrizioni)	Piazza Libertà - Vicolo dei Ratti - Via Don Minzoni - Vicolo dei Ratti a tramontana -Vicolo Tetti	Mappali 293 - 270	16/12/1969	52
21	Are 1	Edifici zona di rispetto della Chiesa di San Pietro (prescrizioni)	Piazza Libertà - Vicolo dei Ratti a tramontana - Vicolo del Prestino - Vicolo Tetti	Mappali 269-272-274	16/12/1969	52
22	R 20	Edificio Art. 2 e 5 d.lgs.490/99 (alienazione)	Via Pretura, 3	Fg. 14 Mapp. 208	18/03/2003	286
23	Ep 5	Ex Casa del Fascio	Piazza Garibaldi	Fg. 14 Mapp. 322 sub 3	26/08/2004	307
24	Are 4	Ex Convento San Francesco (Museo Studi Patri) con zona di rispetto	Via Borgo Antico - Via Scipione Ronchetti	Fg. A bb/2 Mapp. 1918	17/03/1993	243
25	I 11	Ex Cotonificio Cantoni	Via Giacomo Matteotti	Fg. 5 Mapp. 2677	29/03/2006	325
26	I 11	Ex Cotonificio Cantoni - non possiede requisiti	Via Giacomo Matteotti	Fg. 5 Mapp. 3402 - 3403	29/03/2006	325
27	I 4	Ex Manifattura Maino, in corso di notifica alla Sezione Regionale	Via Pegoraro	Fg. 2 Mapp 672 (parte)	16/02/2006	9999
28	R 21	Immobile	Via Cavour, 7 - Via Borghi, 9	Fg. 14 Partt. 117 - 119 - 120	29/11/1996	272
29	Ep 10	Istituto Sacro Cuore, in corso di notifica alla Sezione Regionale	Via Bonomi, 4	Mapp. 1576	17/04/2007	9999
30		Area del parco Bassetti	Via Carlo Noè	Fg. 9, mappali 973 – 2388 – 7538 – 975 – 7535 – 7537	Del. G.R. n. 8/9063 del 04/03/2009	

Elenco dei beni culturali immobili soggetti a tutela

ALLEGATO B: Altri beni di interesse storico - architettonico meritevoli di tutela

I beni di interesse storico - architettonico meritevoli di tutela di cui al presente allegato B, sono soggetti alle prescrizioni indicate per gli "Interventi su edifici meritevoli di particolare tutela (T.T.)" di cui al comma f) dell'Art. 26 delle presenti NTA.

Codice	Nome
I1	Candeggio Gallaratese
I3	Cotonificio Macchi Cesare & C.
I5	Tessitura Pietro Crosta
I6	Tessitura F.lli Puricelli Guerra
I7	Officine Meccaniche Gallaratesi
I8	Cotonificio Bellora
I9	Manifattura di Gallarate - Cotonificio Carminati
I10	Manifattura Borgomaneri
I12	Società anonima Carlo Bassetti
I13	Uffici del cotonificio Maino
I14	Tessitura Ottolini di Cedrate
R1	Villa Luigi Borgomaneri, Provasoli
R2	Villa Brusa, Bossi
R3	Villa Vito Borgomaneri, Marelli
R4	Residenza popolare "Tintoria di Gallarate"
R5	Dormitorio operaio Manifattura Cesare Macchi
R6	Residenza popolare Manif. Gallarate "Ca' di Matt"
R7	Palazzo Bonomi
R8	Villa Mauri, Sironi
R9	Casa al Parco Bassetti
R10	Palazzo Orlandi
R11	Palazzo di via Ronchetti
R12	Quartiere INA casa
R15	Palazzo Borghi
R23	Villa Calderara
R24	Casa d'abitazione (Ing. Tenconi, Arch. Moroni)
R25	Casa Bellora (Ing. Tenconi, Arch. Moroni)
R26	Casa d'abitazione (Ing. Calcaterra, Arch. Zucchini)
R27	Sede Cariplo
R28	Residenza annessa alla Tessitura Carlo Bassetti
Ep1	"Nuovo" Asilo Ponti
Ep2	Palestra della Società Ginnastica
Ep3	Ospedale S. Antonio abate
Ep4	Teatro di Condominio
Ep6	Broletto

Codice	Nome
Ep7	Casa del Balilla
Ep8	Scuola professionale “Luigi Maino”
Ep9	Albergo d’Italia, già Casa Guenzati
Ep10	Istituto Sacro Cuore
Ep12	Asilo infantile "Principe di Napoli"
Aru1	Cascina di via Montello
Aru2	Cascina di Via Montello
Aru3	Cascina di Via Volta
Aru4	Cascina Brianzola
Aru5	Cascina di Via Olona
Aru7	Cascina di Via degli Aceri
Aru8	Cascina Fontanile
Aru9	Cascina Monte Diviso
Aru10	Molino della Rocca
Aru11	Cascina Buscetta
Aru12	Cascina Luiset
Are3	Chiesa di S. Francesco
Are7	Cimitero monumentale
Are11	Chiesa di S. Eusebio
Are12	Chiesa di S. Zenone
Are13	Chiesa della Madonna della Speranza
Are14	Chiesa di S. Rocco
Are15	Chiesa dei SS. Nazaro e Celso
Are16	Chiesa dei SS. Gregorio e Marco al Lazzaretto
Are17	Santuario di Santa Maria Annunciata
Are18	Santuario della Madonna in Campagna
Are19	San Paolo Apostolo
Are20	Chiesa di Gesù Divin Lavoratore
Are21	Chiesa di S. Maria Regina
Are22	Chiesa di S. Alessandro
Are23	Chiesetta dell’Annunciazione
Are24	Centro parrocchiale Madonna della Neve
Are25	Cappella di S. Antonio Abate
Are26	Cappella Centro della Gioventù
Are27	Chiesa di S. Giuseppe Artigiano

N.B. Il **Codice** è riferito alla Tavola RT 5 “Localizzazione beni culturali immobili” del Piano delle Regole e alle Schede allegate alla Relazione DR 5 “Relazione Paesistica” del Documento di Piano (eccetto I14 - R23 - R28).

ALLEGATO C: Aree a rischio archeologico

La Soprintendenza Archeologica del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha segnalato come di interesse archeologico le seguenti località, individuate cartograficamente nella tavola RT4 “Vincoli e limitazioni all’uso del territorio” sono individuate le Aree a rischio archeologico”:

- Centro storico principale (Gallarate Centro)
- Viale Milano
- Via Baraggia
- Località Bettolino
- Località Crenna
- Località Moriggia
- Via Borgo Antico
- Piazza Ponti
- Via Trombini
- Viale dei Tigli
- Via Tiro a Segno
- Via della Pace
- Località Cedrate
- Località Arnate
- Località Cascinetta.

Nelle sopradette località ed all’interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione eventuali lavori comportanti movimenti di terra devono essere preventivamente segnalati alla Soprintendenza Archeologica inviando copia del progetto secondo le modalità definite nel Regolamento Edilizio, affinché possa essere valutata ogni possibile interferenza con le presenze archeologiche.

ALLEGATO D: Aree a rischio di incidenti rilevanti

Il territorio di Gallarate è interessato da una sola azienda a rischio di incidentalità rilevante (R.I.R.) ai sensi 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", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 228 del 28 settembre 1999 - Supplemento Ordinario n. 177.

L'azienda in questione è costituita **dalla C.R.S. S.r.l.**, sito a Gallarate in via Gran Bretagna, 20 che effettua lavorazioni in conto terzi di rettifica, cromatura dura e superfinitura di cilindri. Il piano di emergenza esterno della ditta CRS allegato al decreto prefettizio del 9 maggio 2008 – prot. 14790/2007/Area V, riporta che “gli incidenti identificati del R. di S. non hanno impatto all'esterno dello stabilimento, ma solo esclusivamente all'interno dei locali dove può avvenire l'incidente rilevante”

In Comune di Cardano al Campo Via Delle Roggette, 36, a confine con il Comune di Gallarate si segnala la presenza dello stabilimento della **Dow Poliuretani Italia S.r.l.**, produce sistemi per resine poliuretaniche mediante miscelazione e/o reazione di prepolimerizzazione tra isocianati, polioli, additivi e catalizzatori.

Il piano di emergenza esterno della Ditta DOW Italia Srl allegato al decreto prefettizio del 19 febbraio 2008, prot. 4847/2008/Area V, evidenzia nell'elaborato denominato “C.1.5.2 – Rappresentazione planimetrica delle aree di danno – Scenari coinvolgenti sostanze tossiche” che “gli incidenti ragionevolmente possibili sono tutti di entità limitata e circoscritti all'interno della fabbrica; risulta remota la possibilità di coinvolgere l'ambiente esterno”. L'analisi di rischio fornita dal gestore è da impiegare per l'elaborato tecnico denominato RIR.

ALLEGATO E: Norme polizia idraulica

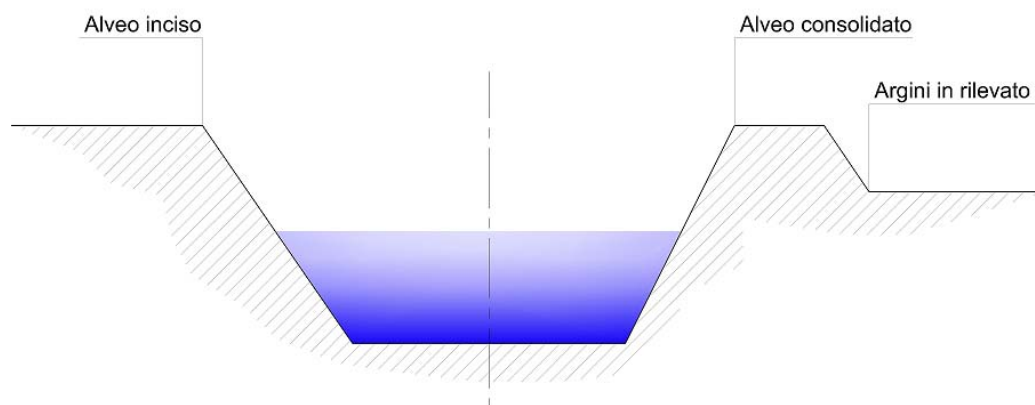
(Regolamento di polizia idraulica allegato allo Studio di individuazione del Reticolo Idrico Minore, redatto dal Comune di Gallarate ai sensi dell'art. 3, comma 114 della Legge Regionale 1/2000 ed approvato dalla Regione Lombardia - Sede Territoriale di Varese con nota prot.n. ad15/200/0005343 del 28/08/2007)

Art. 1. Oggetto del Regolamento

1. Il presente Regolamento riguarda le funzioni di polizia idraulica di competenza comunale come indicato dall'art 3 comma 114 della L.R. 1/2000 siccome attuato dalla D.G.R. 7/13950 del 1 agosto 2003.
2. Il Torrente Arno appartiene al reticolo principale (individuato dall'allegato A alla Deliberazione di Giunta Regionale 7/13950 del 1 agosto 2003) sul quale compete alla Regione l'esercizio delle attività di polizia idraulica.
3. Il Torrente Sorgiorile fa parte del reticolo minore.

Art. 2 Individuazione delle fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto sono individuate nella cartografia allegata.
2. Le fasce di rispetto sono state tracciate sulla base dello studio idraulico redatto per l'«Adeguamento del piano regolatore generale al P.A.I. "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico" legge 18 maggio 1989, n. 183, art. 17, comma 6 ter» adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 9 dell'11 febbraio 2004.
3. 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.
4. Nel caso di sponde stabili, consolidate o protette, le distanze sono calcolate dal limite interno della sponda. Nel caso di argini in rilevato le distanze sono calcolate dal piede della scarpata del rilevato. Nello schema successivo è riportata una sezione tipo di alveo fluviale con individuazione dei punti per la misurazione delle distanze.



In ogni caso i limiti delle fasce dovranno essere ricollocati e precisati in occasione d'ogni futuro intervento che interessi le fasce circostanti i corsi d'acqua.

Art. 3. Fascia di tutela assoluta

1. Su tutto il reticolo idrico è individuata una fascia di tutela assoluta di 4 m a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini. La fascia di tutela assoluta è adibita esclusivamente alla tutela del corso d'acqua, al ripristino dei suoi caratteri di naturalità e all'accessibilità dei luoghi, per manutenzione, fruizione e naturalizzazione. E' assimilabile, per le norme di gestione, alla fascia A del PAI, che vieta attività di trasformazione dello stato dei luoghi che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale ed edilizio.
2. In questa fascia sono vietati gli scavi, i movimenti di terra, le nuove edificazioni anche interrate, le recinzioni anche mobili, le piantagioni e gli orti, e tutte quelle attività che contrastano con la destinazione dell'area definita sopra.
3. Sono consentiti, previa autorizzazione, gli interventi di difesa spondale e le opere necessarie per la gestione e manutenzione del corso d'acqua (opere di presa e di recapito, ecc.), la cui costruzione e manutenzione devono essere valutate e studiate per minimizzarne l'impatto.
4. Nella fascia di tutela assoluta sono ammessi i cambi colturali, gli interventi volti alla ricostruzione degli equilibri naturali e all'eliminazione dei fattori incompatibili d'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.
5. All'interno del centro abitato sono ammessi i lavori di manutenzione ordinaria straordinaria e di risanamento conservativo dell'esistente, così come definiti dall'art. 27 comma 1 lettera a), b) e c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12.

Art. 4. Fascia di tutela e di rispetto

1. La fascia di tutela e rispetto, dove individuata, è esterna alla precedente, si estende fino ad una distanza di 10 metri per parte a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno degli argini. La fascia di tutela e di rispetto è individuata negli allegati grafici: 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.
2. La fascia di tutela e rispetto è assimilabile, per quanto riguarda le norme di gestione, alla fascia B del PAI. Nella fascia di tutela e rispetto sono vietati gli interventi che comportano una riduzione apprezzabile della capacità di invaso durante le piene.
3. 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, sfasciacarrozze, discariche ecc, e l'ubicazione di strutture sensibili quali i pozzi.
4. Sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 3 comma 3, 4 e 5, gli interventi e le opere di pubblica utilità e gli interventi che non influiscono né direttamente né

indirettamente sul corso d'acqua, che non peggiorano l'aspetto dei luoghi e non ne compromettono la rinaturalizzazione futura.

5. 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 spostamento 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.
6. Nelle aree edificate sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria straordinaria e di risanamento conservativo dell'esistente, così come definiti dall'art. 27 comma 1 lettera a), b) e c) della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e l'adeguamento e l'ubicazione di 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.

Art. 5. Attività vietate all'interno delle fasce di rispetto

1. Sono vietate le seguenti attività:
 - a. l'occupazione e la riduzione delle aree d'espansione e di divagazione dei corsi d'acqua;
 - b. la posa longitudinale, in alveo, di gasdotti, fognature, acquedotti, tubature e infrastrutture a rete in genere, che riducano la sezione del corso d'acqua;
 - c. le nuove edificazioni e i movimenti terra, se non aventi l'esclusivo scopo di consolidamento dei terreni o di regimazione idraulica del corso d'acqua;
 - d. la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua ai sensi del D. Lgs. n. 152/99 art. 41;
 - e. la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza; è possibile il restauro e la sistemazione dell'esistente all'interno del perimetro edificato.

Art. 6. Attività consentite all'interno delle fasce di tutela assoluta e delle fasce di tutela e di rispetto soggette ad autorizzazione comunale

1. Sono consentite e soggette ad autorizzazione comunale le seguenti attività:
 - a. gli interventi che non influiscano né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua, specificati nei punti successivi;
 - b. le difese radenti (ossia 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 dovranno essere caratterizzate da pendenze e da modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua: i muri spondali verticali o ad alta pendenza saranno consentiti solo all'interno del centro abitato e dove non siano possibili alternative di

intervento a causa della limitatezza delle aree disponibili, e solo nei tratti compresi fra muri verticali già esistenti;

- c. gli attraversamenti: ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere. I manufatti dovranno essere realizzati secondo la direttiva dell'Autorità di Bacino "Criteri per la valutazione delle infrastrutture pubbliche all'interno delle fasce A e B, paragrafi 3 e 4" (delibera dell'Autorità di Bacino n. 2/99)

I manufatti di attraversamento non dovranno:

- restringere la sezione mediante spalle e rilevati di accesso;
- avere l'intradosso a quota inferiore al piano di campagna;
- comportare una riduzione della pendenza del corso d'acqua mediante l'utilizzo di soglie di fondo;
- prevedere il posizionamento di infrastrutture longitudinali in alveo che riducano la sezione; solo in caso di effettiva e dimostrata necessità nonché di impossibilità di diversa localizzazione, le stesse potranno essere interrare.

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

- d. tutti gli attraversamenti aerei di: linee elettriche, telefoniche, teleferiche;
 - e. la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, che non modifichino i fenomeni idraulici, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo.
2. Il progetto degli interventi di cui ai punti a) b) c) d) ed e) dovrà in ogni caso essere accompagnato da una relazione idrogeologica-idraulica attestante che gli stessi sono stati dimensionati per una piena con tempo di ritorno di almeno 100 anni e un franco minimo di 1 m.
 3. Per i tratti già tominati vale quanto previsto all'art. 21 delle NTA del P.A.I. "Adeguamento dei tratti combinati dei corsi d'acqua naturali" E' consentito il posizionamento di griglie all'inizio dei tratti tominati.
 4. Tutte le opere non devono comportare un significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quelle di progetto. Le portate di piena dovranno essere valutate secondo le direttive idrologiche di Autorità di bacino e Regione.
 5. Salvo provata dimostrazione della loro ineluttabilità, sono vietati i muri in calcestruzzo armato.

Art. 7. Costruzioni, manufatti, recinzioni – Distanze minime

1. Nelle fasce di tutela assoluta e di tutela e di rispetto non è consentita la realizzazione di costruzioni di nessun genere neppure a carattere provvisorio.

2. Saranno consentite recinzioni, senza muratura al piede, che in ogni caso avranno una distanza minima di mt. 4,00 dal punto più esterno della sponda.
3. È consentita la posa di parapetti in corrispondenza degli argini che devono essere di tipo facilmente smontabile, per sole esigenze di sicurezza: tipo e forma di essi dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale.

Art. 8. Classificazione del rischio

1. Le aree a rischio sono state definite e normate con studio idraulico finalizzato al tracciamento delle fasce fluviali alla scala dello strumento urbanistico comunale ai sensi dell'art. 4.3 punto 1 della D.G.R. 11 dicembre 2001 - n. 7/7365, che contiene la valutazione delle condizioni di rischio secondo il metodo approfondito descritto nell'Allegato 3 della Deliberazione della Giunta Regionale della Regione Lombardia 11 Dicembre 2001 - N. 7/7365 "Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico del bacino del fiume Po (PAI) in campo urbanistico. Art. 17, comma 5, della legge 18 maggio 1989 n. 183"

Art. 9. Manutenzioni periodiche

1. Le manutenzioni dei corsi d'acqua possono essere eseguite con mezzi meccanici o manualmente. Le frequenze dovranno essere stabilite in conformità ad indagini specifiche da eseguire lungo i corsi d'acqua.
2. Per eseguire le manutenzioni potranno essere realizzate delle rampe d'accesso per i mezzi meccanici. Le rampe saranno realizzate in pietrisco fine tipo granulato rullato e costipato o in pietra posata su letto di cemento.
3. Le manutenzioni relative al reticolo minore saranno di competenza del Comune.

Art. 10. Scarichi in corpi idrici

1. Uno scarico idrico nel reticolo minore deve essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale sotto l'aspetto quantitativo.
2. In generale dovrà essere verificata, da parte del richiedente l'autorizzazione allo scarico, la capacità del corpo idrico a smaltire le portate scaricate con opportuno margine di sicurezza.
3. 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'insorgere di fenomeni erosivi nel corso d'acqua.
4. Gli scarichi nei corsi d'acqua sono disciplinati dall'art. 12 delle NTA del PAI e dal punto 6 dell'Allegato B alla DGR 7/13950. Lo scarico di acque bianche direttamente in alveo deve essere limitato attraverso l'individuazione di aree nelle quali favorire l'infiltrazione di tali acque nel terreno.
5. Le portate di scarico devono essere comunque inferiori a:
 - 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 ogni ettaro di superficie scolante impermeabile, relativamente alle aree già dotate di pubbliche fognature.
- 6. Per quanto riguarda l'aspetto qualitativo degli scarichi l'autorizzazione è di competenza provinciale ai sensi della L. 258/2000.

Art. 11. Modalità di presentazione delle domande di autorizzazione

1. Le domande di autorizzazione in materia di polizia idraulica dovranno essere presentate a firma di tecnico abilitato. La modalità di autorizzazione saranno definite con determinazione del responsabile del servizio competente .
2. Per ogni intervento o cambiamento di destinazione d'uso all'interno delle fasce di rispetto è in ogni caso richiesto il parere favorevole del comune, in conformità a specifico studio di compatibilità idraulica.
3. Qualora l'intervento interagisca con il sottosuolo o quando si preveda una diminuzione della sezione dell'alveo, si richiede:
 - relazione geologica;
 - relazione idraulica.

Art. 12. Modalità di autorizzazione

1. Le pratiche per il rilascio d'autorizzazione di polizia idraulica dovranno essere presentate al protocollo comunale.
2. L'autorizzazione sarà rilasciata nei modi e nei tempi previsti dalla legge. Per il rilascio dell'autorizzazione dovrà essere versata una fidejussione a favore dell'Amministrazione Comunale a garanzia della perfetta esecuzione delle opere.
3. La fidejussione sarà svincolata a fine lavori previa richiesta e sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. La fidejussione sarà d'importo pari al 20% del valore dell'opera in progetto calcolata su un preventivo di spesa che sarà allegato al progetto. I prezzi dovranno essere quelli della Camera di Commercio della Provincia di Milano, bollettino più recente disponibile alla data della richiesta di esecuzione dell'opera.

Art. 13. Autorizzazione paesistica

1. Il richiedente dovrà allegare alla domanda l'autorizzazione paesistica.

Art. 14. Canone di polizia idraulica

1. Sul reticolo minore il Comune introita i canoni di polizia idraulica nella misura prevista dall'allegato C alla DGR 7/13950 del 1 agosto 2003 e successive modifiche o aggiornamenti.

Art. 15. Deroghe

1. Le previsioni del presente Regolamento possono essere derogate nei casi e con le procedure previste dalla legge.

Art. 16. Norme finali

1. In caso di realizzazione di opere non autorizzate o in difformità da quanto autorizzato, la diffida a procedere ed il ripristino potranno essere disposte con apposita Ordinanza Sindacale ai sensi dell'art. 14 della legge n. 47/85 e DPR n. 380/2001.
2. I casi d'esecuzione di opere realizzate senza autorizzazione andranno valutati caso per caso. Quando le opere siano conformi alle normative vigenti e qualora il soggetto che ha commesso l'abuso chieda l'accertamento di conformità allegando i documenti necessari, potrà essere emesso un provvedimento in sanatoria con sanzione. In caso di opere non conformi sarà emessa ordinanza di demolizione e di ripristino dello stato dei luoghi. Nel caso l'intervento occupi spazi demaniali si attiveranno le norme di cui all'art 14 della L. 47/85.
3. Il Comune, in caso di necessità di definire o di modificare i limiti delle aree demaniali potrà proporre ai competenti uffici dell'amministrazione statale (Agenzia del Demanio) le nuove delimitazioni. Le richieste di sdemanializzazione di parti del reticolo minore dovranno essere inviate alle Agenzie del Demanio. L'amministrazione Comunale dovrà in tal caso fornire il nulla-osta idraulico.
4. Ai sensi del comma 4 del d.lgs. 11 maggio 1999 n° 152, le aree del demanio fluviale di nuova formazione non possono essere oggetto di sdemanializzazione.

ALLEGATO F: Norme di Attuazione PAI

(Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI)

Interventi sulla rete idrografica e sui versanti

Legge 18 Maggio 1989, n. 183, Art. 17, comma 6 ter

Adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale n. 18 in data 26 aprile)

....

Art. 28. Classificazione delle Fasce Fluviali

1. Apposito segno grafico, nelle tavole di cui all'Art. 26, individua le fasce fluviali classificate come segue.

- *Fascia di deflusso della piena (Fascia A)*, costituita dalla porzione di alveo che è sede prevalente del deflusso della corrente per la piena di riferimento, come definita nell'Allegato 3 "Metodo di delimitazione delle fasce fluviali" al Titolo II delle presenti Norme, ovvero che è costituita dall'insieme delle forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena.
- *Fascia di esondazione (Fascia B)*, esterna alla precedente, costituita dalla porzione di territorio interessata da inondazione al verificarsi della piena di riferimento come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato. 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, ovvero sino alle opere idrauliche esistenti o programmate di controllo delle inondazioni (argini o altre opere di contenimento). Il Piano indica con apposito segno grafico, denominato "*limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C*", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della Fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita e la delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di bacino di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del presente Piano per il tracciato di cui si tratta.
- *Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)*, costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (Fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento, come definita nell'Allegato 3 al Titolo II sopra richiamato.

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

1. Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

2. Nella Fascia A sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;
- b) 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, let. l);

- c) 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);
- d) 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;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

3. Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) 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;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) 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;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;
- h) 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;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'Art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'Art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per

gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'Art. 6 del suddetto decreto legislativo;

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

4. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

5. 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.

Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino 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;
- b) 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 precedente Art. 29, comma 3, let. l);
- c) 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.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'Art. 29:

- 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 del successivo Art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'Art. 38 bis.

4. 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.

Art. 31. Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

1. Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della L. 24 febbraio 1992, n. 225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del presente Piano.

2. I Programmi di previsione e prevenzione e i Piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

3. In relazione all'Art. 13 della L. 24 febbraio 1992, n. 225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della L. 8 giugno 1990, n. 142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli organi tecnici dell'Autorità di bacino e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle Province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'Art. 15 della L. 24 febbraio 1992, n. 225.

4. Compete agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti in fascia C.

5. Nei territori della Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C" nelle tavole grafiche, per i quali non siano in vigore misure di salvaguardia ai sensi dell'Art. 17, comma 6, della L. 183/1989, i Comuni competenti, in sede di adeguamento degli strumenti urbanistici, entro il termine fissato dal suddetto Art. 17, comma 6, ed anche sulla base degli indirizzi emanati dalle Regioni ai sensi del medesimo Art. 17, comma 6, sono tenuti a valutare le condizioni di rischio e, al fine di minimizzare le stesse ad applicare anche parzialmente, fino alla avvenuta realizzazione delle opere, gli articoli delle presenti Norme relative alla Fascia B, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 1, comma 1, let. b), del D.L. n. 279/2000 convertito, con modificazioni, in L. 365/2000 .

.....

Art. 38. Interventi per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico

1. Fatto salvo quanto previsto agli artt. 29 e 30, all'interno delle Fasce A e B è consentita la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di

particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo. A tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità, che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle suddette caratteristiche, da sottoporre all'Autorità competente, così come individuata dalla direttiva di cui la comma successivo, per l'espressione di parere rispetto la pianificazione di bacino.

2. L'Autorità di bacino emana ed aggiorna direttive concernenti i criteri, gli indirizzi e le prescrizioni tecniche relative alla predisposizione degli studi di compatibilità e alla individuazione degli interventi a maggiore criticità in termini d'impatto sull'assetto della rete idrografica. Per questi ultimi il parere di cui al comma 1 sarà espresso dalla stessa Autorità di bacino.

3. Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario, e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui ad apposita direttiva emanata dall'Autorità di bacino.

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

- a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'Art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;
- b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;
- c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'Art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'Art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento

di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente Art. 20.

5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente Art. 38.

6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'Art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

- a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'Art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'Art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

9. Per le aree inserite all'interno dei territori protetti nazionali o regionali, definiti ai sensi della L. 6 dicembre 1991, n. 394 e successive modifiche e integrazioni e/o da specifiche leggi regionali in materia, gli Enti di gestione, in sede di formazione e adozione di strumenti di pianificazione d'area e territoriale o di loro varianti di adeguamento, sono tenuti, nell'ambito di un'intesa con l'Autorità di bacino, a conformare le loro previsioni alle delimitazioni e alle relative prescrizioni del presente Piano, specificatamente finalizzate alla messa in sicurezza dei territori.

ALLEGATO G: Schede degli Ambiti produttivi con valore storico - architettonico

PRS 1 - Denominazione: Cotonificio Macchi Cesare & C

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via del Lavoro

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale/industriale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: sec. XIX, fine

Notizia: Il cotonificio è segnato al mappale 758 del foglio 3 del catasto Lombardo-veneto, rettifica del 1899.

Riferimento cronologico: sec. XIX, fine

Notizia: Il cotonificio fu fondato nel 1897 da Cesare Macchi.

Riferimento cronologico: sec. XX, prima metà

Notizia: Il complesso aziendale stendentesi per una superficie di duecentomila metri quadrati raggiungeva nel 1939 la consistenza di ben 900 telai procurando lavoro ad una maestranza di circa 2.000 dipendenti.

BIBLIOGRAFIA

(Macchione & Grampa, 1999)

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1901

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1900

Tipo: catasto

Denominazione: Catasto Lombardo Veneto

Anno: 1857

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: intero edificio

Uso: industria

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

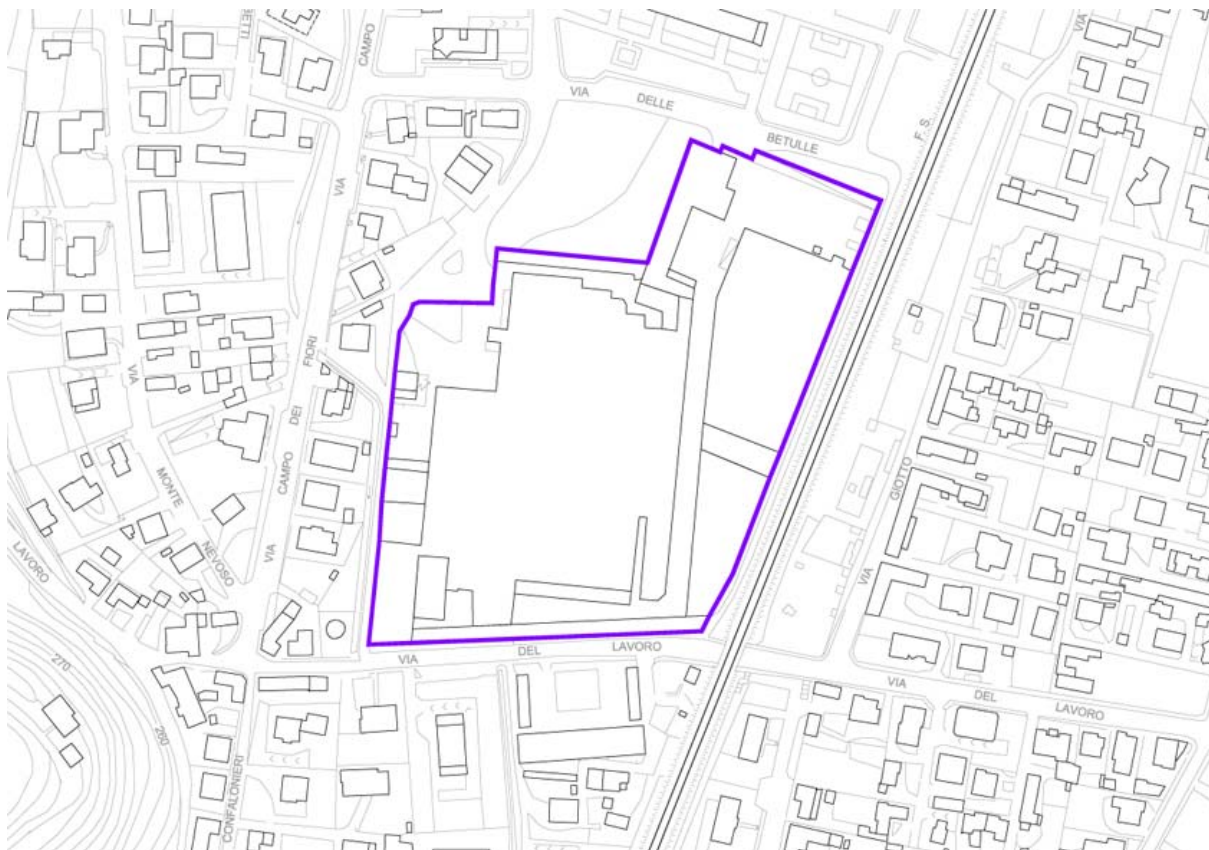


Figura 1 – Planimetria del Cottonificio Cesare Macchi - PRS1



Figura 2 – Ortofoto del Cottonificio Cesare Macchi



Figura 3 – Vista del Cottonificio Cesare Macchi da via del Lavoro



Figura 4 – Vista del Cottonificio Cesare Macchi da via Pradisera

PRS 2 - Denominazione: Manifattura di Gallarate

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Pegoraro

Numero civico: 0 (P)

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: sec.XX, inizio

Notizia: fondata nel 1906 produceva filati di cotone tipo America per ditte come la “Fratelli Maino” e la “Cesare Macchi e C.”.

BIBLIOGRAFIA

(Pippione, 1998)

(Macchione & Grampa, 1999)

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1951

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia “Somma Lombardo” serie 25V foglio 031 II S.O.

Anno: 1914

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: commercio

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata



Figura 5 – Planimetria del Cottonificio Carminati - PRS2



Figura 6 – Ortofoto del Cottonificio Carminati



Figura 7 – Vista interna del Cottonificio Carminati



Figura 8 – Vista interna del Cottonificio Carminati

PRS 3 - Denominazione: Cotonificio Maino

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Pegoraro

Numero civico: 2/4

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: sec.XX, inizio

Notizia: Lo stabilimento fu fondato da Alessandro e Antonio Maino nel 1904. Il progetto è dell'ingegnere Carlo Porro di Somma Lombardo. Comprende tintoria, candeggio, finissaggio ed altre importanti lavorazioni.

Riferimento cronologico: sec.XX, inizio

Notizia: nel 1905 lo stabilimento venne ampliato; venne costruita la casa civile adibita ad ufficio della ditta e ad abitazione al piano superiore. Un ulteriore ampliamento avvenne nel 1907 cui seguì nel 1911 la realizzazione di un sopralzo e l'ampliamento dei rustici.

Riferimento cronologico: sec.XX, primo quarto

Notizia: Nel 1920 la ditta si trasformò in una società per azioni sotto la denominazione Cotonificio Fratelli Maino. La sua forza divenne tale da portare all'assorbimento della Manifattura Ugo Introini & C. e della Società Anonima Introini & C. che aveva stabilimenti a Cavarina e Gallarate.

Riferimento cronologico: sec.XX, terzo quarto

Notizia: nel 1966 furono eseguite opere interne per la sistemazione di uffici.

BIBLIOGRAFIA

(Pippione, 1998)

(Macchione & Grampa, 1999)

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1936

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1914

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: supermercato (Esselunga)

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

VINCOLI

Foglio 2 mapp 672 parte

D.Lgs. 42/2004 Art. 10 comma 1



Figura 9 – Planimetria del Cotonificio F.lli Maino PRS3



Figura 10 – Ortofoto del Cotonificio F.lli Maino



Figura 11 – Vista del Cottonificio F.lli Maino da via via Pegoraro



Figura 12 – Vista del Cottonificio F.lli Maino da via via Pegoraro



Figura 13 – Vista del Cottonificio F.lli Maino da via via Pegoraro



Figura 14 – Vista del Cottonificio F.lli Maino da corso Cristoforo Colombo



Figura 15 – Vista interna del Cottonificio F.lli Maino



Figura 16 – Particolare dell'interno del Cottonificio F.lli Maino

PRS 4 - Denominazione: Società anonima Carlo Bassetti

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Novara

Numero civico: 18 (P)

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: sec.XIX, terzo quarto

Notizia: La Società Anonima Carlo Bassetti fu fondata nel 1875. Si trattava agli inizi di un piccolo laboratorio che nel 1908, anno della morte di Carlo Bassetti, era però già un grande stabilimento. La richiesta di concessione edilizia per la costruzione della tessitura meccanica, dell'abitazione e dei magazzini è del 1905 a firma dello studio di Ingegneria e Architettura Tenconi e Moroni.

BIBLIOGRAFIA

(Macchione & Grampa, 1999)

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1936

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1900

Tipo: Concessione edilizia

Denominazione: ASVa, AS Gallarate, Categoria 10 cart. 324

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: commercio

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

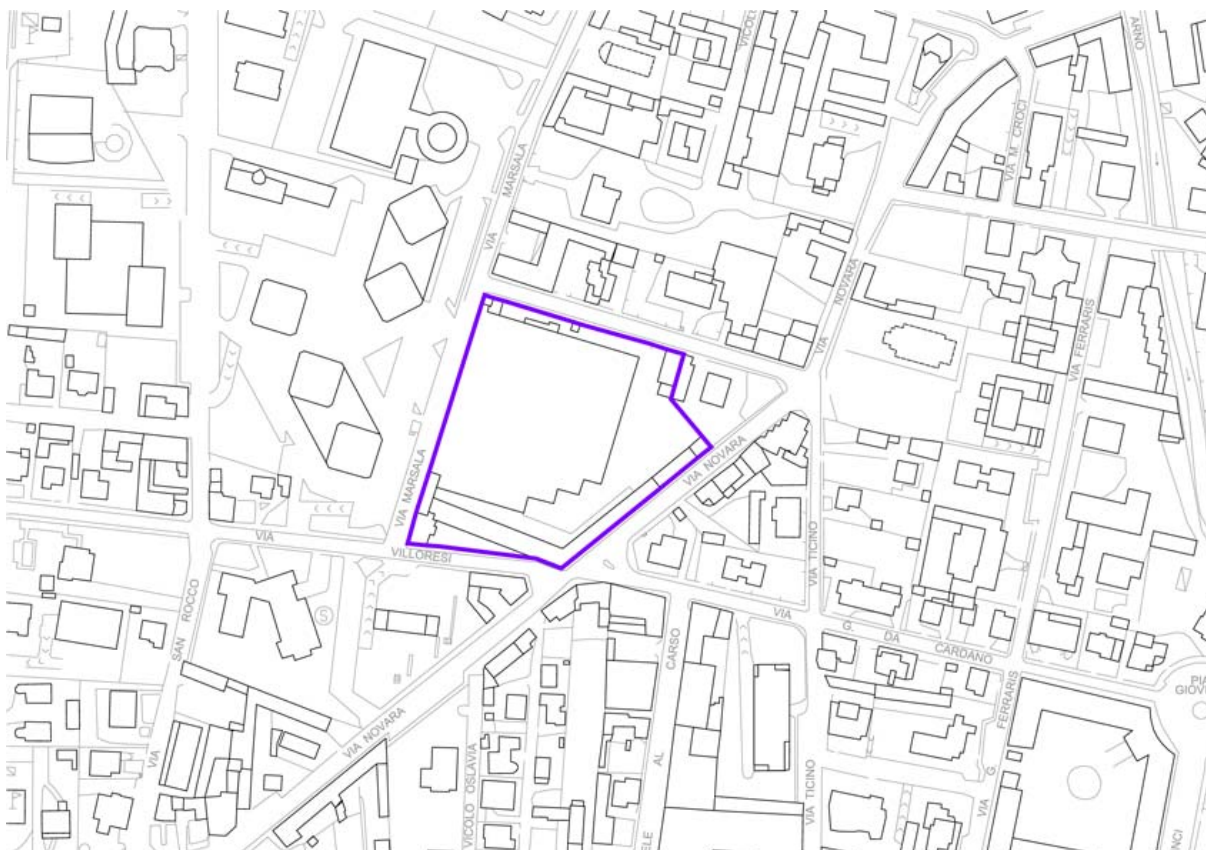


Figura 17 – Planimetria della Tessitura Bassetti PRS4



Figura 18 – Ortofoto della Tessitura Bassetti



Figura 19 – Vista della Tessitura Bassetti da via Novara



Figura 20 – Particolare del fronte della Tessitura Bassetti su via Novara



Figura 21 – Vista della Tessitura Bassetti da via



Figura 22 – Vista della Tessitura Bassetti da via Mentana



Figura 23 – Vista della Tessitura Bassetti all'intersezione fra le vie Mentana e Marsala



Figura 24 – Vista della Tessitura Bassetti da via Marsala

PRS 5 - Denominazione: Cotonificio Bellora

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Leonardo da Vinci

Numero civico: 48(P)

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: sec.XIX, primo quarto

Notizia: il cotonificio fu fondato nel 1820 come ditta Francesco Mozzati poi trasformata nel 1887 in Mozzati & Bellora e quindi nel 1924 nel Cotonificio Bellora.

Riferimento cronologico: sec.XX, secondo quarto

Notizia: lo stabilimento è rilevabile in forme dissimili dalle attuali nella cartografica I.G.M. del 1933, mentre l'attuale configurazione è attestata dalla successiva soglia del 1962

BIBLIOGRAFIA

(Pippione, 1998)

(Macchione & Grampa, 1999)

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1936

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1933

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: industria/artigianato

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

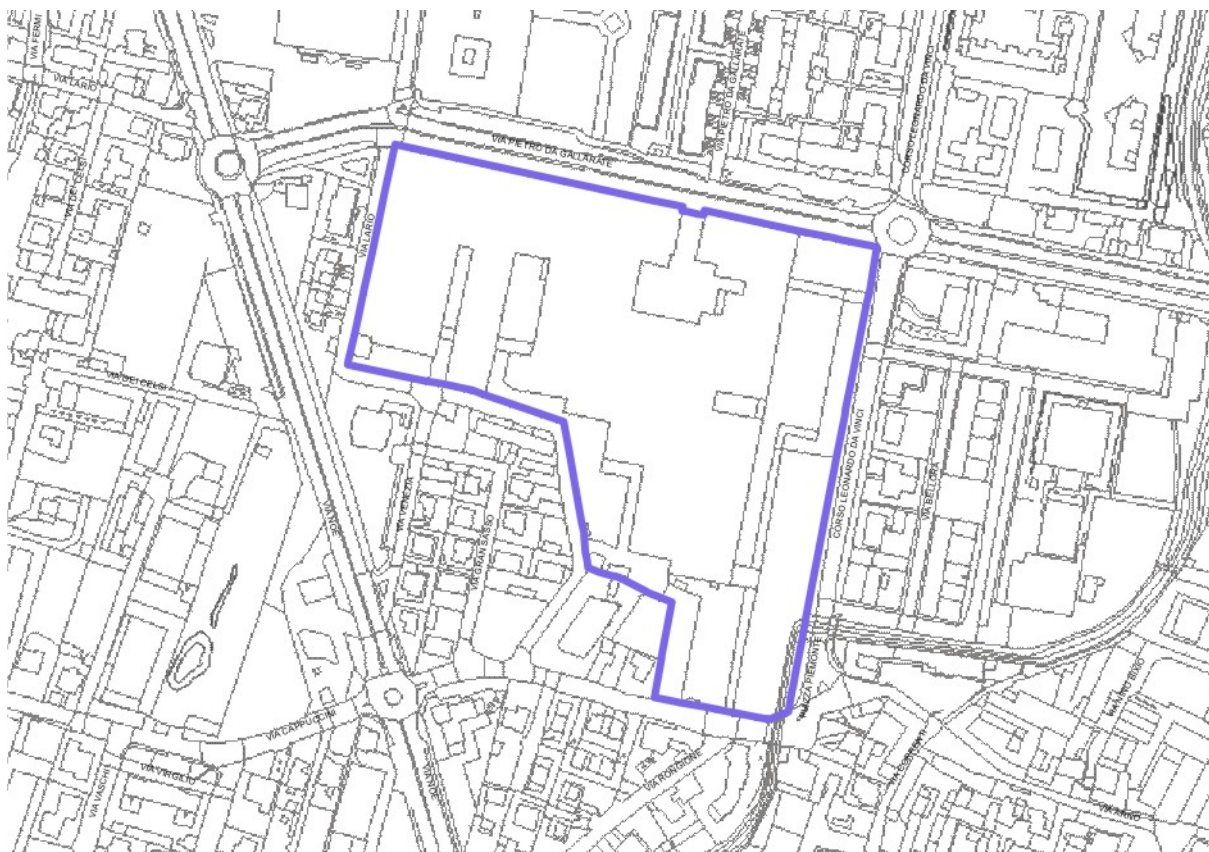


Figura 25 – Planimetria del Cottonificio F.lli Bellora PRS5



Figura 26 – Ortofoto del Cottonificio F.lli Bellora



Figura 27 – Vista del Cottonificio F.lli Bellora da via Pietro da Gallarate



Figura 28 – Vista interna del Cottonificio F.lli Bellora

PRS 6 - Denominazione: antica Tessitura Piero Crosta (ora Pastorelli)

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Amerigo Vespucci (incrocio Via Mameli)

Numero civico: -

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: inizi sec.XX

Notizia: il complesso edilizio era sede dell'antica Tessitura Piero Crosta, operante dall'inizio del '900.

Riferimento cronologico: sec.XX

Notizia: il complesso, smessa l'attività di tessitura, è stato frazionato e riutilizzato diversamente.

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1936

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1933

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: industria/artigianato

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

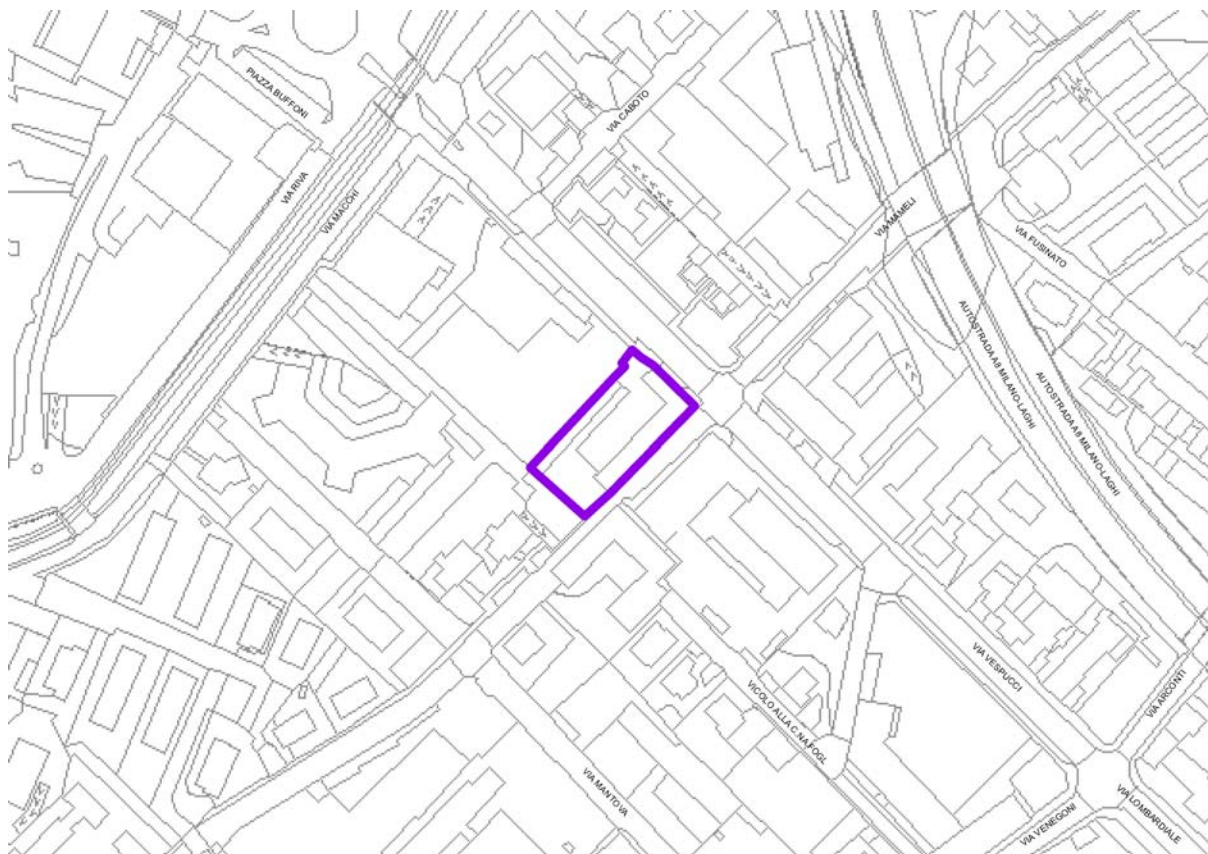


Figura 29 – Planimetria dell'antica Tessitura Crosta PRS6



Figura 30 – Ortofoto dell'antica Tessitura Crosta



Figura 30 – Vista del complesso da via Mameli



Figura 32– Vista da Via Vespucci



Figura 31 – Vista interna dell'antica Tessitura Crosta



Figura 324 – Vista interna dell'antica Tessitura Crosta

PRS 7 - Denominazione: Candeggio gallaratese

UBICAZIONE

Denominazione spazio viabilistico: Via Sorgiorile

Numero civico: 7

Cap.: 21013

Contesto: urbano

Tipologia: residenziale

NOTIZIE STORICHE

Riferimento cronologico: inizi sec.XX

Notizia: il Candeggio gallaratese fu fondato nel 1907 dal Sen. Alessandro Maino, dall'Ing. Gaetano Tanzi Mira e dal Comm. Antonio Maino. Più precisamente il complesso industriale è stato edificato in quattro tappe:

- 1907, primo insediamento: candeggio, uffici e casa colonica e depositi sul confine settentrionale;
- 1955, primo piccolo ampliamento verso meridione;
- 1968, secondo ampliamento: tintoria;
- 1972, terzo ampliamento: nuova Rameuse, magazzino e confezione.

FONTI ARCHIVISTICHE

Tipo: cartografia tecnica comunale

Denominazione: Sviluppo urbano-Sezioni storiche

Anno: 1936

Tipo: cartografia Istituto Geografico Militare

Denominazione: Carta d'Italia "Gallarate" serie 25V foglio 044 I N.O.

Anno: 1933

USO ATTUALE

Riferimento alla parte: carattere generale

Uso: industria/artigianato

CONDIZIONE GIURIDICA

Indicazione generica: proprietà privata

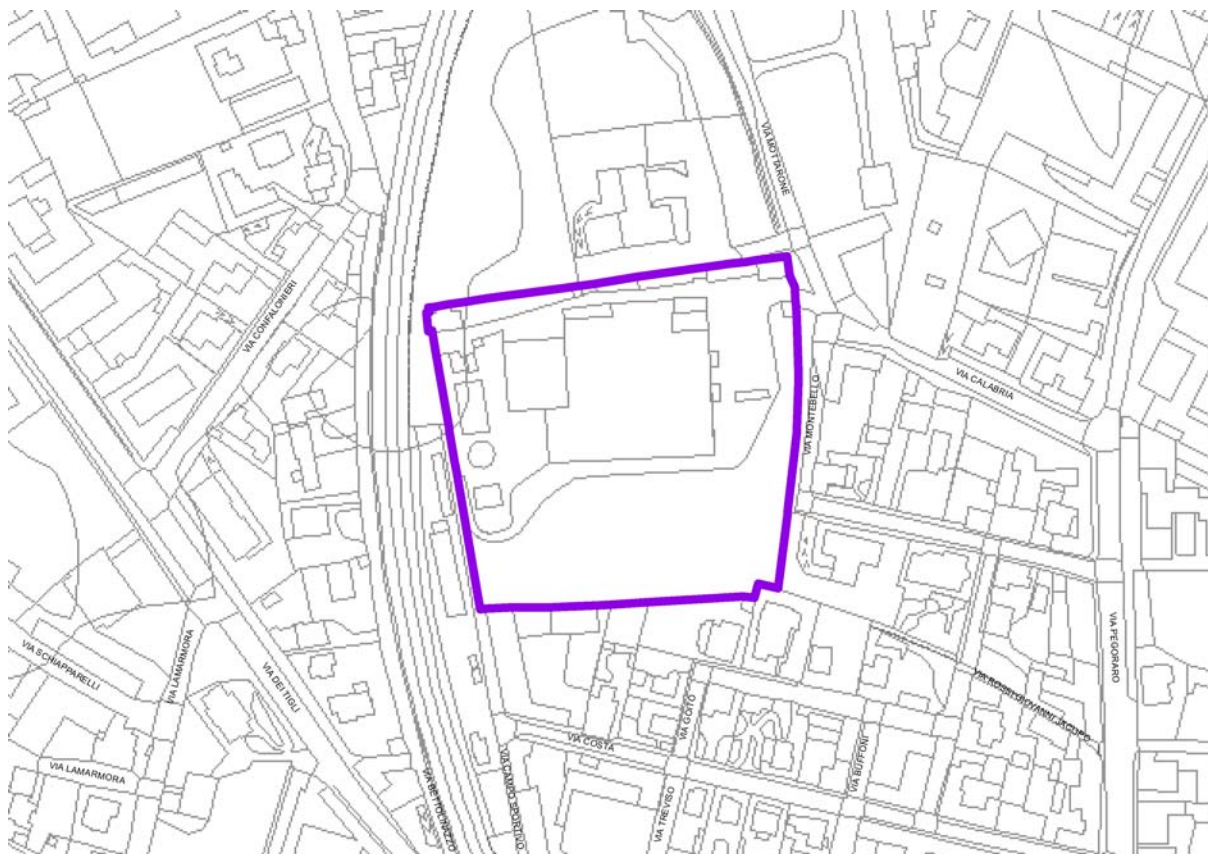


Figura 33 – Planimetria del Candeggio Gallarate PRS7



Figura 34 – Ortofoto del Candeggio Gallaratese



Figura 35 – Vista dell'accesso al complesso del Candeggio Gallaratese



Figura 36 – Vista interna del complesso industriale del Candeggio Gallaratese



Figura 39 – Vista interna del complesso del Candeggio Gallaratese



Figura 4037 – Vista interna del complesso del Candeggio Gallaratese

ALLEGATO H: Legge Regionale 10/3/2017, n. 7, ad oggetto “recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”.

In data 13/3/2017 è stata pubblicata sul Supplemento n. 11 del Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (BURL), la Legge Regionale 10/3/2017, n. 7, ad oggetto “recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”.

L’elaborato denominato RT6 – Piano delle Regole – Aree ammissibili per applicazione L.R. 7/2017 esclude la facoltà di recupero dei seminterrati in relazione alle esigenze di tutela paesaggistica, igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico ed individua in particolare le sole aree / ambiti all’interno dei quali è ammessa la possibilità di usufruire delle facoltà concesse dalla LR 10/3/2017, n. 7.

Il divieto di recupero opera in particolare per le seguenti aree/immobili:

Esigenze di tutela paesaggistica:

- Aree classificate di sensibilità paesistica alta e molto alta (cfr. art. 74 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato DT12 del Documento di Piano);
- Nuclei Urbani di Antica Formazione (NUAF) (cfr. art. 26 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT3 del Piano delle Regole);
- Aree e Immobili vincolati ai sensi del combinato disposto degli artt. 10, comma 5 e 12, comma 1, del D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 e ai sensi dell’art. 136 del citato D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 (cfr. Allegato A all’elaborato delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT5 del Piano delle Regole);
- Aree a rischio archeologico (cfr. Allegato C delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT4 del Piano delle Regole);

Esigenze di tutela igienico-sanitaria:

- Fasce di rispetto cimiteriale (cfr. elaborato RT4 del Piano delle Regole);
- Vincoli di inedificabilità ferroviaria, sia con riguardo alle disposizioni di cui all’art. 49 del DPR 11/7/1980, n. 753, che con riferimento Collegamento ferroviario nord – Malpensa (cfr art. 57 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT4);
- Fasce di rispetto stradale e corridoio di salvaguardia (cfr. art. 56 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT4 del Piano delle Regole);
- Aree già bonificate o in corso di bonifica (cfr. elaborato RT4 del Piano delle Regole, oltre alle aree in corso di bonifica identificate con l’ausilio della documentazione trasmessa dal Settore 3 – Servizio ambiente);
- Ambiti produttivi (cfr. artt. 35 e 36 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT1.3);

Esigenze connesse alla difesa del suolo:

- Fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, sia con criterio temporale che con quello geometrico (cfr. art. 59 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT4 del Piano delle Regole);

- Aree non servite da fognatura (cfr. planimetria generale zone servite da pubblica fognatura – aggiornamento aprile 2014 – redatta da parte del Settore 3 - Lavori pubblici, Manutenzioni, Ambiente, Espropri e Cimiteri).
- Fasce del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) comprese tra la B e C di piena catastofica (cfr. art. 61 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato RT4 del Piano delle Regole);
- Aree interessate da vincoli di polizia idraulica (cfr. art. 60 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 e Torrente Sorgiorile - elaborato RT4 del Piano delle Regole);
- Aree in classe 3 e 4 di fattibilità geologica (cfr. artt. 68 e 69 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 ed elaborato DT10).

Ai fini geometrici, varrà comunque la seguente regola generale:

- nel caso in cui le aree escluse costituiscano pertinenza di edifici esistenti, verrà escluso l'interno edificio;
- nel caso di interessamento di parte di edifici, verrà escluso l'intero edificio e l'annessa area di pertinenza;
- per quanto attiene alle fasce di rispetto degli impianti di depurazione pubblici e privati, si rinvia comunque alle previsioni dell'art. 63 delle NTA del Piano delle Regole – elaborato RR2.1 e, all'interno della fascia dei 100 metri non è applicabile quanto disposto dalla LR 10/3/2017, n. 7.