



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

Piano delle Regole

RP.04 Norme tecniche di attuazione

testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

18 febbraio 2011

Adottato con delibera del C.C.	n° 37 del 23/09/2010
Publicato	Il.....
Approvato dal C.C. con delibera	n° 7 del 28/02/2011
Publicata sul BURL	n°.....del.....

I progettisti:

Il responsabile del procedimento

Il Sindaco

INDICE

Titolo I – Generalità

Art. 1	Contenuto e finalità del Piano delle Regole	pag. 1
Art. 2	Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT	pag. 1
Art. 3	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	pag. 1
Art. 4	Destinazioni d'uso	pag. 4
Art. 5	Aree di pertinenza	pag. 7
Art. 6	Parcheggi di pertinenza	pag. 8
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi	pag. 9
Art. 8	Attuazione del Piano delle Regole	pag. 10
Art. 9	Tutela dell'ambiente e risparmio energetico	pag. 11

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei	pag. 13
Art. 11	Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato	pag. 13
Art. 12	Aree residenziali consolidate: norme generali	pag. 13
Art. 13	Aree A: nuclei di antica formazione	pag. 15
Art. 14	Aree B1: tessuto edilizio compatto e misto	pag. 17
Art. 15	Aree B2: tessuto edilizio a villini e palazzine	pag. 17
Art. 16	Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato	pag. 18
Art. 17	Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali	pag. 19
Art. 18	Aree D1: Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale di beni	pag. 20
Art. 19	Aree D2: Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi	pag. 21
Art. 20	Altre agricole infraurbane	pag. 22
Art. 21	Aree a verde privato	pag. 22

Titolo III - Attività Commerciali

Art. 22	Insediamento di attività commerciali	pag. 23
Art. 23	Impianti di distribuzione del carburante	pag. 23
Art. 24	Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico	pag. 24
Art. 25	Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	pag. 24
Art. 26	Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali	pag. 24

Titolo IV - Vincoli e salvaguardie

Art. 27	Parco regionale della valle del Ticino	pag. 26
Art. 28	Fasce di rispetto stradale e cimiteriale	pag. 26
Art. 29	Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d'acqua superficiali	pag. 26

Titolo V - Norme finali

Art. 30	Salvaguardia dei piani attuativi	pag. 27
Art. 31	Norme per la recinzione delle aree edificabili	pag. 27
Art. 32	Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole	pag. 27
Art. 33	Edifici condonati	pag. 27

Appendice 1 - Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII	pag. ..
Appendice 2 – Documentazione da produrre a corredo dei Piani Attuativi	pag. ..
Appendice 3 - Schede di orientamento dei comparti soggetti a pianificazione attuativa	pag. ..
Appendice 4 - Norme geologiche di Piano (Componente geologica, idrogeologica e sismica)	pag. ..

Titolo I – Generalità

Art. 1 Contenuto e finalità del Piano delle Regole

- 1.1** Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:
- * gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
 - * le aree destinate all'agricoltura;
 - * le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
 - * le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
- 1.2** Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere dispositivo e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.
- 1.3** L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta nella "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP01). Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa.
- 1.4** Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:
- | | |
|-------------|--|
| Tav. RA.01 | Uso prevalente dei fabbricati, scala 1/7.500 |
| Tav. RA.02 | Uso del suolo non urbanizzato, scala 1:10.000 |
| Tav. RA.03 | Densità edilizie, rapporti di copertura, numero piani degli edifici, destinazione d'uso prevalente, scala 1:15.000 |
| Tav. RA.04 | Distribuzione delle attività lavorative e commerciali, scala 1:10.000 |
| Tav. RA.05 | Edifici dei nuclei storici, tipologie e condizioni scala 1:1.000 |
| Tav. RP.01a | Carta della disciplina delle aree, scala 1:7.500 |
| Tav. RP.01b | Carta della disciplina delle aree, scala 1:5.000 |
| Tav. RP.01c | Carta della disciplina delle aree, scala 1:2.000 |
| Tav. RP.02a | Disciplina degli edifici sui nuclei urbani di interesse storico paesaggistico , scala 1:2.000 |
| Tav. RP.02b | Disciplina degli edifici sui nuclei urbani di interesse storico paesaggistico , scala 1:2.000 |
| * RP.03 | Relazione illustrativa |
| * RP.04 | Norme Tecniche di Attuazione |

Per l'individuazione delle disposizioni di piani sovracomunali e di vincoli gravanti sul territorio comunale il Piano delle Regole rimanda agli elaborati allegati al Documento di Piano.

Art. 2 Coordinamento del Piano delle Regole con gli altri documenti del PGT

Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi).

In particolare si rimanda ai Criteri di attuazione del Documento di Piano per quanto concerne le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione.

Art. 3 Definizione dei parametri e degli indici edilizi

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano. Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

3.1 St (mq) - Superficie territoriale

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a piano attuativo, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche esistenti alla data di prima adozione degli atti di PGT, eventualmente ricadenti all'interno di detto perimetro.

3.2 Sf (mq) - Superficie fondiaria

E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici, costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.

3.3 SLP (mq) - Superficie Lorda di Pavimento

Per Superficie Lorda di Pavimento si intende la somma della superficie di tutti i piani dell'edificio: fuori terra, sotto suolo, sotto tetto e soppalchi, misurata entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ovvero dei manufatti di tamponamento ad esse assimilabili, calcolata in conformità con quanto disposto dalla vigente legislazione in materia di risparmio energetico.

Fanno parte della SLP. anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinati a magazzini, uffici, laboratori, sale di riunione e comunque agibili con permanenza anche temporanea di persone.

Sono computate nella SLP anche le superfici che, qualunque sia la destinazione d'uso loro assegnata in progetto, siano in possesso dei requisiti definiti dal Regolamento Locale di Igiene per l'abitabilità, oppure siano oggettivamente preordinate all'abitabilità, potendo conseguire i requisiti necessari all'ottenimento di questa con interventi realizzabili senza necessità di titolo abilitativo (manutenzioni ordinarie, installazione di impianti e simili).

3.3.1 Sono sempre escluse dal calcolo della SLP:

- a) le superfici dei volumi tecnici emergenti oltre la quota dell'ultima soletta;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio con altezza interna non superiore a mt. 2,50;
- b) le superfici destinate ad autorimessa e locali di servizio, interrate o seminterrate, di altezza interna non superiore a m. 2,50, qualora sottostanti l'edificio principale, purché non emergenti dal suolo oltre la sporgenza massima di m. 1,50 misurati all'intradosso del solaio del piano soprastante;
- c) i cantinati senza permanenza di persone purché di altezza netta interna non superiore a m. 2,50;
- d) le superfici dei porticati, delle logge, dei balconi, dei ballatoi e dei terrazzi confinati dall'esterno su non più di tre lati;
- e) le superfici dei locali necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso.

3.3.2 Per gli insediamenti industriali e commerciali, oltre ai casi di cui al precedente punto 3.3.1,

- le superfici degli spazi per gli impianti di depurazione;
- le superfici dei silos e dei serbatoi esterni;
- le superfici delle scale di sicurezza e dei relativi impianti di sollevamento realizzati in ottemperanza a normative statali o regionali o alle disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza, aggiunte all'esterno di edifici che ne siano sprovvisti, esistenti alla data di adozione del presente Piano, ove fosse dimostrata l'impossibilità di realizzare dette strutture all'interno della sagoma del fabbricato;
- depositi o magazzini di pertinenza di unità immobiliari soprastanti, a condizione che non siano dotati di servizi igienici, realizzati al piano interrato sottostante tali locali e non costituenti unità immobiliari autonomamente utilizzabili, di altezza netta interna non superiore a m. 2,50.

3.3.3 Sottotetti

La superficie dei sottotetti non è computata ai fini del calcolo della SLP quando i vani sottotetto presentano un rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20, una altezza media ponderale interna inferiore a m. 1,80, una altezza interna massima misurata sotto il colmo di m. 2,70 e risultano accessibili solamente dall'unità immobiliare della quale costituiscono pertinenza.

3.3.4 Vani scala e ascensori

Negli edifici residenziali pluripiano realizzati successivamente all'approvazione del PGT, composti da più appartamenti la verifica della SLP di progetto potrà essere effettuata calcolando la SLP delle unità immobiliari al netto della superficie dei vani scala, dei relativi impianti di sollevamento e pianerottoli di sbarco ai diversi piani. A tal fine la SLP delle unità immobiliari comprenderà anche la superficie dei muri di confine con il vano scala e ascensore.

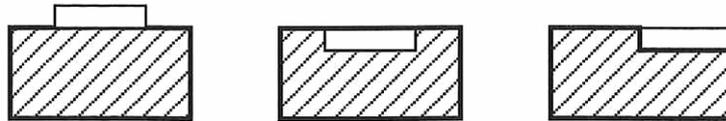
La modalità di calcolo della SLP sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della SLP dei fabbricati esistenti, ove tale verifica risultasse necessaria ai fini dell'attuazione delle indicazioni del Piano delle Regole.

3.4 Sc (mq) - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, comprese quelle non considerate agli effetti del calcolo della SLP e compresi i fabbricati accessori permanenti (depositi, porticati, tettoie).

Sono esclusi dal calcolo della Sc:

- a) le parti aggettanti aperte, sporgenti dal filo dei fabbricati, come balconi, gronde e simili entro una sporgenza massima di m. 1,60, come indicato nello schema che segue:



—— delimitazione della superficie coperta

- b) le tettoie o pensiline a sbalzo a protezione degli ingressi pedonali, sporgenti dall'edificio o realizzate in corrispondenza della recinzione;
- c) le tettoie realizzate in connessione con fabbricati industriali, artigianali o commerciali, poste a protezione degli accessi pedonali e delle aperture per il carico e lo scarico delle merci, sporgenti per non più di m. 2,50.
- d) le tettoie poste a protezione degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione;

3.5 SV (mq) - Superficie di vendita

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

3.6 V (mc) - Volume

Il volume delle costruzioni si ricava moltiplicando la SLP per l'altezza convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00, a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali e dalla destinazione d'uso.

La modalità di calcolo del volume sopra esposta deve essere utilizzata anche per la verifica della volumetria preesistente per i casi di ristrutturazione o riedificazione anche con riuso a fini residenziali di edifici destinati in precedenza ad usi diversi.

3.7 H (ml) - Altezza dei fabbricati

Definisce l'altezza massima consentita dei fabbricati.

L'altezza si misura dalla quota media del marciapiede stradale lungo il fronte principale dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; in assenza di marciapiede la quota del medesimo è convenzionalmente fissata a cm 20 al di sopra della quota della strada antistante il fronte principale dell'edificio. Ove il solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile fosse inclinato, l'altezza interna netta dei locali sottostanti si assume convenzionalmente come rapporto tra volume e area relativi.

Negli edifici industriali con copertura a solai inclinati su capriate o simili si assume per intradosso la quota "sottotrave".

3.8 Distanze

Le distanze minime da osservare fra i fabbricati, indipendentemente dal fatto che siano abitabili o meno, ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati, il ciglio stradale, si determinano misurando la distanza fra le superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, ivi comprese le parti aggettanti chiuse e gli elementi costruttivi verticali, al netto dei corpi aggettanti aperti e dei balconi aventi una sporgenza massima di m. 1,60, e detti riferimenti.

3.8.1 Dc (m) - Distanza minima dei fabbricati dal confine

Si determina misurando la distanza fra l'edificio ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo all'edificio stesso.

3.8.2 Df (m) - Distanza minima tra i fabbricati

La distanza fra i fabbricati va calcolata sul segmento minimo congiungente i fabbricati stessi, sia che tali fabbricati insistano sullo stesso lotto sia che insistano su lotti differenti.

Nella verifica delle distanze fra i fabbricati vanno osservate le eventuali più specifiche disposizioni dettate dai regolamenti comunali in materia.

3.8.3 Ds (m) - Distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade, come definito dal D.lgs. 285/92, e successive modificazioni e integrazioni.

L'allineamento degli edifici sul ciglio stradale è ammesso quando finalizzato a mantenere o consolidare le cortine stradali esistenti.

3.9 Ut (mq/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale

3.10 It (mc/mq) - Indice di utilizzazione territoriale

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie territoriale.

3.11 Uf (mq/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce la massima Superficie Lorda di Pavimento (SLP) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.12 If (mc/mq) - Indice di utilizzazione fondiaria

Definisce il massimo Volume (V) edificabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

3.13 Rc (%) - Rapporto di copertura

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla superficie fondiaria del lotto (Sf), espressa in percentuale.

Art. 4 Destinazioni d'uso

4.1 Il Piano delle Regole, in ottemperanza alle disposizioni degli artt. 10 e 51 della LR 12/05, definisce le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie e quelle escluse. In generale, ove non diversamente stabilito nelle disposizioni relative alle singole aree, con riferimento alla classificazione di cui al successivo comma 4.4, si devono considerare come destinazioni escluse tutte quelle non definite principali o complementari.

4.2 Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo ovvero per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vige anche per gli interventi sugli edifici esistenti.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso passando da una destinazione principale ad una accessoria o compatibile, che comporti, o meno, l'esecuzione di opere edilizie. Il Piano dei Servizi determina in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso attuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

- 4.4 Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (**Gf**) riportati nel seguente prospetto. Le relative definizioni hanno valore prescrittivo e sono recepite nel Documento di Piano.

Gf 1 Residenza	<p>Abitazioni:</p> <p>Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.</p> <p>Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.</p>
-------------------------------------	---

Gf 2 Settore secondario	<p>Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.</p> <p>Per ogni unità locale possono essere realizzate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per le sottoclassi 21., 2.2 e 2.3, una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale. - Una SLP massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 30% della SLP oggetto dell'istanza di permesso di costruire. <p>Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.</p>
--	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf2 le seguenti attività:

Gf 2.1	<p>Attività industriali e artigianali:</p> <p>attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.</p>
---------------	--

Gf 2.2	<p>Attività di magazzinaggio e autotrasporto:</p> <p>attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.</p>
---------------	---

Gf 2.3	<p>Attività logistica:</p> <p>attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.</p>
---------------	--

Gf 2.4	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1 ^a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
---------------	---

Gf.2.5	Attività di commercio all'ingrosso come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.lgs. 114/98.
---------------	---

Gf 2.6	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
---------------	---

Gf 3 Settore terziario	Attività terziarie di produzione di servizi , escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 5.
---	--

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf3 le seguenti attività:

Gf 3.1	Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano, e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree agricole.
---------------	--

Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi $SLP >150$ e ≤ 500 mq
---------------	---

Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi $SLP >500$ mq
---------------	---

Gf 3.4	Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica.
---------------	--

Gf 4 Pubblici esercizi	Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
---	---

Gf 5 Commercio	<p>Commercio al dettaglio.</p> <p>Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentare; - non alimentare.
-------------------------------------	---

Sono comprese nel Gruppo funzionale Gf5 le seguenti attività:

Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
---------------	--

Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), aventi superficie di vendita superiore a mq 150 ed inferiore o uguale a mq 600.
---------------	--

Gf 5.3	<p>Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500.</p> <p>Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.</p>
---------------	---

Gf 5.4	Grandi Strutture di vendita (GS) aventi superfici di vendita superiori a mq 1.500.
---------------	---

Gf 6 Agricoltura	<p>Attività del settore primario (agricoltura):</p> <p>attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli.</p> <p>Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.</p> <p>E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005</p>
---------------------------------------	--

4.5 Modifiche di destinazione d'uso

I mutamenti di destinazione d'uso negli edifici esistenti che rispettano le condizioni necessarie di ammissibilità, sono coerenti con le norme di zona e non comportano la realizzazione di opere edilizie sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione al Comune.

Il Piano dei Servizi definisce in quali casi le modifiche di destinazione d'uso ammissibili in base alle norme di zona, richiedano la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Art. 5	Aree di pertinenza
---------------	---------------------------

5.1 Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata saturata quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda di pavimento (SLP) pari a quella massima consentita dal piano.

5.2 Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

- 5.3** Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza, asseverata da professionista abilitato e sottoscritta dalla proprietà. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.
- 5.4** È consentito il trasferimento dei diritti volumetrici da un lotto edificabile ad altro lotto adiacente. In questo caso occorrerà che i promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino il titolo allo sfruttamento della capacità edilizia delle proprietà adiacenti tramite apposita convenzione che dovrà essere trascritta nei Registri Immobiliari a cura del richiedente il titolo abilitativo. Il requisito dell'adiacenza non è richiesto per le zone destinate all'attività agricola.
- 5.5** Il rilascio degli atti abilitativi per tutte le nuove costruzioni è subordinato alla verifica della trascrizione nei registri immobiliari dell'atto col quale si costituisce il vincolo di asservimento della relativa area di pertinenza. L'atto dovrà essere allegato in bozza alla Denuncia di Inizio Attività o alla richiesta di Permesso di Costruire, la sua formalizzazione ed il deposito dovranno avvenire prima della fine dei lavori. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Art. 6 Parcheggi di pertinenza

- 6.1** Indipendentemente dalla dotazione di spazi pubblici di parcheggio, negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, salvo quanto più oltre specificato.
Per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento, per qualsiasi destinazione d'uso, si ottiene moltiplicando la SLP per l'altezza virtuale di m. 3, come stabilito al precedente art. 3.6.
- 6.2** Purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari, come disposto all'art. 66 della LR 12/05, le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:
- * sia entro che fuori terra, anche in strutture multipiano, e comprendono anche gli spazi di accesso, manovra, carico e scarico delle merci;
 - * all'interno e all'esterno del lotto asservito;
 - * nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o di strade e piazze, purché non ne limitino l'uso pubblico, previa stipula di apposita convenzione onerosa, come disposto all'art. 68 della LR 12/05.
- 6.3** Per le destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 250 dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.
- 6.4** Ferme restando le disposizioni di cui ai precedenti comma, per le destinazioni d'uso di seguito indicate si applicano le seguenti, più specifiche, prescrizioni, comprensive degli spazi per parcheggi richiesti al 1° comma del presente articolo:
- a) per la residenza, la realizzazione di almeno 1 posto macchina per ciascun alloggio, indipendentemente dalla dimensione del medesimo, intendendosi per "posto macchina" una superficie di almeno mq 15, dedicata allo stazionamento del veicolo, al netto delle pareti divisorie e perimetrali ed esclusi gli spazi di manovra;
 - b) per la destinazione ad attività commerciali o ad uffici, con SLP > 150 mq, realizzata tramite ampliamenti o modifiche d'uso di fabbricati esistenti, la destinazione a parcheggio di una superficie non inferiore al 40% della SLP, compresi gli spazi di manovra;
 - c) nel caso di nuove costruzioni o di ampliamenti di edifici industriali o artigianali, la destinazione a parcheggio di non meno del 35% della SLP, compresi gli spazi di manovra.
- 6.5** La dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti.

6.6 Nel caso di ampliamenti di fabbricati o di attività esistenti, le prescrizioni relative ai parcheggi pertinenziali vanno obbligatoriamente verificate, con riferimento all'estensione complessiva della SLP risultante a seguito dell'intervento di ampliamento.

Non sono a tal fine considerati ampliamenti o interventi di nuova costruzione gli interventi di recupero dei rustici di origine agricola e quelli di recupero dei sottotetti esistenti accessibili unicamente dall'alloggio sottostante.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere l'obbligo sopra enunciato, gli interventi di ampliamento saranno assentiti previo versamento al Comune della somma pari al costo base di costruzione di spazi per parcheggio, in analogia a quanto disposto all'art. 64, comma 3, della LR 12/05 per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Art. 7 Definizione degli interventi edilizi

7.1 Gli interventi edilizi sono classificati e disciplinati dalla legislazione statale e regionale e dai regolamenti comunali vigenti. In considerazione della prevalente finalità della tutela dei particolari valori storici, paesaggistici ed ambientali presenti nel territorio comunale, la definizione degli interventi che coinvolgono gli edifici esistenti, contenuta nella legislazione nazionale e regionale, è specificata come segue.

7.2 Restauro (RE)

Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali (DLgs 42/04, art. 29). Comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero quegli interventi che sono necessari per garantire la conservazione e la utilizzazione di edifici o di parti di essi, delle strutture, degli ambienti che hanno particolari valori storici, artistici, architettonici ed ambientali. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (legge 457/78, art. 31).

Esso prevede in particolare :

- il mantenimento ed il restauro dei fronti interni ed esterni, delle coperture e degli apparati decorativi;
- il mantenimento dell'impianto strutturale, tipologico e distributivo originale, con il restauro ed il ripristino degli ambienti interni significativi;
- l'eventuale ricostruzione delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio;
- il consolidamento o la parziale sostituzione, con tecniche e materiali omogenei alle strutture dell'edificio, delle parti non recuperabili, la eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico artistico innestate senza omogeneità sui corpi edilizi originali;
- il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari indispensabili alle esigenze d'uso.

Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante. Qualora sia necessario per un corretto riuso dell'organismo edilizio da restaurare, sempre che non sia possibile ricondurlo alla sua immagine originaria e che il riuso sia indispensabile alla sopravvivenza dell'edificio, sono ammessi parziali interventi ex novo con particolari caratteristiche qualitative dei materiali e delle rifiniture.

7.3 Risanamento conservativo (RC)

Comprende tutti gli interventi che sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, ovvero gli interventi rivolti a conservare ed utilizzare gli organismi edilizi o parti di essi, significativi e rappresentativi dell'architettura storica locale. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei sull'organismo edilizio.

In particolare esso prevede :

- il mantenimento e la sistemazione delle facciate esterne o interne, delle coperture e dell'apparato decorativo con la possibilità di apportare solo variazioni di lievissima entità ai fini di una loro razionalizzazione;
- la conservazione ed il rispetto dell'impianto strutturale e distributivo esistente, la sua eventuale razionalizzazione ed integrazione con nuovi elementi distributivi che non snaturino i valori originali dell'edificio;

- la conservazione degli androni, degli atri comuni, dei portici e delle logge esistenti nonché degli ambienti di particolare pregio artistico, il consolidamento, tendente ad integrare anche con strutture e materiali diversi dagli originali ma ad essi omogenei, degli elementi architettonici ammalorati ma recuperabili;
- l'eliminazione delle superfetazioni estranee all'organismo;
- il recupero funzionale dei rustici e dei fabbricati minori;
- l'adeguamento tecnologico e funzionale con l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso;
- la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio, in continuità con il tessuto edilizio storico.

7.4 Ristrutturazione conservativa (RI)

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia rivolti alla riabilitazione dell'edificio esistente. Ricadono in questa categoria gli interventi di ristrutturazione che non modificano l'impianto tipologico e conservano le caratteristiche planivolumetriche, costruttive ed architettoniche dell'organismo precedente, con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essa prevede:

- la conservazione dei perimetri murari, della sagoma planivolumetrica complessiva, dei caratteri delle facciate, in modo particolare quelle prospicienti gli spazi pubblici;
- il mantenimento dei caratteri fondamentali dell'impianto strutturale e le sue riforme indispensabili alle nuove forme d'uso;
- la conservazione dei caratteri spaziali e dell'ubicazione dei passaggi coperti e dei portici di uso pubblico o collettivo;
- il consolidamento, il ripristino, la sostituzione e l'integrazione degli elementi distributivi,
- l'eliminazione o la modifica delle parti ammalorate irrecuperabili e la loro sostituzione con nuovi elementi;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici necessari;
- la riqualificazione degli spazi liberi esistenti, che formano parte integrante dell'edificio in continuità con il tessuto edilizio storico.

7.5 Ristrutturazione con demolizione e ricostruzione analoga (RA)

Concerne quegli edifici o parti di essi privi di particolari pregi architettonici che possono essere demoliti e ricostruiti nel rispetto della volumetria e della sagoma (fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica) e nel rispetto di alcuni caratteri generali degli edifici preesistenti, con le seguenti specificazioni:

- la costruzione deve rispettare la sagoma planimetrica e volumetrica dell'edificio o della parte di essi preesistente (allineamenti, confini, larghezza, lunghezza ed altezza dei corpi edilizi, ecc.) con la possibilità di apportarvi solo lievi modifiche per razionalizzarne rimpianto, per liberarlo da superfetazioni disomogenee, ecc.);
- la ricostruzione deve razionalizzare gli spazi liberi preesistenti;

7.6 Ristrutturazione sostitutiva

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia volti al rinnovo dell'edificio, fino alla sua parziale o totale demolizione e ricostruzione, come disposto all'art. 27, comma 1, lettera "d" della LR 12/05.

7.7 Nuova edificazione a integrazione di edifici esistenti

Gli interventi che comportano la realizzazione di nuova SLP o di nuovo volume attraverso l'aggiunta di corpi esterni o l'approfondimento dei corpi di fabbrica esistenti, sono da considerare a tutti gli effetti, per le sole parti aggiunte, come interventi di nuova edificazione.

Art. 8 Attuazione del Piano delle Regole

8.1 Il Piano delle Regole si attua tramite:

- * Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
- * Permesso di costruire convenzionato, nei casi previsti dalle presenti norme;
- * Piani attuativi.

8.2 **Attuazione tramite permesso di costruire convenzionato**

Il Piano delle Regole determina i casi nei quali gli interventi sono assoggettati al rilascio di un permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dalla LR 12/05, art. 10, comma 2.

8.3 Attuazione tramite piani attuativi

8.3.1 Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che, per la presenza di specifiche esigenze urbanizzative, sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo. Sono inoltre soggetti a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei storici nei casi specificati al successivo art. 14.

8.3.2 La misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a piano attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone nelle quali ricadono. È sempre assoggettata a pianificazione attuativa la realizzazione delle medie strutture di vendita di 2° livello (MS2) anche quando questa avvenga tramite il recupero di fabbricati destinati in precedenza ad altro uso. Il Comune si riserva la facoltà di promuovere piani attuativi anche per ambiti territoriali per i quali la formazione di detto piano non risulta prescritta dal Piano delle Regole.

La documentazione da produrre a corredo dei piani attuativi è elencata in appendice alle presenti Norme (Appendice 2).

8.4 Attuazione tramite programmi Integrati di Intervento

Come previsto dal Documento di Piano, nel tessuto urbano consolidato possono essere promossi Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di impianti produttivi dismessi o inutilizzati presenti nelle aree residenziali, usufruendo della possibilità del trasferimento dei diritti volumetrici negli ambiti di trasformazione a tale scopo specificamente individuati dal Documento di Piano.

I Programmi Integrati di Intervento sono finalizzati a perseguire gli obiettivi generali del PGT, in particolare nel rispetto delle seguenti condizioni:

- * recupero e bonifica delle aree marginali, degradate o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Le condizioni per il conseguimento degli obiettivi sopra enunciati e per la determinazione della capacità edificatoria sono riportate nei “**Criteri di formazione e negoziazione delle proposte di PII**” prodotti in Appendice alle presenti Norme (Appendice 1), ove è anche elencata la documentazione da produrre a corredo dei PII stessi.

8.5 Cessione di aree per opere di urbanizzazione

L'esecuzione dei piani attuativi comporta la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura minima indicata dal Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione.

Art. 9 Tutela dell'ambiente e risparmio energetico

9.1 Nei processi di attuazione del Piano delle Regole trovano applicazione le vigenti disposizioni di legge in materia di ecologia e di valutazione dell'impatto ambientale.

9.2 Per gli interventi da effettuarsi su aree in precedenza utilizzate per attività produttive o di deposito con presenza di sostanze pericolose, il proponente gli interventi di trasformazione dovrà produrre, a corredo della documentazione per la richiesta del titolo abilitativo, una indagine preliminare sulla qualità del suolo e del sottosuolo per accertare la compatibilità della qualità dei suoli con la destinazione dell'area, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel DLgs 152/06. Il piano di indagine preliminare dovrà essere sottoposto al parere dell'ARPA.

9.3 Il Piano delle Regole demanda al Regolamento Edilizio comunale il compito di orientare gli interventi soggetti a procedura abilitativa al rispetto dell'ambiente ed al risparmio del consumo di energia e delle risorse naturali, sulla base dei seguenti orientamenti generali:

- * il contenimento dei consumi idrici, adottando provvedimenti volti all'impiego di acqua non potabile per tutti gli usi che lo consentono;
- * la protezione dal rumore, sulla base della zonizzazione acustica;
- * il contenimento dei consumi energetici, garantendo in ogni caso prestazioni energetiche dei fabbricati migliori di quelle minime richieste dalla normativa nazionale e regionale in materia.

Titolo II – Disciplina delle aree

Art. 10 Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti omogenei

- 10.1** Il Piano delle Regole individua, all'interno del tessuto urbano consolidato, i seguenti ambiti aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:
- Area A - Nuclei e complessi edilizi di antica formazione
 - Aree B1 - Tessuto edilizio compatto e misto
 - Aree B2 - Tessuto edilizio a villini e palazzine
 - Aree C - Aree di completamento del tessuto residenziale consolidato
 - Aree D1 - Attività di produzione industriale e artigianale di beni
 - Aree D2 - Attività di produzione terziaria di servizi
- 10.2** Per ognuna delle zone sopra elencate le presenti norme definiscono destinazioni d'uso, indici e parametri regolatori dell'edificabilità.

Art. 11 Criteri di determinazione della capacità edificatoria delle zone del tessuto consolidato

- 11.1 Salvaguardia delle SLP esistenti**
Il Piano delle Regole prevede il mantenimento della SLP esistente in tutti i casi di sostituzione degli edifici esistenti tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione:
- * degli edifici ricadenti in aree inedificabili per effetto di vincoli apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale.
- Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma dell'edificio preesistente, è ammesso, oltre al mantenimento delle SLP, anche la conferma dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.
- 11.2 Ampliamenti e sopralzi**
Gli ampliamenti degli edifici esistenti sono consentiti fino al raggiungimento della volumetria ammessa in base all'applicazione degli indici di utilizzazione fondiaria attribuiti alle aree e nel rispetto degli altri indici e parametri di zona.

Art. 12 Aree residenziali consolidate: norme generali

- 12.1 Definizione**
Sono le aree A, B e C del tessuto consolidato, occupati da insediamenti prevalentemente od esclusivamente residenziali, identificate nelle tavole del Piano delle Regole.
- 12.2 Obiettivi**
Le finalità perseguite dal Piano per queste aree sono:
- * la salvaguardia e la valorizzazione delle particolari qualità ambientali;
 - * l'adeguamento degli spazi pubblici, secondo quanto indicato nel Piano dei Servizi;
 - * il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato;
 - * il completamento del tessuto edilizio con interventi di nuova edificazione o con riedificazioni coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici della città e delle sue parti.
- Gli interventi di nuova costruzione nell'ambito delle zone già edificate devono tendere a salvaguardare le altezze massime prevalenti e gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc e Ds.
- 12.3 Destinazioni d'uso**
La destinazione d'uso principale delle aree A, B e C è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1).
Alle condizioni di cui all'art. 4 sono compatibili, in quanto integrative e complementari di tale uso:
- * le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona;
 - * le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3);

- * le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4).

Sono espressamente escluse:

- * le funzioni attinenti la produzione di beni (Gruppo funzionale Gf 2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4);

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

12.4 Accessibilità dei lotti residenziali

In tutti gli interventi di nuova edificazione dovrà essere dimostrata l'adeguata accessibilità al lotto di intervento garantita da viabilità pubblica esistente o da diritti di accesso attraverso le proprietà confinanti.

L'assenza di adeguata di accessibilità è condizione ostativa al perfezionamento della procedura abilitativa, salvo il caso di permesso di costruire convenzionato nel quale sia contemplata la realizzazione di una adeguata viabilità di accesso al lotto, da cedere al Comune o assoggettata ad uso pubblico.

12.5 Volumi accessori

Previo consenso formale dei confinanti, la realizzazione delle autorimesse private è consentita anche sul confine del lotto, in deroga alla distanza "Dc" e "Df", purché la loro altezza "H" non superi i m 2,50.

In caso di costruzione contestuale sui lotti confinanti, l'autorimessa privata può essere realizzata con copertura a falde inclinata con estradosso del colmo avente h. massima mt. 3.00.

12.6 Salvaguardia dei caratteri urbani delle tipologie residenziali

Al fine di salvaguardare i particolari caratteri dell'ambiente urbano la disciplina dettata per gli edifici dei nuclei storici si applica anche alle parti del tessuto residenziale compatto più prossime a questi. L'individuazione dei fabbricati assoggettati a detta disciplina e la definizione delle tipologie di intervento sono riportate nella tavola RP.02a.

12.7 Salvaguardia del verde privato

Gli interventi di trasformazione, ampliamento o sostituzione (demolizione e ricostruzione) di edifici esistenti tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso.

Ogni richiesta di autorizzazione o permesso di costruire che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

12.8 Condizioni particolari per la modifica delle destinazioni d'uso

Nell'ambito delle zone A e B, stante la carenza della dotazione di parcheggi pubblici, la modifica, anche in assenza di opere, da altra destinazione d'uso alle destinazioni dei gruppi funzionali Gf 3, Gf 4 e Gf 5, con costituzione di nuove unità immobiliari catastalmente individuabili, è consentita subordinatamente alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali secondo le disposizioni contenute all'art. 6.4 delle presenti Norme.

E' inoltre fatto salvo l'obbligo di verifica della dotazione di aree pubbliche di cui al precedente art. 4.5, secondo capoverso.

12.9 Condizioni particolari per l'ottenimento del titolo abilitativo

Nelle zone residenziali è fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato quando l'intervento riguardi una Sf maggiore o uguale a mq 5.000, adottando un indice Ut uguale all'indice Uf assegnato a ogni zona, fatto salvo quanto disposto al successivo art. 13 per le aree A.

12.10 Aree di interposizione

Negli interventi di nuova edificazione in aree confinanti con gli insediamenti produttivi deve essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti (dossi, pareti verdi, vegetazione in genere, ecc.) necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri. L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo e verrà inoltrata congiuntamente a questa agli istituti posti a tutela dell'ambiente e della salute dei cittadini (ASL e ARPA) per il parere di competenza.

Art. 13 Aree A: nuclei di antica formazione

13.1 Definizione

Comprende i nuclei di antica formazione di Robecchetto, Induno e Malvaglio ed i principali complessi rurali di origine storica.

Le aree comprese all'interno dei perimetri dei nuclei di antica formazione, come rappresentati nella tavola RP.01 sono individuate come zone di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

13.2 Obiettivi

Le finalità perseguite dal piano sono:

- * la valorizzazione delle emergenze di valore storico architettonico;
- * la salvaguardia delle caratteristiche morfologiche e tipologiche dei nuclei storici;
- * il mantenimento e la riqualificazione delle aree inedificate;
- * il recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato.

13.3 Modalità di intervento

Nelle tavole di Piano (RP.02) sono indicati gli interventi ammessi per gli edifici dei nuclei storici e per gli altri edifici del tessuto residenziale consolidato a questi omogeneo.

Per gli edifici ai quali sono attribuite le categorie di intervento RI ed RA possono essere attuati anche interventi diversi da quelli dettati dalle tavole di piano ma in tal caso questi sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano attuativo esteso all'intera corte nella quale sono inseriti gli edifici oggetto dell'intervento.

Sono esclusi dall'obbligo di piano attuativo gli ampliamenti di limitate dimensioni nel caso di opere di adeguamento igienico e tecnologico, necessarie in applicazione delle normative vigenti in materia e non risolvibili con altra soluzione in modo congruo.

13.4 Capacità edificatoria

13.4.1 Nelle aree A la capacità edificatoria è pari all'esistente, ivi compresi i rustici di origine agricola che possono essere recuperati a residenza ai fini del miglioramento igienico e della razionalizzazione dell'impianto, su parere conforme degli organi comunali preposti al controllo in materia ambientale e paesistica.

Negli interventi classificati come RI ed RC, finalizzati alla salvaguardia della sagoma planivolumetrica, possono essere autorizzate lievi modifiche di razionalizzazione di detta sagoma senza aumento di volume.

13.4.2 Per gli interventi di demolizione e ricostruzione ovvero di nuova edificazione sui lotti liberi eventualmente ricompresi nella presente zona, la capacità edificatoria può essere pari alla SLP esistente, oppure determinata dall'applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria

Uf = 0,60 mq/mq

e dall'applicazione degli ulteriori parametri di seguito riportati:

Rc = 50%

H = m 10,50;

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali

13.5 Sottotetti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini.

13.6 Altezza dei fabbricati

L'altezza dei fabbricati ricadenti nella zona A deve di norma rimanere pari all'esistente ed in ogni caso non deve superare:

- * due piani fuori terra per gli edifici prospettanti sullo spazio pubblico;
- * tre piani fuori terra in tutti gli altri casi.

13.7 Parcheggi privati

In considerazione delle prioritarie esigenze di salvaguardia del nucleo storico, la realizzazione dei parcheggi di pertinenza è ammessa dove non provochi la demolizione dei portoni esistenti, la deformazione degli androni di ingresso alle corti, la realizzazione di nuove aperture incoerenti con la tipologia dell'edificio e l'architettura della facciata o comunque non determini la manomissione dell'integrità culturale e fisica del corpo edilizio.

14.8 Criteri per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici

In tutte le aree A del territorio comunale i materiali da rivestimento, le coloriture, gli apparati decorativi, le coperture, le recinzioni e le pavimentazioni devono conformarsi alla tradizione costruttiva dell'architettura storica locale; in modo particolare negli edifici classificati RE, RC, RI detti elementi devono riprodurre, in base a ricerche documentate, le caratteristiche tecniche ed estetiche di quelli precedenti aventi valore storico ed ambientale.

Il Comune produrrà, con successivo atto, un catalogo dei materiali, come documento integrativo delle presenti disposizioni, con lo scopo di uniformare le tipologie di rivestimento, le coloriture, ecc.

13.9 Documentazione a corredo dei progetti

Per gli organismi edilizi indicati come RE, RC, RI la documentazione a corredo del progetto richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale deve essere integrata con elaborati e documentazione storica, volti ad illustrare lo stato dell'edificio e la coerenza dell'intervento progettato con il contesto e con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio stesso, secondo una descrizione dettagliata delle singole tecniche di trasformazione.

13.10 Portici

I portici esistenti di carattere storico devono essere mantenuti e valorizzati in ogni tipo di intervento consentito.

La realizzazione di nuovi portici di uso pubblico anche in deroga alle norme relative alla struttura tipologica e alle facciate degli organismi RE, RC, RI, è ammessa qualora i fronti edilizi da trasformare non presentino elementi e caratteristiche tali da essere considerati degni di conservazione integrale.

13.11 Prescrizioni particolareggiate per Cascina Grande

Gli interventi relativi al recupero della Cascina Grande sono soggetti alle ulteriori specificazioni e indicazioni, con soluzioni da concordarsi col Comune, di seguito elencate, al fine di migliorare la qualità d'uso, ambientale e storica dell'edificio secondo criteri omogenei di intervento in tutte le parti del fabbricato.

Gli spazi liberi, le aree libere cortive sia interne che esterne e le trasformazioni edili sono soggette alla individuazione di un progetto guida unitario di intervento a cura degli uffici comunali e concordato con i privati coordinati dal Comune che preveda eventuali specificazioni della normativa generale. direttive e/o soluzioni tipo per:

- a) nelle aree siglate RU interne alla corte, una costruzione tipo con le postazioni consentite, per garage e rustici, secondo le esigenze e i diritti legalmente acquisiti dai singoli proprietari che sia in grado di inserirsi nel contesto edilizio e ambientale dell'edificio;
- b) tipologie e materiali e le soluzioni tipo per percorsi di distribuzione interna
- c) specie vegetali consentite e tipologie per il verde
- d) recinzioni, ringhiere, pensiline, abbaini
- e) tipologie e materiali e coloriture per i serramenti esterni
- f) restauri di elementi caratteristici e significativi (pozzo centrale. parti decorative significative, ecc.)
- g) intonacature, coloriture delle facciate, tipologie e materiali per coperture
- h) le modalità di restauro di parti tipologiche o decorative degne di conservazione
- i) le possibilità di recupero funzionale ed edilizio dei portici di uso privato o collettivo

Il progetto unitario sarà formulato come progetto guida individuando gli elementi prescrittivi e quelli orientativi, e potrà contenere un abaco di soluzioni tipologiche, formali, decorative, nonché criteri pratici di ristrutturazione (ad esempio modalità di recupero funzionale dei rustici, dei ballatoi comuni, ecc.) in grado di essere utilizzate dai singoli proprietari e in modo adattabile alle varie esigenze.

Tale progetto guida verrà predisposto dal Comuni con le modalità consentite dalla legge.

13.12 Materiali da utilizzare per gli interventi sul complesso di Cascina Grande

Conformemente alle prescrizioni particolareggiate sui tipi di intervento, i materiali da rivestimento, le coloriture, gli apparati decorativi, le coperture, le recinzioni e le pavimentazioni devono conformarsi alla tradizione costruttiva dell'architettura storica locale; in modo particolare negli edifici classificati RE, RC, RI

essi devono riprodurre, in base a ricerche documentate, le caratteristiche tecniche ed estetiche di quelli precedenti aventi valore storico ed ambientale.

A tale scopo il Comune approva con atto separato un catalogo dei materiali da rivestimento, coloriture, ecc. Il ricorso a tale catalogo non implica richieste particolari di autorizzazione. Mentre resta soggetta alle pratiche autorizzative di legge ogni soluzione diversa.

Art. 14 Aree B1 Tessuto edilizio compatto e misto

14.1 Definizione

Le aree B1 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato con edificazioni a cortina o a stecca o caratterizzata dalla distribuzione dei corpi di fabbrica in un disegno coordinato e riconoscibile.

14.2 Capacità edificatoria

In relazione alla differente densità dei tessuti edilizi esistenti, il Piano delle Regole attribuisce a tali aree tre distinti indici di edificabilità

aree **B1a** $U_f = 0,60$ mq/mq

aree **B1b** $U_f = 0,50$ mq/mq

aree **B1c** $U_f = 0,40$ mq/mq

14.3 Altri indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori indici e parametri:

Rc = 50%

H = m 10,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 15 Aree B2 Tessuto edilizio a villini e palazzine

15.1 Definizione

Le aree B2 comprendono le parti del tessuto residenziale consolidato edificate prevalentemente in serie aperta, a villini o a piccole palazzine al centro di lotti sistemati a verde.

15.2 Capacità edificatoria

In relazione alla differente densità dei tessuti edilizi esistenti, il Piano delle Regole attribuisce a tali aree tre distinti indici di edificabilità

aree **B2a** $U_f = 0,33$ mq/mq

aree **B2b** $U_f = 0,27$ mq/mq

15.3 Altri indici e parametri

L'edificazione dei lotti liberi e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori indici e parametri:

Rc = 40%

H = m 8,50

Dc = H/2 - minimo m 5

Df = H - minimo m 10

Ds = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Art. 16- Aree C: residenziali di completamento del tessuto consolidato

16.1 Definizione

Le aree C comprendono superfici intercluse nell'edificato, prevalentemente libere da costruzioni, la cui edificazione richiede una particolare attenzione in ragione della loro estensione, della collocazione nel paesaggio urbano o della vicinanza delle attività produttive.

16.2 Capacità edificatoria

La capacità edificatoria attribuita a queste aree è regolata dall'applicazione di due indici:

- a) Indice proprio $Ut = 0,25 \text{ mq/mq}$ è l'indice assegnato all'intera area perimetrata nelle tavole del Piano delle Regole come area "C";
- b) Indice massimo $Ut = 0,35 \text{ mq/mq}$ è l'indice massimo realizzabile sull'area oggetto di richiesta del permesso di costruire convenzionato o di piano attuativo.

Il conseguimento dell'indice massimo si ottiene sommando all'indice proprio (0,25 mq/mq):

- * la capacità edificatoria aggiuntiva assegnata dal Documento di Piano agli "Ambiti di Trasformazione di riorganizzazione urbana";
- * il premio assegnato dal Piano dei Servizi per la cessione gratuita al Comune delle aree vincolate dallo stesso per servizi e spazi pubblici o delle "Aree agricole infraurbane di equilibrio ecologico e territoriale".

16.3 Altri indici e parametri

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori indici e parametri:

- Rc** = 40%
- H** = m 9,50
- Dc** = H/2 - minimo m 5
- Df** = H - minimo m 10
- Ds** = m 5

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili esclusivamente ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

16.4 Modalità di intervento

L'attuazione degli interventi è subordinata a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato secondo quanto specificato di seguito.

- a) Per i comparti dotati di accessibilità dalla viabilità pubblica e delle altre urbanizzazioni primarie e pertanto di agevole attuazione, gli interventi saranno assentiti con permesso di costruire convenzionato rilasciato anche per parti dell'area perimetrata.
- b) Per i comparti la cui accessibilità è condizionata alla realizzazione di nuove strade pubbliche o che necessitano di altri interventi di completamento delle reti infrastrutturali oppure nei quali è prevista la realizzazione di attrezzature o infrastrutture pubbliche di interesse urbano, previste dal Piano dei Servizi, gli interventi saranno assentiti previa approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata oppure ad una parte di questa di superficie accorpata non inferiore a mq 5.000.

16.5 Condizioni di ammissibilità

Il piano attuativo o i permessi di costruire convenzionati dovranno in ogni caso rispondere alle seguenti condizioni di ammissibilità:

- * le aree oggetto di ciascun piano attuativo o permesso di costruire convenzionato dovranno essere dotate di idonea accessibilità ed essere raggiunte da tutti i necessari servizi di rete o dovrà esserne prevista la realizzazione nel contesto dell'intervento;
- * l'attuazione degli interventi edilizi non dovrà compromettere l'edificabilità delle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano;
- * le aree cedute al Comune per servizi e spazi pubblici e le opere pubbliche realizzate nel contesto dell'attuazione di ciascun intervento dovranno risultare pienamente fruibili anche in pendenza dell'attuazione delle previsioni edificatorie sulle restanti parti del comparto perimetrato nelle tavole di piano.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa o per la presentazione delle domande di permesso di costruire convenzionato sono contenute nell'Appendice 3 alle presenti Norme.

Art. 17 Aree del tessuto consolidato produttivo: norme generali

17.1 Definizione

Sono le aree del tessuto produttivo consolidato nel quale sono previsti interventi con finalità di completamento, sostituzione o ampliamento dell'esistente.

17.2 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Gli indici di edificabilità sono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione.

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Altezze maggiori di quelle indicate per ciascuna area negli articoli che seguono, sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.

17.3 Modalità di intervento

Gli interventi di nuova costruzione, anche se previsti tramite preventiva demolizione di edifici esistenti:

- * devono tendere a salvaguardare gli allineamenti esistenti su spazi pubblici: a tal fine sono derogabili i parametri Dc, Df e Ds;
- * sono assoggettati a pianificazione attuativa ovvero al rilascio di Permesso di Costruire convenzionato ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 5.000 mq.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario assegnato a ciascuna area. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e soluzioni architettoniche e paesaggistiche unitarie, in particolare per le recinzioni, cui i singoli permessi di costruire dovranno uniformarsi.

Nelle tavole di Piano sono inoltre individuate le aree per attività produttive assoggettate a pianificazione attuativa, per le quali deve essere approvato un piano attuativo unitario esteso all'intera superficie perimetrata, indipendentemente dalla loro estensione.

17.4 Destinazioni d'uso

Fatte salve le norme specifiche per le singole aree, sono escluse dalle aree produttive:

- * la destinazione residenziale (Gf 1), con l'eccezione della residenza di servizio entro i limiti di cui all'art. 4, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva;

Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti incompatibili con i limiti normativi vigenti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti dalle lavorazioni delle attività produttive insediate.

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui al Titolo III delle presenti Norme.

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- * a produzione vera e propria di beni materiali, ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;
- * a uffici o altre attività terziarie.

17.5 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature con alberi o arbusti nelle parti dei lotti prospicienti le aree pubbliche e la viabilità principale, i lotti residenziali, la campagna. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando lo consentano le dimensioni e la geometria dei lotti.

Art. 18 Aree D1: Insediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale di beni

18.1 Definizione

Sono le aree occupate dagli insediamenti produttivi in attività, prevalentemente industriali o artigianali, con presenza marginale di lotti ineditati.

18.2 Destinazioni d'uso

A specificazione delle norme generali delle aree del tessuto consolidato produttivo, la destinazione d'uso principale dell'area D1 è l'attività del settore secondario (Gf 2). Sono inoltre consentite le attività terziarie (Gf 3) e quelle di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4). Il commercio all'ingrosso (Gf 2.5) è assimilato a tutti gli effetti all'attività industriale-artigianale.

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * ogni attività lavorativa che eserciti lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni;

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22 (oss. 46.24) e seguenti.

18.3 Limitazioni per l'attività terziaria di pertinenza dell'attività industriale-artigianale

Nelle aree D1 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, magazzini, depositi, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% della SLP complessiva, ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata alla miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

18.4 Indici e parametri

Gli interventi, assenti con titolo abilitativo semplice, devono rispettare i seguenti indici e parametri:

Uf = 0,7 mq/mq

Rc = 60%

H = m 11,00

Dc = H/2, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP esistente del 10% esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti.

18.5 Norma particolare per le tettoie

E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal

caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su tre lati, si applica un $R_c = 5\%$ in aggiunta al R_c di cui al comma precedente.

18.6 Pianificazione attuativa

Nella Tav. RP01 è individuata l'area assoggettata a pianificazione attuativa contrassegnata con la sigla "D1pa". La convenzione annessa al piano attuativo dovrà considerare la compartecipazione alla copertura dei costi per l'infrastrutturazione dell'asta di via Don Luigi Pozzi e dei relativi manufatti viari.

Art. 19 Aree D2: insediamenti per la produzione terziaria di servizi

19.1 Definizione

Sono le aree caratterizzate dalla presenza di edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale, commercio, strutture ricettive.

19.2 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso principale delle aree D2 è l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria.

Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo (Gf 4).

Le destinazioni escluse sono:

- * la residenza (Gf 1);
- * la logistica (Gf 2.3) e il commercio all'ingrosso (Gf 2.5).

Le attività di commercio al dettaglio sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22 e seguenti.

E' vietato l'insediamento di attività lavorative le quali esercitino lavorazioni con cicli insalubri di prima classe di cui al D.M. 5 settembre 1994 e successive modificazioni e integrazioni.

19.3 Indici e parametri

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

Uf = 0,5 mq/mq

Rc = 50%

H = m 11,00

Dc = $H/2$, con un minimo di m 5

Df = m 10

Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

I parametri Dc, Df e Ds sono derogabili ai fini del mantenimento della continuità degli allineamenti stradali.

19.4 Modalità di attuazione

Tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia, come definita all'art. 27, comma 1, lettera "d", della LR 12/05, sono assentiti tramite permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo.

E' comunque fatto obbligo di piano attuativo o permesso di costruire convenzionato anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti in caso di Sf maggiore o uguale a mq 5.000.

In entrambi i casi si adotta l'indice $U_t = 0,5$ mq/mq, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

Art. 20 Aree agricole infraurbane

20.1 Definizione

Le aree agricole infraurbane corrispondono al territorio compreso all'interno del perimetro dell'ambito di "iniziativa comunale" (IC) individuato dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, prevalentemente destinato allo svolgimento dell'attività agricola, comprese le aree a coltivazione familiare, ad orto o giardino, inframmezzate alle edificazioni residenziali e produttive.

20.2 Destinazioni d'uso

Le destinazioni ammesse in queste aree sono:

- * l'attività agricola (Gf 6) eventualmente accompagnata da attività di trasformazione dei prodotti agricoli e da attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia;
- * attrezzature sportive di carattere estensivo, sia pubbliche che private.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

20.3 Disposizioni per l'edificazione funzionale all'attività agricola

Le edificazioni sono ammesse alle condizioni di cui alla Parte II, titolo III della LR 12/05.

20.4 Disposizioni per l'intervento sul patrimonio edilizio esistente

- 20.4.1 Per le aree coltivate e per le aree incolte o non soggette a particolari utilizzazioni si applicano le prescrizioni dettate dall'art. 59, della LR 12/05.
- 20.4.2 Per gli edifici esistenti, qualunque sia la loro destinazione d'uso, sono consentiti gli interventi volti alla conservazione ed all'adeguamento dell'esistente, compresi gli interventi di ristrutturazione. Detti fabbricati potranno inoltre essere oggetto di ampliamenti nella misura massima del 20% della SLP esistente, effettuabili una sola volta, da realizzare in continuità coi fabbricati esistenti.
- 20.4.3 La realizzazione di nuove recinzioni è ammessa esclusivamente a protezione delle pertinenze dei fabbricati esistenti. Dette recinzioni saranno realizzate con rete metallica, anche su muretto sporgente dal terreno per non più di m 0,30, preferibilmente occultate con la vegetazione.
- 20.4.4 È consentita la realizzazione di manufatti funzionali alla coltivazione dei fondi o dei giardini ed alla loro fruizione

Art. 21 Aree a verde privato

Sono le aree di pertinenza dei fabbricati residenziali o produttivi da conservare a verde per il loro valore paesaggistico.

Dette aree sono inedificabili e dovranno essere sistemate e mantenute a verde dai privati proprietari.

A tali aree è attribuita una capacità edificatoria pari a:

Ut = 0,05 mq/mq

Detta capacità potrà essere realizzata sulla restante parte dei lotti interessati o sui lotti adiacenti, in aggiunta alla capacità edificatoria generata dall'applicazione dell'indice attribuito a questi ultimi, purché nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalle presenti Norme.

Titolo III – Attività Commerciali

Art. 22 Inseediamento di attività commerciali

- 22.1** L'insediamento di nuove medie strutture di vendita, di primo e di secondo livello è consentito esclusivamente negli ambiti individuati nelle presenti norme. In assenza della specifica individuazione è consentito solamente l'insediamento di esercizi di vicinato (VIC), sia alimentari che non alimentari. Seguendo la gerarchia delle tipologie delle attività commerciali, ove è consentito dalle presenti norme l'insediamento di strutture di maggiore dimensione è sempre consentito anche l'insediamento di strutture di dimensione inferiore.

L'indicazione delle tipologie commerciali insediabili nelle aree del tessuto consolidato è contenuta nelle disposizioni dettate dalle presenti norme per ciascuna area e riepilogata nella tabella che segue:

Area	Descrizione	Attività ammessa
A	Nuclei e complessi edilizi di antica formazione	VIC
B1	Tessuto edilizio compatto e a cortina	VIC e MS1
B2	Tessuto misto a stecche e palazzine	VIC e MS1
B3	Tessuto a villini e palazzine al centro del lotto	VIC
C	Residenziale di completamento del tessuto consolidato	VIC
D1	Inseediamenti esistenti per la produzione industriale e artigianale di beni	VIC e MS1 non alimentari
D2	Inseediamenti per la produzione terziaria di servizi	VIC e MS1 non alimentari

22.2 **Modalità di intervento**

La realizzazione di nuove medie strutture di vendita (MS1, MS2) è sempre soggetta alla preventiva approvazione di un piano attuativo, ovvero di un permesso di costruire convenzionato, finalizzato a dimostrare il corretto inserimento urbanistico della nuova struttura e l'adeguata dotazione di servizi e infrastrutture pubbliche.

22.3 **Medie strutture esistenti**

E' facoltà delle medie strutture esistenti alla data di adozione del presente Piano, di ampliarsi in loco o di trasferirsi negli ambiti di trasformazione, compatibilmente con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, entro il limite dimensionale massimo del Gruppo funzionale di appartenenza.

22.4 **Distribuzione delle medie strutture di vendita**

Di massima le medie strutture di vendita dovranno essere distribuite secondo il seguente prospetto:

- * una media struttura di vendita di secondo livello (MS2) non alimentare collocata lungo la ss 341, secondo le indicazioni contenute nel Documento di Piano;
- * una media struttura di vendita di primo livello (MS1) alimentare nel nucleo di Robecchetto;
- * una media struttura di vendita di primo livello (MS1) alimentare nel nucleo di Malvaglio.

Art. 23 Impianti di distribuzione del carburante

- 23.1** Gli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione (Gf 2.6) sono ammessi nelle aree D e nelle fasce di rispetto stradale.

La realizzazione degli edifici per le attività delle stazioni di servizio e le altre attività di vendita a questi eventualmente connesse dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

- Uf** = 0,3 mq/mq con un limite massimo di 200 mq di SLP
Rc = 10% escluse le pensiline a protezione degli erogatori
H = m 8,00

- 23.2** L'uso delle aree occupate da impianti di distribuzione del carburante e le quantità edilizie realizzate vengono confermate nelle condizioni attuali e potranno essere oggetto di tutti gli interventi necessari al mantenimento delle attrezzature ed al loro adeguamento alle disposizioni di legge.

- 23.3** Alla realizzazione di eventuali nuovi impianti di distribuzione del carburante per autotrazione all'esterno del Perimetro di iniziativa comunale orientata individuato dal PTC del Parco del Ticino si applicano le disposizioni contenute nel "regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti", di cui alla Delib. del CdA del Parco n° 149 del 26.11.2003.

Art. 24 Dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico

La dotazione di aree per servizi e attrezzature di uso pubblico in connessione con la realizzazione delle nuove attività commerciali è disposta dal Piano dei Servizi nella misura del 100% della SLP per le strutture di media superficie (MS1, MS2), di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico.

Il Piano dei Servizi disciplina altresì le modalità di reperimento di dette aree, la facoltà di monetizzazione delle stesse ed il dimensionamento delle aree per servizi in risposta all'eventuale maggior fabbisogno generato dai mutamenti di destinazione d'uso di immobili esistenti finalizzati all'insediamento di nuove medie strutture di vendita.

Art. 25 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

25.1 Compatibilità viabilistica

In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con SV superiore a mq 150, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In particolare per l'insediamento delle medie strutture di vendita di secondo livello (MS2), la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, in modo da non compromettere la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

25.2 Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa. In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

25.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei di antica formazione solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

Art. 26 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

26.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

L'approvazione dei piani attuativi al cui interno è contemplata la realizzazione di una struttura di vendita con oltre 150 mq di SV, ossia di una media struttura di primo o secondo livello (MS1, MS2), non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; nell'ambito di tale procedura, la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale sarà limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, del Dlgs 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno a decorrere dalla data di stipula della convenzione urbanistica del piano attuativo.

In ogni caso l'attivazione dell'esercizio commerciale può avvenire solamente una volta ottenuta l'agibilità dell'edificio realizzato.

26.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

Di norma il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

Nel caso di realizzazione di nuove medie strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale potrà precedere il perfezionamento della procedura abilitativa delle opere, fatta salva la verifica di

compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale. Tale deroga al criterio di contestualità non pregiudica le ulteriori verifiche da effettuarsi nell'ambito del procedimento di natura urbanistico-edilizia. Il permesso di costruire deve essere rilasciato dal Comune nei termini previsti degli artt. 8 e 9 del Dlgs 114/98 per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, con applicazione delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica ed edilizia per quanto attiene l'avviso di rilascio del permesso di costruire e la determinazione del relativo contributo.

26.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a DIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

Titolo IV – Vincoli e salvaguardie

Art. 27 Parco regionale della Valle del Ticino e altre aree protette

Nelle tavole di piano è riportato il perimetro “IC” apposto dal vigente PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino.

A tutte le aree sterne a detto perimetro si applicano le disposizioni dettate dal PTC del Parco, ed in particolare la disciplina del Parco Naturale, di cui alla DCR 7/919 del 26.11.2003, e del Parco Regionale, di cui alla DGR 7/5983 del 2/8/2001, che vengono assunte quale parte integrante delle presenti norme.

Nelle tavole di piano sono inoltre individuate le “zone di protezione speciale” (ZPS e i “siti di importanza comunitaria” (SIC) ai quali si applicano le disposizioni di salvaguardia dettate dalla disciplina nazionale e regionale in materia.

In particolare tutti gli interventi all’interno o in prossimità di detti siti devono essere sottoposti a “valutazione di incidenza”.

Art. 28 Fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dell’impianto di depurazione

28.1 Le fasce di rispetto stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi nazionali e regionali in materia: l'ampiezza riportata nelle tavole di piano deve pertanto considerarsi indicativa.

Queste aree sono inedificabili, salvo le specificazioni più oltre esposte.

Ove la fascia di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni ricadenti nelle aree di rispetto ma individuati come aree del tessuto edilizio consolidato con destinazione residenziale o produttiva, la relativa superficie potrà essere conteggiata per l'applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta area, in area limitrofa.

28.2 Fascia di rispetto stradale

Le superfici comprese in area di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme.

28.3 Fascia di rispetto cimiteriale

La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di integrazioni del cimitero. In essa è ammessa la realizzazione di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, e in generale di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione al terreno, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

28.5 Fascia di rispetto dell’impianto di depurazione delle acque

Nelle tavole di piano è riportata la fascia di rispetto dell’impianto di depurazione delle acque reflue alla quale si applicano le disposizioni di legge.

Art. 29 Componente geologica di piano e salvaguardia delle risorse idriche e dei corsi d’acqua superficiali

Il Piano delle Regole è integrato dai documenti che compongono lo Studio geologico idrogeologico e sismico del territorio comunale, le cui disposizioni normative vengono riportate in Appendice alle presenti norme (Appendice 4).

Titolo V – Norme finali

Art. 30 Salvaguardia dei piani attuativi vigenti

Per gli interventi in esecuzione di piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, approvati prima dell'entrata in vigore del primo PGT, per tutto il periodo di validità delle relative convenzioni continuano a valere le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi, ivi compresi gli indici e i parametri del PRG in vigore alla data di approvazione del piano attuativo.

Art. 31 Norme per la recinzione delle aree edificabili

La realizzazione delle recinzioni è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo.

Le recinzioni dei lotti edificabili dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- * nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa dovrà essere garantita l'uniformità delle recinzioni sullo spazio pubblico e la loro coerenza coi caratteri dell'ambiente urbano; a tal fine il progetto di massima delle recinzioni dovrà essere allegato ai documenti del piano attuativo;
- * Le recinzioni prospettanti il fronte strada dovranno essere costituite da una parte in muratura con altezza non superiore a m 0.50, con soprastante cancellata o griglia metallica di tipo aperto, fino al raggiungimento di un'altezza massima di m 1.80. Per tutti gli altri casi le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2.20 e potranno essere anche di tipo chiuso.

Nel caso di proprietà poste a quote differenti l'altezza massima della recinzione si misura con riferimento alla quota superiore.

Art. 32 Edifici in contrasto con le prescrizioni del Piano delle Regole

Gli edifici che alla data di adozione del Piano delle Regole risultassero in contrasto con quanto stabilito dal Piano stesso per quanto attiene la loro destinazione d'uso, possono essere oggetto unicamente di interventi atti ad adeguarvisi.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione è ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano, anche se in contrasto con le prescrizioni dettate per le diverse aree.

Le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del Piano delle Regole saranno dimostrate o dichiarate con atto pubblico in sede di procedura abilitativa.

Art. 33 Edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SLP, di V e di Sc, anche in deroga alle norme vigenti del RE e del RLI quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel solo rispetto dei limiti di distanza fra fabbricati prescritti dal RE per le pareti finestrate.

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione devono essere rispettati gli indici ed i parametri dettati dalle presenti norme per ciascuna area.

Criteria di formazione e negoziazione delle proposte di PII

1 Obiettivi generali

Gli obiettivi generali da perseguire attraverso gli strumenti di pianificazione negoziata sono indicati all'art. 8.4 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e riguardano:

- * recupero e riqualificazione delle aree degradate o abbandonate;
- * soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- * perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle infrastrutture e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

Più in generale gli obiettivi da perseguire attraverso la pianificazione negoziata per migliorare l'armatura pubblica della città devono essere rapportati a quanto indicato dal Documento di Piano e nel Piano dei servizi.

2 Criteri di valutazione dei P.I.I.

Fermi restando gli obiettivi delineati dal Documento di Piano, richiamati nel paragrafo precedente, vengono di seguito descritti i criteri guida per la formulazione e la valutazione delle proposte di PII e per l'organizzazione della discussione attorno a questi. Tali criteri riguardano la valutazione dei PII proposti in variante al Piano delle Regole. Non necessiteranno di particolari verifiche i PII che risultassero coerenti con le disposizioni di detto piano.

2.1 Localizzazione delle proposte di PII

I PII possono riguardare tutto il territorio comunale, comunque classificato nel Piano delle Regole, e possono comprendere anche lotti non contigui.

Restano esclusi dall'applicazione dei PII i seguenti ambiti:

- * le zone individuate come aree agricole di valore strategico e quelle indicate come "aree agricole infraurbane";
- * i comparti di piano attuativo vigente e non esaurito, per i quali continuano a valere le condizioni contenute nelle relative convenzioni, così come disposto dalle NTA del Piano delle Regole;
- * gli ambiti interessati da costruzioni abusive, che verrebbero sanate attraverso l'approvazione del PII.

In relazione alle finalità della qualificazione urbana si individuano come ambiti all'interno dei quali si trovano le aree che mostrano la maggiore propensione alla trasformazione quelli occupati da impianti produttivi dismessi ricadenti in aree indicate a vocazione residenziale dal presente Piano delle Regole.

2.2 Finalizzazione delle proposte di PII

Oltre alle finalità da perseguire nella trasformazione urbana, sopra richiamate, le proposte di PII verranno valutate in base alla sussistenza di una o più delle finalità di seguito elencate.

- a) Realizzazione di nuovi servizi alla persona o al sistema produttivo.
Riguarda in particolare la realizzazione di parti del sistema di attrezzature pubbliche previsto dal Piano dei Servizi oppure la qualificazione di spazi pubblici di rilevanza urbana o ancora la realizzazione di nuove strutture per attività sociali o di supporto delle attività produttive.
- b) Risoluzione delle situazioni di conflitto fra gli impianti industriali e le residenze adiacenti.
Riguarda la trasformazione delle aree produttive che per localizzazione, dimensione o natura delle attività svolte, hanno effetti negativi sulle condizioni ambientali o in generale sulla qualità dei luoghi e sul traffico, compromettendo la qualità delle aree residenziali vicine.
- c) Creazione di nuovi posti di lavoro promuovendo l'inserimento di nuove attività di produzione di beni o servizi.
Riguarda in particolare la presenza, nell'assortimento funzionale dei PII, di quote destinate all'insediamento di attività lavorative.

- d) Adeguamento o miglioramento del sistema viario e della dotazione di parcheggi pubblici.
Riguarda in generale la realizzazione di interventi finalizzati alla qualificazione della viabilità urbana, alla realizzazione di tratti del sistema dei percorsi ciclabili individuati dal Piano dei Servizi, alla realizzazione di nuovi spazi per parcheggi pubblici, in particolare nelle aree centrali.
- e) Realizzazione di interventi che garantiscano una buona qualità dell'architettura degli edifici privati come degli spazi e degli edifici pubblici.
- f) Promozione del risparmio energetico attraverso l'impiego di opportune tecnologie e di materiali da costruzione la cui produzione, installazione o riciclo comportino il minore impatto sull'ambiente e sugli uomini che li trattano.

2.3 Contenuti qualificanti dei PII

In coerenza con le disposizioni contenute nella LR 12/05 le proposte di PII dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) Dovrà trattarsi di programmi di trasformazione di rilevanza urbana, il che non esclude che riguardino aree di ridotte dimensioni. La rilevanza urbana consiste nell'effetto qualificante che l'intervento può avere su un intorno esteso, al di là della trasformazione del singolo comparto oggetto del PII. In generale tale effetto è legato alla natura ed all'entità degli spazi o delle attrezzature pubbliche da realizzare nel contesto dell'intervento.
- b) Dovrà trattarsi di programmi rivolti all'attuazione degli interventi edilizi e non alla sola valorizzazione immobiliare delle aree.
In generale la concretezza dell'intendimento attuativo si misura sulla chiarezza del programma funzionale e sul complesso delle valutazioni economiche e programmatiche contenute nella proposta di convenzione oltre che sulla coerenza dei tempi proposti per l'attuazione degli interventi.
- c) Deve trattarsi di programmi di trasformazione dei quali siano immediatamente valutabili gli effetti di miglioramento delle condizioni urbane ed ambientali. A tale scopo i PII dovranno sempre essere accompagnati da una verifica preliminare delle ricadute degli interventi sulle condizioni dell'ambiente urbano e, se del caso, da una valutazione della necessità di interventi di bonifica, in ottemperanza alle leggi vigenti.

2.4 Criteri generali di dimensionamento delle quantità insediative

In generale le proposte di PII dovranno risultare coerenti con la condizione insediativa del contesto, valutata in termini di densità volumetriche, rapporti di copertura ed altezze medie dei fabbricati.

Il riferimento alle condizioni del contesto vale anche per la trasformazione a residenza o per altri usi simili delle aree occupate da impianti industriali dismessi: in questo caso le condizioni in atto nei lotti industriali, in termini di densità e rapporti di copertura, non potranno essere adottate come riferimento per le nuove edificazioni.

Ove il raffronto alle condizioni del contesto non apparisse ragionevole o appropriato, le quantità volumetriche proposte saranno valutate con riferimento:

- * agli effetti sul sistema dei servizi e sulla circolazione;
- * all'interesse della proposta in relazione agli obiettivi elencati al precedente paragrafo 2.2;
- * alla qualità complessiva del progetto.

In ogni caso il rapporto tra le quantità edilizie ed i servizi pubblici da realizzare nel contesto del PII dovrà risultare vantaggioso agli effetti della dotazione complessiva di questi ultimi.

Al solo scopo di orientare le scelte iniziali di dimensionamento dei PII per l'avvio del processo negoziale, si propone come riferimento un indice di edificabilità territoriale :

$$U_t = 0,30 \text{ mq/mq}$$

da verificare ed incrementare motivatamente.

2.5 Dotazione di aree per infrastrutture ed attrezzature pubbliche

I PII dovranno sempre garantire la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria necessarie al corretto funzionamento dei nuovi insediamenti progettati. L'insufficienza o inadeguatezza delle reti infrastrutturali previste in progetto determinano la sospensione o il rigetto della proposta di PII.

In generale l'attuazione dei PII dovrà essere finalizzata all'incremento della dotazione complessiva di aree e di attrezzature pubbliche.

Nella verifica della dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici dei PII, si dovranno seguire i criteri di seguito esposti:

- a) Reperimento aree per attrezzature pubbliche all'interno dei comparti di PII
All'interno dei comparti di PII, o nel loro immediato intorno, dovranno essere individuate le aree da destinare a servizi e spazi pubblici.
L'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di acquisire tali aree in relazione al progetto generale del sistema delle aree e delle attrezzature pubbliche comunali ed alla qualità delle aree disponibili e delle attrezzature da realizzarvi, con riferimento ai contenuti del Piano dei Servizi.
- b) Cessione di aree esterne ai PII e monetizzazioni
L'Amministrazione Comunale indirizzerà le opportunità di acquisizione delle aree alla costruzione del sistema principale degli spazi e delle attrezzature pubbliche previsti dal Piano dei Servizi.
La misura delle cessioni non potrà mai essere inferiore alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche prevista dal Piano dei Servizi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.
Ove l'Amministrazione Comunale ritenesse più conveniente la monetizzazione delle aree, anziché la cessione gratuita, il valore di detta monetizzazione verrà stimato sulla base delle disposizioni contenute nelle Deliberazioni assunte a tale riguardo dal Consiglio Comunale.

3. Documentazione minima da produrre a corredo delle proposte di PII

La documentazione minima da allegarsi al progetto di Programma Integrato di Intervento è la seguente:

1. Planimetria di inquadramento territoriale (scala 1/5.000) con l'individuazione del comparto oggetto di intervento, dei sistemi e sub sistemi ambientali, infrastrutturali e dei servizi urbani e territoriali e della loro accessibilità, nonché delle previsioni, ritenute significative rispetto alla proposta di PII, contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali.
La rappresentazione dovrà essere effettuata su base cartografica georeferenziata.
2. Quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento.
3. Stato di fatto degli ambiti di intervento, da realizzare utilizzando idonee cartografie indicativamente nelle scale da 1/500 a 1/2.000, anche queste georeferenziate, contenente le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del comparto, le eventuali presenze monumentali, naturalistiche e ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali ed i profili altimetrici estesi ad un intorno significativo, tale da consentire una opportuna valutazione del contesto di intervento.
4. Estratto del Piano delle Regole e degli eventuali ulteriori documenti del PGT recanti indicazioni per l'area oggetto dell'intervento.
5. Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1/1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, nonché del rapporto tipologico e morfologico col tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
Il progetto sarà corredato da un modello tridimensionale dell'area di intervento inserita nel contesto urbano.
6. Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sviluppato al livello di dettaglio di un progetto definitivo, utile a definire gli impegni assunti da parte del proponente nella convenzione.
7. Computo estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico da realizzare nel contesto dell'attuazione del PII, nel rispetto delle procedure di legge.

8. Documentazione fotografica a colori che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali della stessa, nonché i rapporti intercorrenti col territorio circostante.
9. Relazione tecnica contenente in particolare:
 - * descrizione delle finalità del programma, degli elementi qualitativi e dei risultati attesi anche in rapporto agli obiettivi generali e agli indirizzi del Documento di Piano;
 - * dimostrazione della dotazione di spazi e servizi pubblici in rapporto alla capacità ed ai pesi insediativi introdotti dal PII, con riferimento alle diverse funzioni delle quali è previsto l'insediamento;
 - * analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acqua, aria, secondo i dati resi disponibili dagli enti competenti, anche ai fini della verifica per esclusione del PII dalla procedura di VAS;
 - * analisi degli effetti dell'intervento in relazione all'impatto acustico, in relazione ai contenuti del piano di zonizzazione acustica comunale;
 - * valutazione della compatibilità geologica dell'intervento;
 - * descrizione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi urbani ed extraurbani, dei sottoservizi tecnologici, sui sistemi della mobilità e dell'accessibilità;.
10. Relazione economica sulla fattibilità del programma che evidenzia in particolare:
 - * il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso dei soggetti attuatori pubblici con riferimento sia alla realizzazione che alla gestione di opere o interventi di interesse pubblico;
 - * il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci successivi.
11. Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del PII.

Documentazione a corredo dei Piani Attuativi

1 Prescrizioni generali

Tutti i piani attuativi dovranno essere corredati da documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area d'intervento e documenti le caratteristiche ambientali della stessa ed i rapporti intercorrenti con le aree circostanti.

Tutti i piani attuativi dovranno riportare il quadro sinottico dei vincoli di natura amministrativa, infrastrutturale, ambientale o geologica, compresi i vincoli connessi al reticolo idrico minore, gravanti sull'area di intervento.

Di seguito sono riportati gli elenchi della documentazione minima da produrre a corredo dei piani attuativi siano essi di iniziativa pubblica o privata, fatte salve le più specifiche prescrizioni contenute nei regolamenti comunali.

2 Piani attuativi in aree libere

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio della "Carta della disciplina delle aree" (Tav. RP.01), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse.
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria dello stato di fatto della zona interessata, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle curve di livello, dei capisaldi di riferimento, degli eventuali vincoli apposti in forza della vigente legislazione, con adeguata estensione al territorio circostante per consentire una opportuna conoscenza del contesto di intervento.
- e) Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche e di destinazione d'uso con indicazione delle sagome di ingombro e delle coperture dei singoli edifici, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà altresì individuare le aree di uso pubblico, le aree da cedere in proprietà al Comune nonché le opere di sistemazione delle aree libere.
- f) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- g) Schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

3 Piani attuativi in aree edificate

- a) Relazione riguardante i caratteri e l'entità dell'intervento, dalla quale risulti la dimostrazione della conformità dell'intervento con le disposizioni del presente Piano.
- b) Stralcio delle tavole di piano (Tav. RP.01 o RP.02), con l'individuazione delle aree interessate, e stralcio delle presenti norme contenente la disciplina delle aree stesse;
- c) Estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà.
- d) Planimetria quotata dello stato di fatto dell'area e degli edifici esistenti, almeno in scala 1:500.

- e) Profili dello stato di fatto verso gli spazi pubblici e sezioni progressive schematiche, almeno in scala 1:500, estesi all'edificato in diretta relazione con l'ambito del piano attuativo.
- f) Progetto urbanistico-architettonico definito nelle componenti tipologiche e di destinazione d'uso, nelle masse e nelle altezze delle costruzioni, con identificazione certa delle prescrizioni vincolanti e degli indirizzi non prescrittivi; il progetto dovrà contenere altresì le indicazioni relative agli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico o di uso pubblico, nonché gli edifici destinati a demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro e risanamento conservativo ed a ristrutturazione edilizia.
- g) Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie, completo degli elaborati necessari per l'appalto delle opere con procedure di evidenza pubblica.
- h) Profili regolatori verso gli spazi pubblici, almeno in scala 1:500.
- i) Nel caso di piano di iniziativa privata deve essere allegato lo schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, e per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante o per l'assunzione degli oneri sostitutivi, la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità e i tempi di attuazione.

Schede di orientamento dei comparti soggetti a pianificazione attuativa

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C1



- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	19.661 mq
Slp. propria	4.915,25 mq
Slp. massima	6.881,35 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C2



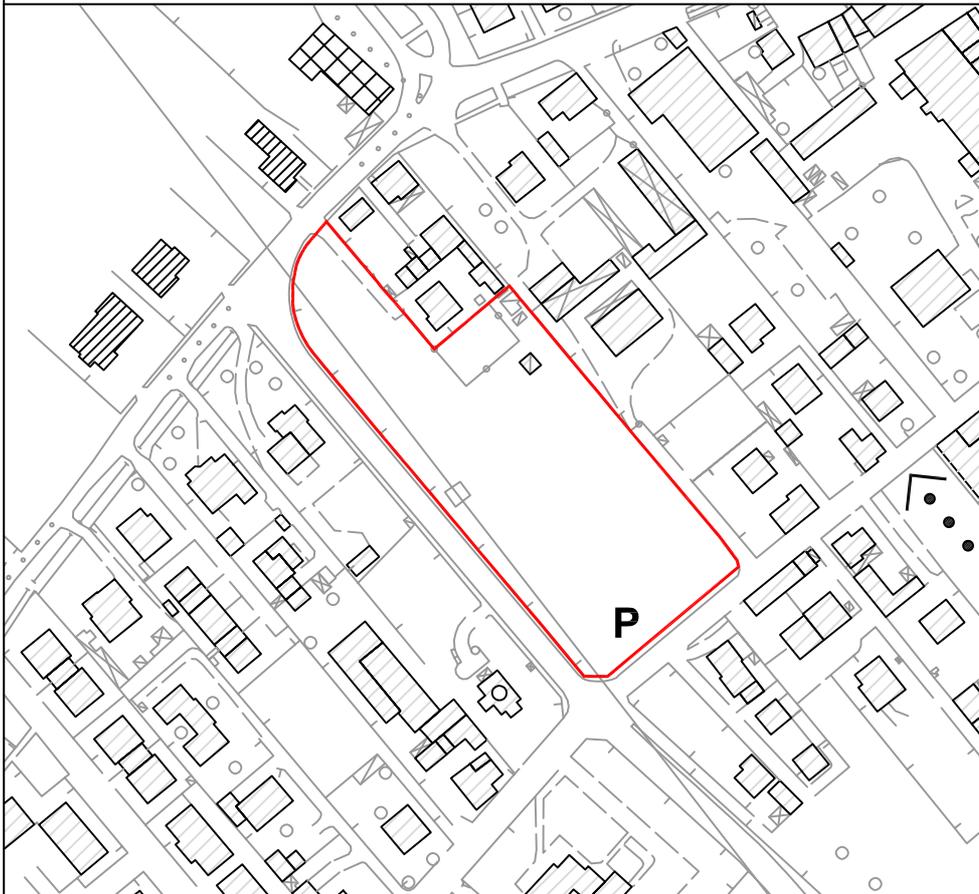
- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	5.222 mq
Slp. propria	1.305,50 mq
Slp. massima	1.827,7 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C3



- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	9.135 mq
Slp. propria	2.283,75 mq
Slp. massima	3.197,25 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C4



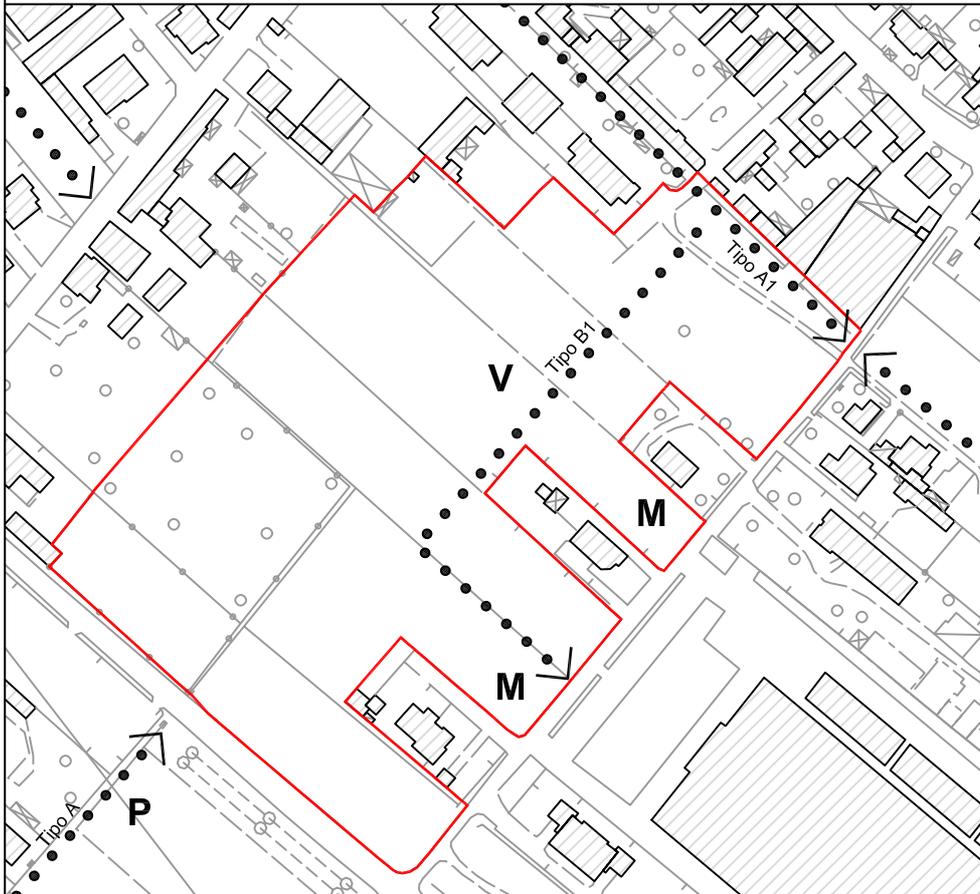
- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	15.462 mq
Slp. propria	3.865,50 mq
Slp. massima	5.411,7 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C5



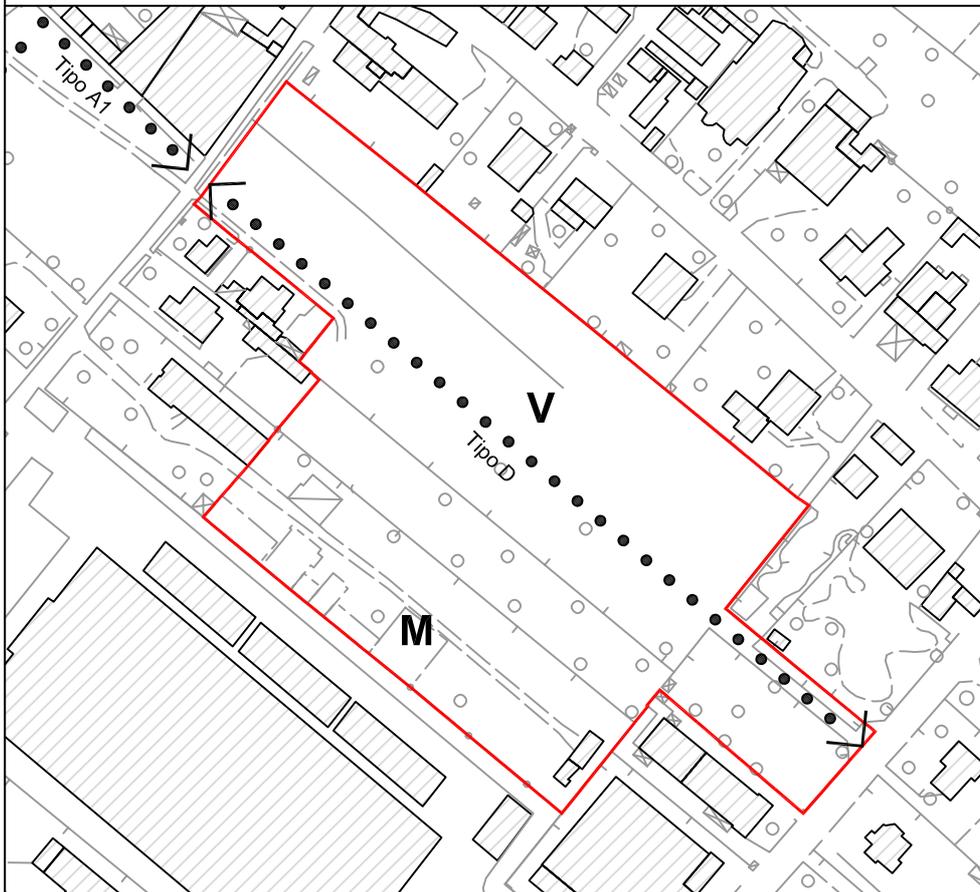
- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici Indicativi

Sup. perimetrata	38.500 mq
Slp. propria	9.625 mq
Slp. massima	13.475 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C6



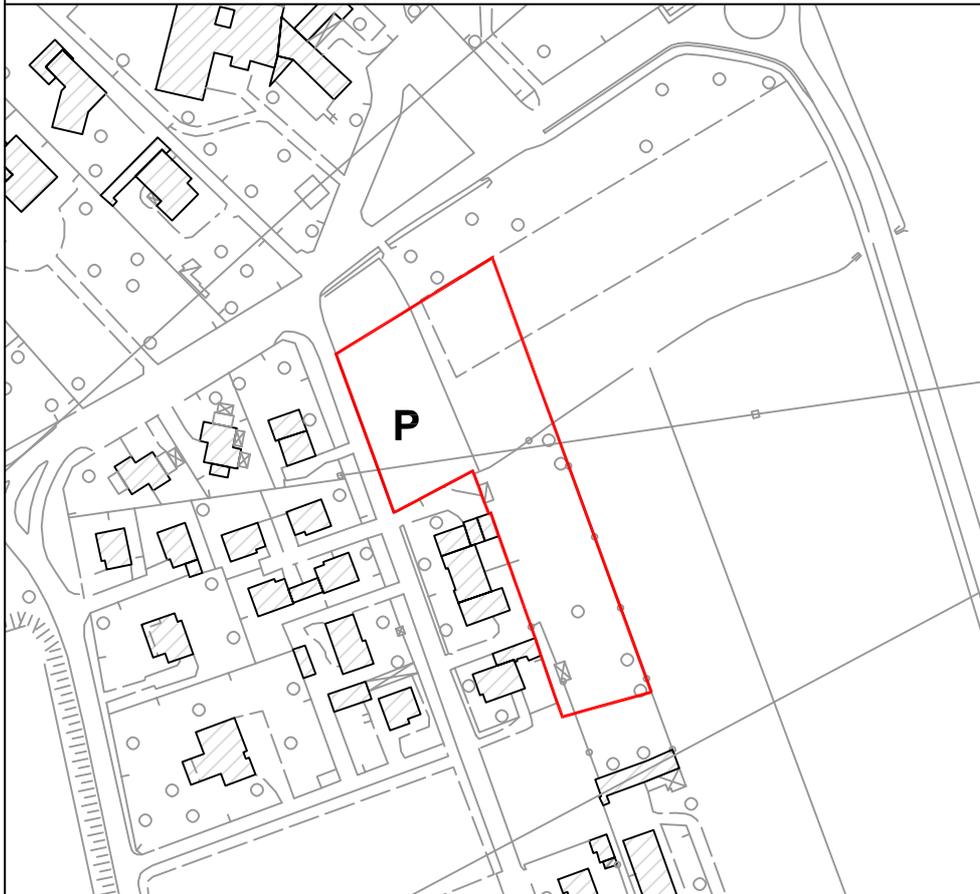
- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici Indicativi

Sup. perimetrata	25.644 mq
Slp. propria	6.411,00 mq
Slp. massima	8.975,4 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C7



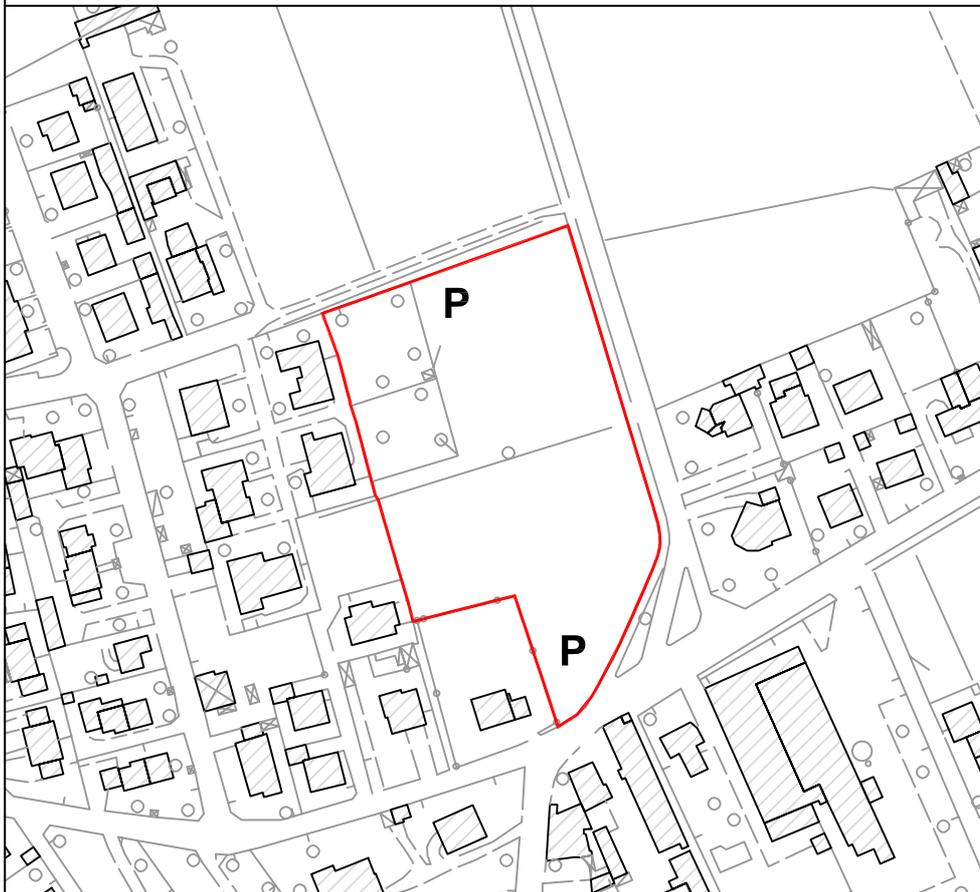
- Perimetro del comparto
- ⟨••••⟩ Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	6.117 mq
Slp. propria	1.529,25 mq
Slp. massima	2.140,95 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C8



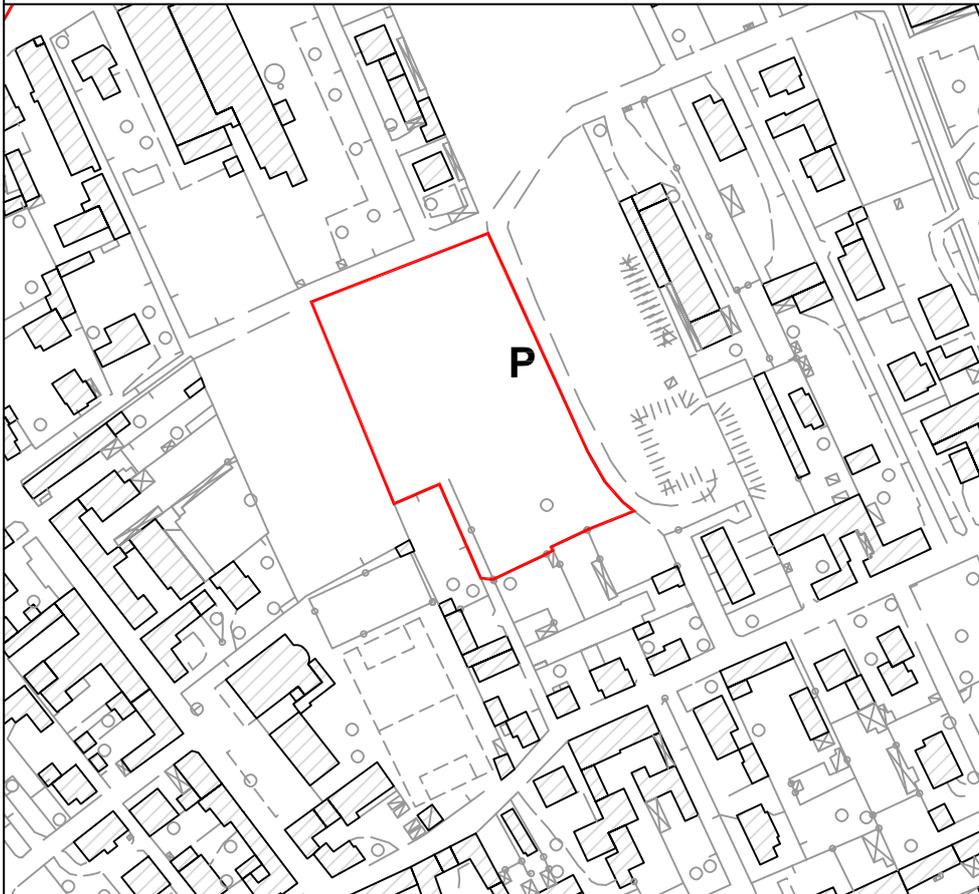
- Perimetro del comparto
- ⟨••••⟩ Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	10.744 mq
Slp. propria	2.686,00 mq
Slp. massima	3.760,4 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C9



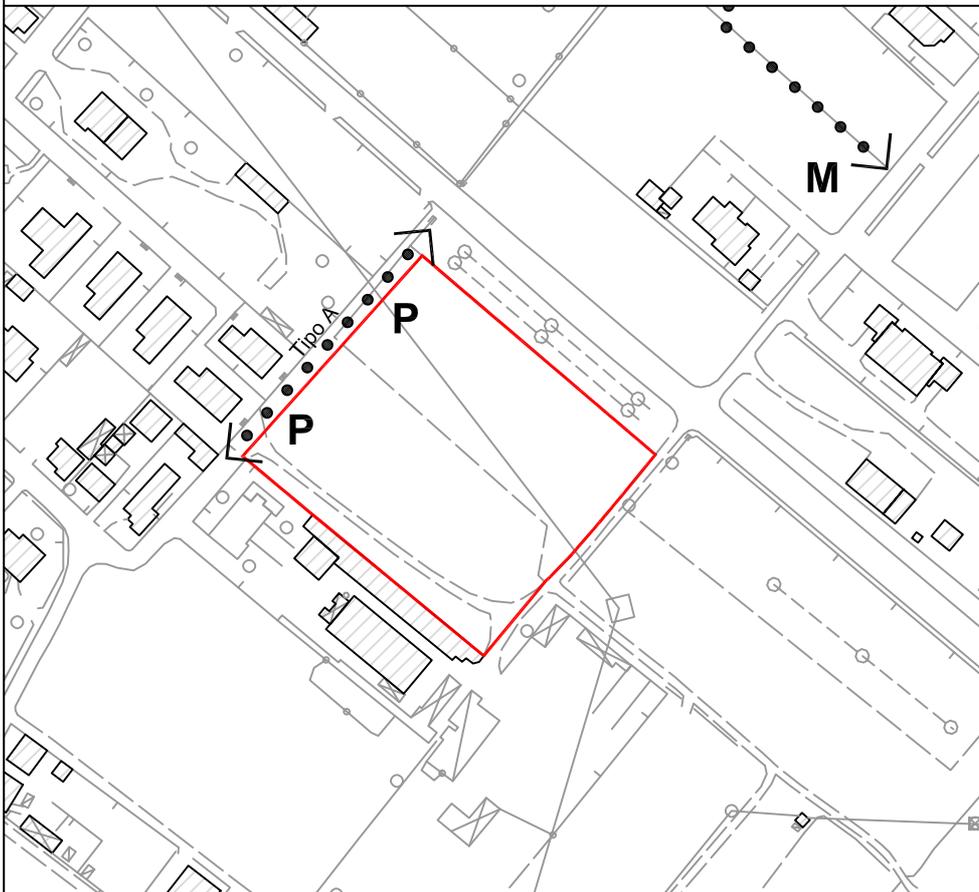
- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	6.269 mq
Slp. propria	1.567,25 mq
Slp. massima	2.194,15 mq

Scheda del comparto assoggetto a Piano Attuativo

C10



- Perimetro del comparto
- Nuova viabilità pubblica
- P** Aree per la sosta
- V** Aree per verde pubblico
- M** Aree di mitigazione

Dati urbanistici indicativi

Sup. perimetrata	9.020 mq
Slp. propria	2.255,00 mq
Slp. massima	3.157 mq

Norme geologiche di Piano

Sono di seguito riportati integralmente i contenuti normativi della componente geologica, idrogeologica e sismica.

1 Norme generali

Le Norme Geologiche di Piano contengono la normativa d'uso della Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e riportano, per ciascuna classe, precise indicazioni sulle indagini di approfondimento da effettuarsi prima degli eventuali interventi urbanistici. Copia della Relazione Geologica e della Relazione Geotecnica devono essere consegnate, congiuntamente alla restante documentazione di progetto, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art. 38).

La normativa di riferimento, per le indagini geologiche e per le relazioni geologica e geotecnica da allegare ai Piani Attuativi ed ai progetti delle costruzioni, è contenuta nel Decreto Ministeriale 14.01.2008 "**Norme Tecniche per le Costruzioni**" e nella successiva Circolare applicativa del Consiglio Superiore LL. PP. 26.02.2009 n. 617 "**Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008**".

Relativamente alle problematiche sismiche si ricorda che oltre al sopracitato D.M. (nello specifico nell'Allegato A), rimane comunque in vigore l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20.03.2003.

La Relazione geologica comprende lo studio geologico per la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito, per una zona adeguata al tipo di opera ed al contesto geologico locale; pertanto illustra i lineamenti geomorfologici, stratigrafici, litologici, idrografici, idrogeologici e sismici locali.

La Relazione geotecnica comprende:

- l'illustrazione delle prove geotecniche (e delle prove geofisiche, quando è richiesto dalle norme vigenti) eseguite in sito e/o in laboratorio per la caratterizzazione e la modellazione geotecnica dell'area; le indagini, commisurate alle dimensioni ed al tipo di opera, devono permettere una adeguata caratterizzazione geotecnica del "volume significativo" del terreno inteso come parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione dell'opera e che influenza l'opera stessa;
- l'identificazione dei parametri geotecnici appropriati ai fini progettuali;
- la determinazione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici da utilizzare nelle diverse verifiche;
- le verifiche di sicurezza dell'opera in relazione al tipo di costruzione, in condizioni statiche e, quando richiesto dalla normativa vigente, in condizioni dinamiche.

In generale le Norme Tecniche per le Costruzioni impongono di adottare per le verifiche il metodo agli stati limite; fanno eccezione le costruzioni di tipo 1 e 2 e Classe d'uso I e II limitatamente ai siti ricadenti in zona sismica 4 (come il Comune di Robecchetto con Induno), dove è ammesso il metodo di verifica alle tensioni ammissibili (Norme Tecniche per le Costruzioni, par. 2.7).

Le norme tecniche del D.M. 14.01.2008 riguardano tutte le costruzioni. Comunque nel caso di costruzioni o interventi di modesta rilevanza, che ricadano in zone ben conosciute dal punto di vista geotecnico, la progettazione potrà essere basata sull'esperienza e sulle conoscenze disponibili, ferma restando la piena responsabilità del progettista sulle ipotesi e sulle scelte progettuali (Norme Tecniche per le Costruzioni, paragrafo 6.2.2).

Per quanto riguarda la pericolosità sismica locale del territorio comunale, è stato individuato, con il 1° Livello di approfondimento, unicamente lo scenario di pericolosità sismica locale Z4a cartografato su **TAVOLA A – CARTA DELLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE**.

Nelle aree di scenario Z4a, a seguito dell'applicazione del 2° Livello di approfondimento previsto dalla D.G.R. 7374/2008, valgono le seguenti indicazioni:

- nell'intervallo $T = 0,1 - 0,5$ secondi il valore di F_a risulta inferiore al corrispondente valore di soglia.
La normativa vigente è pertanto sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è ammissibile, in fase di progettazione edilizia, usare lo spettro di normativa vigente;
- nell'intervallo $T = 0,5 - 1,5$ secondi il valore di F_a risulta inferiore al corrispondente valore di soglia.

La normativa vigente è pertanto sufficiente a tenere in considerazione anche i possibili effetti di amplificazione litologica e quindi è ammissibile, in fase di progettazione edilizia, usare lo spettro di normativa vigente.

Si sottolinea infine che le indagini effettuate per il PGT e per i Piani Attuativi non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste per le singole costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 “*Norme Tecniche per le Costruzioni*”.

2 Norme specifiche

Nel Comune di Robecchetto con Induno, oltre alle norme generali sopra richiamate, vigono le seguenti Norme Specifiche relative a ciascuna Classe di Fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio.

□ CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni

Nelle aree ricomprese nella Classe 2 di fattibilità (Aree a vulnerabilità idrogeologica e rischio idrogeologico da medio ad elevato), cartografate su **Tavola B - Nuova Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano**, i progetti per le nuove costruzioni dovranno essere dotati delle indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche commisurate all'importanza ed alla estensione dell'opera, così come previsto dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 “*Norme Tecniche delle Costruzioni*”.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D. M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);

- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero superficiale non protetto.

□ **CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Nelle aree ricomprese in Classe 3 di fattibilità geologica e delle azioni di piano valgono le seguenti prescrizioni.

Sottoclasse 3a

Nelle fasce di rispetto dei pozzi pubblici A e B, ai sensi del D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i. e della D.G.R. n.6/15137 del 27/06/96, valgono i seguenti divieti:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame.

Sottoclasse 3b

Nelle aree con vulnerabilità e rischio idrogeologico estremamente elevato vanno applicate le norme previste dal Decreto Ministeriale 14.01.2008 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*" e nella successiva Circolare 26.02.2009 n. 617 del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici "*Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008*", con particolare riferimento alle idonee indagini geognostiche e geotecniche per la corretta progettazione di nuovi interventi edificatori, in presenza di falda a ridotta soggiacenza.

Tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D. M., le indagini di approfondimento devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- valutazione della soggiacenza della falda in caso di strutture sotterranee che possano

- interessare la falda stessa;
- indicazioni sulle metodologie di abbattimento temporaneo della falda e dei sistemi di impermeabilizzazione nei casi di realizzazione di strutture sotto falda;
- indicazioni sulle metodologie di prevenzione dall'inquinamento del livello acquifero superficiale non protetto.

Sui corsi d'acqua del reticolo idrico principale, del reticolo di bonifica e delle loro relative fasce di rispetto, gli interventi consentiti e regolati dal R.D. 523/1904, dal R.D. 368/1904, dalla D.G.R. 25.01.2002 n. 7/7868 e dalla D.G.R. 01.08.2003 n. 7/13950, devono dimostrare la loro compatibilità con la situazione di rischio potenziale presente.

Pertanto le indagini geologiche, geotecniche, idrogeologiche e idrauliche devono essere commisurate all'entità dell'intervento e raggiungere i seguenti risultati:

- verifica idraulica della portata del corso d'acqua e attestazione che gli interventi non comportino conseguenze negative sul regime delle acque;
- verifica di compatibilità ambientale con particolare riferimento alla possibilità di accesso, per i lavori di manutenzione, nel tratto del corso d'acqua interessato dagli interventi previsti;
- verifica di stabilità delle opere previste.

Sottoclasse 3c

Nelle aree con elevata acclività vanno applicate le norme previste nel Decreto Ministeriale 14.01.2008 "*Norme Tecniche per le Costruzioni*" e nella successiva Circolare 26.02.2009 n. 617 del Consiglio Superiore dei lavori Pubblici "*Istruzioni per l'applicazione delle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008*", con particolare riferimento alle idonee indagini geognostiche e geotecniche per la corretta progettazione di nuovi interventi edificatori, in aree caratterizzate da elevata acclività.

Pertanto le indagini di approfondimento, tenuto conto di quanto disposto dal sopracitato D.M., devono raggiungere i seguenti risultati:

- valutazione del carico unitario ammissibile e dei cedimenti assoluti e relativi dei terreni di fondazione (Metodo delle tensioni ammissibili);
- verifica della sicurezza allo stato limite ultimo (SLU) e allo stato limite di esercizio (SLE), quando previsto e/o richiesto (Metodo agli stati limite);
- verifica di stabilità delle scarpate naturali e artificiali;
- valutazione delle opere necessarie per la regimazione delle acque superficiali.

□ CLASSE 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Nelle aree ricomprese in Classe 4 di fattibilità, sono escluse nuove edificazioni ad eccezione delle opere tese al consolidamento od alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili. A tal fine, alle istanze per l'approvazione di tali opere da parte dell'Autorità Comunale, dovrà essere allegata apposita relazione geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.

Sottoclasse 4a

Nella fascia di tutela assoluta per pozzi ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni di cui al D.Lvo 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.; essa deve avere una estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa ad infrastrutture di servizio.

Sottoclasse 4b

Nella fascia di rispetto del reticolo idrico minore di pertinenza comunale valgono le prescrizioni previste dalla D.G.R. 25 Gennaio 2002 n. 7/7868 e s.m.i.. Per la definizione degli interventi vietati e ammessi previa autorizzazione si dovrà fare riferimento al documento “ *Individuazione del Reticolo Idrico Minore – Dicembre 2004*”.

Sottoclasse 4c

Nelle aree interessate da attività estrattive pregresse e con falda affiorante, unitamente al vincolo di inedificabilità sono da escludersi: dispersioni di acque reflue sul suolo e sottosuolo anche se depurate, stoccaggio rifiuti e sostanze chimiche di qualsiasi natura, pozzi perdenti.

Sottoclasse 4d

Per gli interventi consentiti dalle normativa vigente ed in particolare dalle Norme di Attuazione del PAI nelle Fasce Fluviali A e B del fiume Ticino, agli Artt. 29 - 30 - 32 - 38 - 38 bis - 38 ter e 39 per le Fasce A e B, sono previste le seguenti indagini di approfondimento:

- indagine geologica, geotecnica, idrogeologica e idraulica per la valutazione degli effetti dei nuovi interventi sulla situazione esistente e sull'ambiente e della compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio potenziale presente.