



Città di Sesto Calende

Provincia di Varese



Piano delle Regole

art. 10 L.R. 12/2005

### **NORMATIVA**

*Così come aggiornata dall'adozione della variante 15*

Il Presidente del  
Consiglio Comunale

Il Segretario Comunale

elaborato  
**PR 0 m10**

Dicembre 2025

Adottata con DCC n....del....

Approvata con DCC n....del....



# NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE

## INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO .....	13
ART. 2 – ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	15
ART. 3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI.....	15
ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI EDILIZI.....	16
ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI.....	19
ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA' .....	20
ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA .....	21
ART. 8 - ALLINEAMENTI .....	22
ART. 9 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI.....	22
ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO .....	22
ART. 10 BIS – DESTINAZIONI D'USO PARTICOLARI E MODALITA' DI ATTUAZIONE .....	23
ART 11 - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI .....	23
ART. 12 - AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI .....	24
ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME .....	25
ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE.....	26
ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA .....	26
TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	27
CAPO I – Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e disposizioni generali .....	27
ART. 16 - MODALITA' DI INTERVENTO.....	27
ART. 17.1 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO .....	29
ART. 17.2 - STANDARD DI SPAZI PUBBLICI NEI P.A. CON RIFERIMENTO ALLE CATEGORIE DI DESTINAZIONE DI CUI ALLA TABELLA A.....	30
ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE.....	31
ART. 19 - AREE LIBERE E RECINZIONI.....	31
ART. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA .....	31

ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA.....	32
CAPO II – Disciplina urbanistico-edilizia nei nuclei di antica formazione.....	33
ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME .....	33
ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	33
ART.24 - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....	34
ART. 25 - INTERVENTI MINORI DI ARREDO URBANO .....	35
ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO.....	35
ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI.....	36
ART. 28 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI.....	39
CAPO III – Disciplina urbanistico-edilizia nelle aree con funzione non residenziale .....	41
ART. 29 - CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, MORFOLOGICHE E AMBIENTALI.....	41
ART. 29.1 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE .....	41
ART. 29.2 - MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI.....	41
ART. 29.3 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE.....	41
ART. 29.4 - SITO CONTAMINATO.....	41
ART. 30 - INTERVENTI NELLE AREE NON RESIDENZIALI ESISTENTI E/O GIA' ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PRODUTTIVA NEL PRECEDENTE PRG .....	42
ART. 31 - INTERVENTI NELLE AREE NON RESIDENZIALI ESISTENTI .....	42
TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE, COMPRESSE LE AREE BOSCHIVE.....	44
ART. 32 – MODALITA' DI INTERVENTO.....	44
ART. 33 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE DELLE COSTRUZIONI PER INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE.....	45
ART. 34 - RECINZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA DEI TERRENI COLTIVATI AD ORTO.....	45
TITOLO IV – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE.....	47
ART. 35 - MODALITA' DI INTERVENTO.....	47
ART. 36 - EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE E INTERVENTI AMMISSIBILI .....	48

TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA COMMERCIALE E TURISTICA .....	50
ART. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	50
ART. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI.....	50
ART. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....	51
ART. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	51
ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA .....	52
ART. 42 - NORME RIGUARDANTI LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI .....	52
ART. 43 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITA' DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI.....	53
ART. 44 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI .....	53
ART. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE.....	53
ART. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.....	54
ART. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE E TURISTICHE .....	54
ART. 47.1.....	54
ART. 47.2 - ATTIVITA' TURISTICHE .....	54
ART. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA.....	55
ART. 49 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI....	55
TITOLO VI - SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI.....	56
CAPO I - Riferimenti generali.....	56
ART. 50 - OGGETTO E CONTENUTO DELLE PRESENTI NORME .....	56
ART. 51 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO.....	56
ART. 52 – DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI E DELLE OPERAZIONI.....	56
CAPO II - Elementi del sistema .....	56
Art. 53 - AIUOLA.....	56
ART. 54 - FIORIERA E VASCA .....	57
ART. 55 - SIEPE.....	57
ART. 56 - VIALE ALBERATO .....	57
ART. 57 - BARRIERA VEGETATA .....	58

ART. 58 - GIARDINO URBANO.....	58
ART. 59 - PARCO URBANO E PERIURBANO.....	60
ART. 60 - ORTO URBANO.....	60
ART. 61 - VERDE AGRICOLO.....	60
ART. 62 - BOSCO ED AREA NATURALE.....	60
TITOLO VII - DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA.....	61
DISCIPLINA GENERALE.....	61
ART. 63 - PONTILI.....	61
ART. 64 - SCIVOLI D'ALAGGIO.....	61
ART. 65 - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI PONTILI, CAMPI BOE.....	61
TITOLO VIII - NORME PARTICOLARI E FINALI.....	62
ART. 66 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI.....	62
ART. 67 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	62
ART. 68 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI.....	62
ART. 69 – EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU).....	63
ART. 70 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG.....	64
ART. 71 - TEMPORANEE CRITICITA' IN TEMA DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE E DI AREE NON ANCORA SERVITE DALLA RETE FOGNARIA.....	65
ART. 72 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME.....	65
TITOLO IX - APPENDICE PER RACCORDO CON PRESCRIZIONI IDROGRAFICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE.....	67
CAPO I – Norme idrografiche e di captazione idrica.....	67
ART. 73 - RETICOLO IDROGRAFICO.....	67
ART. 73.1 - DEFINIZIONI.....	67
ART. 73.2 - DISCIPLINA.....	67
ART. 73.3 - INTERVENTI NELLE FASCE DI TUTELA ASSOLUTA.....	68
ART. 73.4 - INTERVENTI NELLE FASCE DI PROTEZIONE.....	69
ART. 73.5 - RECINZIONI PREESISTENTI.....	69
ART. 74 - CAPTAZIONI PER USI IDROPOTABILI.....	69

Capo II – Norme geologiche .....	70
ART. 75 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE .....	70
ART. 75.1 - DEFINIZIONI.....	70
ART. 75.2 - DISCIPLINA.....	70
ART. 76 - VINCOLI DERIVANTI DAL PAI .....	71
Capo III – Norme sismiche.....	73
ART. 77 - AZIONI DI PIANO E CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE .....	73
Tabella A     (artt. 10 e 10bis) .....	77
Tabella B .....	79
<b>VARIANTI PUNTUALI AL PGT APPROVATE:</b> .....	79
<b>LEGENDA DELLA NUMERAZIONE ALFANUMERICA DEGLI ELABORATI DEL PGT</b> .....	82
<b>ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvati con DCC n. 32 del 12.08.2011</b> .....	84
1 - atti costitutivi del DOCUMENTO DI PIANO .....	84
2 - atti costitutivi del PIANO DEI SERVIZI .....	86
3 - atti costitutivi del PIANO DELLE REGOLE.....	87
<b>VARIANTE 1: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 1/2013 approvata con DCC n. 10 del 05.03.2014</b> .....	90
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	90
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	90
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	90
<b>VARIANTE 2: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 2/2014 approvata con DCC n. 67 del 29.10.2014</b> .....	90
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	90
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	91
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	91
ELABORATI DELLO STUDIO IDRAULICO DELL'AREA MARNA – CIRCOLO SESTESE – PIAZZALE ROVELLI (ing. Giorgio Amolari) .....	91
ELABORATI DELLO STUDIO GEOLOGICO DELL'AREA EX AVIR E DELL'AREA MARNA – CIRCOLO SESTESE – PIAZZALE ROVELLI (Studio CONGEO dott. Roberto Granata) .....	91

ELABORATI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (Studio CONGEO dott. Roberto Granata) .....	92
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.....	92
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI .....	92
<b>VARIANTE 3: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 3/2014 approvata con DCC n. 68 del 29.10.2014 (P.L. VIA DELL'INDUSTRIA LOTTO "RIBONI") .....</b>	<b>92</b>
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE .....	93
ELABORATO DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI .....	93
<b>VARIANTE 4: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 3/2014 approvata con DCC n. 68 del 29.10.2014 (PL VIA LENTATE "SAN SPIRO") .....</b>	<b>93</b>
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO .....	93
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	93
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	93
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE .....	93
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI .....	93
<b>CORREZIONE ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE EX ART. 13, COMMA 14-BIS DELLA L.R. 12/2005 DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT approvata con DCC n. 4 DEL 17.02.2015 .....</b>	<b>93</b>
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	93
<b>VARIANTE 5: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 5/2016 approvata con DCC n. 36 del 26.07.2016 (PIANO ATTUATIVO "LIDL ITALIA SRL") .....</b>	<b>93</b>
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	93
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	94
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE .....	94
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI .....	94
<b>VARIANTE 6: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 6/2016 approvata con DCC n. 37 del 20.09.2017 .....</b>	<b>94</b>
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	94
<b>CARTOGRAFIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – CORREZIONE ERRORI MATERIALI E AGGIORNAMENTI EX ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005 - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005: RECEPIMENTO VARIANTI AL PGT N.</b>	

<b>5/2016 E N. 6/2016 approvate con DCC n. 59 del 30.11.2017 e DCC n. 31 del 31.05.2018</b>	94
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – QUADRO RICOGNITIVO	94
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO	94
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	94
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	95
<b>VARIANTE 7: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 7/2017 approvata con DCC n. 54 del 02.10.2018</b>	95
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	95
<b>VARIANTE 8: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 8/2018 approvata con DCC n. 17 del 04.04.2019</b>	95
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	95
<b>VARIANTE 9: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 9/2019 approvata con DCC n. 38 del 15.06.2020</b>	95
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	95
<b>VARIANTE 10: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 10/2020 approvata con DCC n. 98 del 21.12.2020</b>	96
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	96
<b>APPROVAZIONE 1 PS: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE 1/2017 PS approvata con DCC n. 16 del 04.05.2017</b>	96
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	96
<b>VARIANTE 1 SUAP: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE 1/2018 SUAP approvata con DCC n. 23 del 08.04.2021</b>	96
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO	96
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI	96
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	96
ELABORATI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA DEL RETICOLO IDROGRAFICO	96
COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	96
<b>ALIENAZIONI 1: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE AL1/2021 approvata con DCC n. 20 del 01.04.2021 (presa d'atto N. 22 del 01.04.2021)</b>	96

ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	96
<b>Individuazione delle Aree della Rigenerazione approvata con DCC n. 89 del 21.12.2021</b> .....	97
<b>VARIANTE 17: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 17/2022 approvata con DCC n. 45 del 14/09/2023</b> .....	97
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO.....	97
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	97
<b>APPROVAZIONE 2 PS: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE 2/2023 PS approvata con DCC n. 54 del 24.10.2023</b> .....	97
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI .....	97
<b>VARIANTE 12: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 12/2021 approvata con DCC n. 61 del 12/12/2023</b> .....	97
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO.....	97
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	97
<b>VARIANTE 14: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 14/2022 approvata con DCC n. ____ del _____</b> .....	97
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO.....	97
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	98
<b>VARIANTE 12bis: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 12 bis/2021 approvata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 02.07.2024</b> .....	98
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO.....	98
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	98
<b>VARIANTE 3 SUAP: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE 3/2023 SUAP approvata con DCC n. ____ del _____</b> .....	98
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO.....	98
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....	98
Tabella C (art. 16.9.7) .....	99
SCHEDA D'AMBITO .....	101
scheda n. 1.....	102
scheda n. 2.....	103

scheda n. 3.....	104
scheda n. 4.....	106
scheda n. 5.....	107
scheda n. 6.....	108
scheda n. 7.....	109
scheda n. 8.....	110
SCHEDE DI EDIFICIO.....	111
scheda n. 9.....	112
scheda n. 10.....	113
SCHEDE TIPOLOGIE EDILIZIE.....	114
scheda n. 11.....	115
scheda n. 12.....	116
scheda n. 13.....	117
scheda n. 14.....	118
scheda n. 15.....	119
scheda n. 16.....	120
scheda n. 17.....	121
scheda n. 17-bis.....	122
scheda n. 18.....	124
SCHEDE GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI.....	125
scheda n. 19.....	126
scheda n. 20.....	127
scheda n. 21.....	128
scheda n. 22.....	129
scheda n. 23.....	130
scheda n. 24.....	131
scheda n. 25.....	132
scheda n. 26.....	133

scheda n. 27.....	134
scheda n. 28/1.....	135
scheda n. 28/2.....	136
scheda n. 29.....	137
scheda n. 30.....	137
scheda n. 31.....	138
scheda n. 32.....	138
scheda n. 33.....	139
scheda n. 34.....	139
scheda n. 35.....	140
scheda n. 36.....	140
scheda n. 37.....	141
scheda n. 38.....	141
scheda n. 39.....	142
scheda n. 40.....	142
SCHEDA AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA (APC).....	143
SCHEDA PROGETTI SUAP .....	172

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 – APPLICAZIONE DEL PIANO

1. Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) definisce, a norma dell'art. 7 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni (tale legge è di seguito indicata con L.R.12/2005), l'assetto dell'intero territorio comunale.
2. Il Piano delle Regole è un atto del P.G.T.
3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
4. Gli interventi edilizi sono definiti e disciplinati, per quanto di competenza, dall'art. 27 della L.R. 12/2005.
5. Gli strumenti di attuazione delle previsioni del PIANO DELLE REGOLE sono quelli previsti dalla vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale. Essi sono:
  - a) INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, denuncia di inizio attività – DIA, denuncia di inizio attività convenzionata o con atto unilaterale d'obbligo, autorizzazioni per impianti di telecomunicazione, segnalazione certificata di inizio attività – SCIA, comunicazione di inizio lavori – CIA);
  - b) PIANIFICAZIONE ATTUATIVA (Piani Attuativi Comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale); altri strumenti di programmazione convenzionata previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
6. Possono essere assoggettate ad intervento di pianificazione attuativa anche quelle porzioni di territorio in cui il PIANO DELLE REGOLE non preveda tale procedura, qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuova l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di un più congruo disegno urbano ed edilizio per un più agevole reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo competente per legge a deliberare.
7. Tutte le operazioni che hanno riflesso determinante sull'assetto paesistico ambientale e ritenute tali dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005 devono essere mitigate attraverso l'adozione delle migliori tecniche costruttive di inserimento dei manufatti e compensate attraverso risorse per attivare politiche e interventi di realizzazione e rafforzamento della rete ecologica e della mobilità sostenibile mediante convenzionamento all'interno delle procedure abilitative del relativo permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività convenzionata.
8. Analogamente in presenza di interventi spontaneamente proposti in attuazione di progetti e disposizioni approvati nell'ambito di discipline sovraordinate o di interesse pubblico per la realizzazione e rafforzamento della rete ecologica e della mobilità sostenibile, nonché per la cessione delle superfici necessarie, a compensazione di tali autonomi e bonari adempimenti, nelle Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche comprendenti le Aree destinate all'esercizio delle attività agricole e le Aree boscate, è possibile prevedere contestuali interventi privati di valorizzazione agricolo-forestale delle proprietà con modeste edificazioni se, e solo se, coerenti con le destinazioni delle rispettive aree di riferimento, compatibili nel merito ambientale e paesaggistico, conformi sia alle norme del P.T.C. del Parco Ticino ed ai relativi regolamenti, sia alle norme forestali, assentibili con Permesso di Costruire convenzionato per la regolamentazione sia degli aspetti pubblici sia degli aspetti privati e delle relative entità e modalità esecutive.
9. Per gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia di edifici interessanti aree interne ai sistemi di rete ecologica, come definita nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Parco del Ticino e come riportati nell'art.8 della Relazione e Normativa del Piano dei Servizi, il soggetto attuatore deve prevedere nel

progetto edilizio l'analisi della situazione esistente e la dimostrazione che gli interventi richiesti non siano causa di frammentazione della rete e proporre la realizzazione di specifiche e articolate azioni per la salvaguardia e la valorizzazione ecologica e paesistica, secondo le modalità inserite nelle discipline di tali strumenti settoriali sovracomunali, con possibilità di ricalibrare, sulla scorta di una dettagliata analisi dello stato di fatto, l'individuazione di precisi ambiti interessati dalla rete ecologica.

Per riferimenti principali da considerare in relazione al progetto di rete ecologica del Parco del Ticino si indicano i seguenti capitoli, tratti dal fascicolo "La rete ecologica del Parco del Ticino" – studio 2005:

- 6.2. Il progetto per la definizione di Rete Ecologica Potenziale del Parco del Ticino
- 6.3. La Rete Ecologica del Parco del Ticino
- 7.1. La rete ecologica del Parco del Ticino con le aree protette contigue
- 8. Gestione della Rete Ecologica del Parco del Ticino e azioni di mitigazione degli impatti ambientali e di frammentazione.

10. Le modalità di intervento, i parametri edilizi ed urbanistici, le limitazioni, le distanze, le destinazioni non ammissibili, le eventuali norme particolari per i vari ambiti o edifici sono individuate nelle schede allegate alle presenti norme e sono parte integrante delle stesse.
11. Il territorio comunale è inserito nel Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con DGR 7/5983 del 02.08.2001 e nel Parco Naturale della Valle del Ticino di cui alla L.R.31/2002 la cui disciplina è stata approvata con la DCR 7/919 del 26.11.2003 con valore di piano paesistico e di piano urbanistico.
12. Nelle aree esterne alle zone di iniziativa comunale orientata (IC), così come individuate dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, si osservano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso (ex DGR 7/5983 del 02.08.2001) e nei relativi regolamenti (in particolare: Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione e il recupero degli insediamenti rurali dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7c.7 della deliberazione del consiglio regionale 26 novembre 2003 n. 7/919 e artt. 8c.7 e 9g.7 della deliberazione della giunta regionale 2 agosto 2001 n.7/5983; Regolamento abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino, approvato con delibera del C. di A. n. 129 del 29.10.2003), e negli ambiti e zone del Parco Naturale si applicano le disposizioni di cui agli elaborati citati dalla DCR 7/919 del 26.11.2003.
13. Il territorio comunale è interessato da zone di protezione speciale e siti di importanza comunitaria appartenenti alla Rete Natura 2000 individuati quali:
  - zona di riserva speciale ZPS IT2080301 – Boschi del Ticino e ZPS IT2010502 – Canneti del lago Maggiore
  - sito di importanza comunitaria SIC IT2010009 – Sorgenti del Rio Capricciosa, nonché da Zone Naturalistiche Parziali, nella fattispecie con finalità zoologico-biogenetica e geologico-idrogeologica, del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino:
    - Sorgenti Rio Capricciosa (SIC e ZNP)
    - Pasturazza (ZNP e ZPS in parte)
    - Canneti di Lisanza/Punta (ZPS)
    - Canneti del Golfo di Lisanza (ZPS)
    - Foce Lenza (ZPS e ZNP)
    - Valle Perosa (ZNP)
    - Presualdo (B2 – naturalistica botanico forestale)
14. Gli interventi di nuova costruzione degli ambiti di progettazione coordinata (APC) e di altra Pianificazione Attuativa e di Programmazione negoziata passibili di interferenza con i siti di cui sopra relativi alle ZPS e alla ZNP - Valle Perosa, devono essere soggetti a

specifica Valutazione di Incidenza in coerenza con le misure generali di mitigazione e compensazione già inserite nello studio di incidenza del PGT.

## **ART. 2 – ELABORATI GRAFICI COSTITUENTI PARTE INTEGRANTE DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le tavole individuano i vincoli noti, le particolari limitazioni o quelle limitazioni che occorre tenere presenti nella progettazione degli interventi consentiti dalle tavole prescrittive, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
2. Qualora i fattori esterni alla progettazione urbanistica assunti come dati di fatto e la cui presenza determina particolari vincoli (localizzazione pozzi, elettrodotti, metanodotti, arterie stradali, ecc.) dovessero essere rimossi o eliminati, i particolari vincoli ad essi collegati perdono di efficacia.
3. Ai fini della corretta applicazione delle previsioni di P.G.T., gli atti e gli elaborati che costituiscono l'insieme dello strumento urbanistico, sono quelli approvati secondo i modi e le forme di legge ed elencati nell'Allegato Tabella B alle presenti NdP.
4. Nell'interpretazione di eventuali contraddizioni grafiche tra i diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono le indicazioni della serie di tavole PR 2.2 per le parti di territorio alla scala 1:2000 e PR 2.1 per le parti di territorio alla scala 1:5000.

## **ART. 3 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI URBANISTICI**

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti parametri corredati dai relativi indici:

1. **S<sub>t</sub>** = Superficie territoriale (mq) = Tutta l'area del Piano Attuativo sulla quale si applica l'indice di edificabilità territoriale (**I<sub>t</sub>**). Essa comprende:
  - a) le aree previste per le urbanizzazioni e per le eventuali infrastrutture a rete
  - b) le aree già eventualmente cedute o in corso di cessione gratuitamente all'Amministrazione Comunale ed utilizzate per la realizzazione di infrastrutture a rete
  - c) le eventuali fasce di rispetto

2. **S<sub>f</sub>** = Superficie fondiaria (mq) = Superficie del lotto edificabile al lordo delle eventuali fasce di rispetto (stradali, ferroviarie, ambientali, di servitù di condutture di ogni tipo, ecc).

In tale superficie è compresa quella eventualmente destinata sul lotto di proprietà a strada di uso pubblico nonché pubblica purché venga assunto, da parte del richiedente il permesso di costruire o titolare della DIA, impegno unilaterale alla cessione gratuita alla A.C. della porzione di area destinata a strada.

3. **S<sub>c</sub>** = Superficie coperta (mq)

3.1 Proiezione dei profili esterni delle parti edificate al di sopra della linea naturale del terreno, al netto dei corpi aggettanti (bow-window, balconi, pensiline, portici, gronde, ecc.) fino ad un massimo di m. 2,00 di sporto, indipendentemente dalla posizione di singole strutture di sostegno. Qualora gli aggetti eccedano tale misura, la superficie coperta si computa detrando comunque la fascia di m. 2,00; per le tettoie isolate non si detrae la fascia di m. 2,00; sono incluse nel calcolo della S<sub>c</sub> le serre ed i tunnel che eccedano la definizione di "coperture stagionali" di cui al successivo punto 12.

3.2 Dal computo della superficie coperta sono esclusi:

- a) i volumi completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno **Q<sub>t</sub>**, di cui al successivo art.4 comma 4, anche se esterni al perimetro del fabbricato soprastante,
- b) gli spessori dell'involucro edilizio ai fini della coibentazione termo-acustica di cui al D. Lgs. 115/2008 e alla L.R. 26/1995 e le serre e le logge bioclimatiche di cui all'art. 4 della L.R. 39/2004, purché limitate ad una profondità massima lorda di m. 2,00 se eccedenti la sagoma dell'edificio.

4. **It** = Indice di edificabilità territoriale (mq/mq) = Rapporto tra superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo art.4 e la superficie territoriale (**St**).
5. **If** = Indice di edificabilità fondiaria (mq/mq) = Rapporto tra la superficie lorda di piano di un fabbricato (**Slp**) di cui al successivo art.4 e la superficie fondiaria (**Sf**).
6. **Rc** = Rapporto massimo di copertura (%) = Rapporto misurato in percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

#### **ART. 4 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E INDICI EDILIZI**

1. **Slp** = Superficie lorda di piano (mq)
  - 1.1 è la somma delle superfici dei singoli piani dei fabbricati comprese entro il profilo interno delle pareti perimetrali costituenti involucro edilizio esterno, al netto delle esclusioni di cui ai seguenti punti:
  - 1.2 gli spazi aperti quali porticati, androni d'ingresso, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis;
  - 1.3 gli spazi per attività comuni, di pertinenza dell'intero edificio, relativi alla raccolta differenziata dei rifiuti, alle centrali termiche, ai vani per gli impianti di produzione di energia rinnovabile, al ricovero di cicli e motocicli;
  - 1.4 gli spazi privati di uso pubblico, quali passaggi pedonali, portici, gallerie, quando assoggettati permanentemente a tale uso mediante specifico atto di asservimento;
  - 1.5 gli spazi di collegamento verticale: vani scala comuni, scale interne alle singole unità immobiliari realizzate in vano proprio, ascensori, montacarichi, comprese le relative murature perimetrali e i relativi pianerottoli di sbarco;
  - 1.6 gli spazi di distribuzione orizzontale comuni a più unità immobiliari;
  - 1.7 i soppalchi conformi alle prescrizioni del Regolamento d'Igiene Comunale;
  - 1.8 gli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi, quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
  - 1.9 gli spazi destinati al parcheggio e ricovero degli autoveicoli, compresi gli spazi di accesso e manovra, di cui al successivo punto 13-c, anche non assoggettati a vincoli di pertinenzialità, e sia in sottosuolo sia in soprassuolo;
  - 1.10 i vani di sottotetto di altezza media ponderale inferiore a m. 2,40, con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 della relativa superficie e con altezza interna non superiore a quella definita ai successivi punti 3.4, 3.5, 3.6;
  - 1.11 i piani seminterrati di altezza interna inferiore a m. 2,50, con piano di pavimento a quota di almeno m. 1,00 sotto la linea naturale del terreno **Qt**, di cui al successivo comma 4, e con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 della superficie dei singoli vani e privi dei requisiti richiesti o previsti dal Regolamento d'Igiene Comunale per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;
  - 1.12 i piani completamente interrati rispetto alla linea naturale del terreno **Qt**, di cui al successivo comma 4, di altezza interna anche superiore a m. 2,50, con rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 della superficie dei singoli vani e privi dei requisiti richiesti o previsti dal Regolamento d'Igiene Comunale per la permanenza continua di persone in relazione alla destinazione d'uso;
  - 1.13 la modificazione dei requisiti indicati ai punti 1.11 e 1.12, con trasformazione degli spazi in locali agibili, costituisce aumento della Slp da verificare negli indici di edificabilità.
2. **V** = Volume
  - 2.1 Il volume eventualmente necessario per ogni riferimento di legge o normativa è determinato moltiplicando la superficie lorda di piano (**Slp**) per l'altezza teorica interpiano di m. 3,00 per quanto riguarda gli edifici o parti di edifici residenziali e assimilabili alla residenza di cui alla categoria 1.1 e 1.2 dell'allegata Tab. A; per le

altre destinazioni si fa riferimento all'altezza reale all'estradosso del solaio di copertura, ma con un massimo di m. 4,50.

2.2 Ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione il volume è determinato dalla Slp di cui al punto 1.1 con le sole esclusioni di cui ai punti 1.2, 1.4, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11, 1.12.

3. **H** = Altezza (m)

3.1 Con riferimento alla linea naturale del terreno **Qt**, di cui al successivo comma 4, è la distanza maggiore tra il piano di intersezione medio dell'edificio con tale quota di terreno o la prima Slp e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano che costituisce **Slp**.

3.2 Nel caso di terreno acclive, l'altezza può essere verificata per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso per tagli verticali o per parti di fabbricato servite da un singolo sistema di distribuzione verticale.

3.3 Non si considera aumento della altezza **H** l'effetto di eventuali interventi di recupero di edifici esistenti che, mantenendo la sagoma esistente, modifichino le quote o il numero dei solai intermedi.

3.4 L'intradosso del colmo del tetto al lordo delle travi di sostegno, non può essere superiore a m. 3,30 rispetto alla quota della altezza **H** dell'edificio; non sono considerate le maggiori sporgenze dei vani o elementi tecnici quali gli extra corsa ascensori, i camini, le ciminiere, i serbatoi idrici, le torri piezometriche, i silos e pennoni, e altri manufatti simili.

3.5 Negli edifici di nuova costruzione l'imposta interna della linea di gronda, nelle sezioni trasversali, non può superare l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano che costituisce **Slp** di oltre cm.50 riferiti all'intradosso dei piani di copertura.

3.6 Negli interventi relativi agli edifici esistenti, come definiti al successivo punto 14, e negli ampliamenti, l'imposta interna della linea di gronda, nelle sezioni trasversali, non può superare l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano che costituisce **Slp** di oltre cm. 200 riferiti all'intradosso dei piani di copertura. Negli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione – NAF, tale imposta non può superare cm. 100 come limite massimo all'interno del quale operare il rispetto di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico nel riferimento con gli edifici esistenti e a cui è ammessa la eventuale deroga di cm. 50 di cui al successivo art. 23 comma 7 per la risoluzione architettonica di casi specifici. Negli edifici definiti quali "beni storico-artistici monumentali" e "con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio", la applicazione dei limiti e disposizione derogatorie di cui al periodo precedente, deve verificare la coerenza con le specifiche modalità e compatibilità delle trasformazioni previste nelle singole schede di riferimento.

3.7 I limiti di altezza per gli edifici con elementi prefabbricati, sono riferiti al piano di appoggio della struttura di copertura.

4. **Qt** = linea/quota naturale del terreno = è la quota del terreno in ciascun punto dell'area oggetto di intervento, riferita alla data di adozione del PGT, come desumibile dalla cartografia di base ovvero da elaborati grafici comprovanti; nell'ambito dei soli Piani Attuativi o atti di Programmazione negoziata può essere sostituita da una "quota zero" di progetto assegnata dai piani stessi; la rappresentazione delle quote del terreno deve essere agganciata ad uno o più punti esterni alla proprietà oggetto di intervento, facilmente identificabili e inamovibili, possibilmente in area pubblica.

5. **UI** = Unità immobiliare = la minima unità edilizia censita o censibile autonomamente nel Catasto Urbano, capace di assolvere autonomamente e completamente funzioni secondo cui essa è censita (esempio: appartamento, negozio, laboratorio artigiano, autorimessa, ecc.).

6. **Superfetazioni** = parti aggiunte ad un edificio, dopo la sua ultimazione, il cui carattere anomalo sia tale da compromettere la tipologia o da guastare l'aspetto estetico dell'edificio stesso, o anche dell'ambiente circostante.
7. **Sagoma di un edificio** = l'involuppo geometrico e non materico, delle superfici esterne racchiudibili il volume dell'edificio, definito dalla proiezione verticale della superficie coperta **Sc**, al netto degli sporti in franchigia di cui al precedente art. 3, punto 3.1 a partire dal più basso tra i piani di intersezione con la linea naturale del terreno e il piano costituente **Slp**, fino ai piani della copertura; tale definizione è il riferimento anche per l'applicazione degli articoli 27.1 e 41.2 della L.R. 12/2005, dell'art. 22.2 del DPR 380/2001, nonché dell'art. 146.1 del D. Lgs. 42/2004 per la individuazione delle modificazioni che possano arrecare pregiudizio ai valori paesaggistici oggetto di protezione.
8. **Lotto**
  - 8.1 Area edificabile o interessata da interventi edilizi rientrante tutta nel medesimo ambito o area, così come individuati ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005, asservita o da asservirsi ad una costruzione o a un intervento, la cui misurazione risulti da rilievo topografico;
  - 8.2 Ai fini delle verifiche plani-volumetriche il lotto di riferimento, in caso di frazionamenti successivi, è costituito dall'insieme dei mappali contigui interni alla stessa proprietà come costituita alla data di adozione del PGT;
  - 8.3 Con riferimento alla presenza nel lotto di edifici esistenti, sono esclusi dalle verifiche plani-volumetriche gli edifici e i relativi mappali pertinenziali aggraffati agli stessi preesistenti al previgente PRG e quelli realizzati e autorizzati in regime del previgente PRG con la relativa area di pertinenza, di cui al successivo punto 9.1, costituita dalla superficie fondiaria che ne ha determinato la edificabilità, come desumibile dagli atti abilitativi.
  - 8.4 Ai fini delle verifiche plani-volumetriche relative alla presente definizione di lotto si deve tener conto degli eventuali atti di asservimento o cessioni volumetriche stipulati ed attuati nel precedente PRG, sia per il lotto cedente, sia per il lotto ricevente; in tali casi i riferimenti edificatori, in termini di Slp o Volume edificato o ceduto, come desumibili dai progetti assentiti con i relativi atti abilitativi (concessioni edilizie, permessi di costruire, DIA), sono rapportati alle modalità di calcolo di cui al presente art. 4.
9. **Area di pertinenza**
  - 9.1 L'area asservita al fabbricato o all'intervento in forza dell'ultimo atto abilitativo indipendentemente da successivi frazionamenti o cambi di proprietà o, in assenza, alla unità fondiaria catastalmente individuata alla data di adozione delle presenti norme, come definita ai sensi del precedente punto 8.
  - 9.2 Parimenti per gli immobili esistenti già ricompresi in Piani Attuativi attuati, edificati e completati, ai sensi del previgente PRG, l'area di pertinenza è quella corrispondente alla **Sf** del lotto che si è costituito.
  - 9.3 Ai fini fiscali la pertinenzialità dell'area può essere rivendicata come tale sino al momento di un diverso sfruttamento o con una dichiarazione di rinuncia alla relativa edificabilità; per sopravvenute necessità o volontà di utilizzo dello sfruttamento edificatorio, diretto o nella forma della perequazione, deve essere preliminarmente assolto il relativo impegno contributivo.
10. **Costruzioni accessorie pertinenziali**
  - 10.1 Ai sensi dell'art. 27.1 lettera e)-6 della L.R. 12/2005, nonché per la classificazione ai fini degli illeciti edilizi, sono considerati accessori non costituenti interventi di nuova costruzione i manufatti pertinenziali ricadenti nel relativo lotto edificato, non suscettibili di utilizzazione con permanenza continua di persone e/o autonoma rispetto al fabbricato principale, purché di **Sc** inferiore al 30% e di **Slp**

inferiore al 20% dell'edificio principale, e le autorimesse o posti auto o parcheggi nei limiti dello standard minimo di norma o assoggettati a vincolo di pertinenzialità.

10.2 Quale elenco esemplificativo si indicano: recinzioni, attrezzature sportive scoperte ad uso privato di pertinenza (piscine, campi da gioco-tennis, bocce, calcio, basket, pallavolo, polivalenti, ecc.), tettoie, porticati, ripostigli, centrali termiche e vani tecnici, cantine, autorimesse e simili, darsene, moli, pontili e manufatti simili in aree demaniali costiere in concessione, manufatti ornamentali di cortili e giardini, strutture per impianti privati di produzione di energie rinnovabili.

10.3 Tali interventi accessori e pertinenziali sono ammessi anche su lotti contigui ricadenti in aree o ambiti diversi da quello di localizzazione del fabbricato principale, purché in prossimità dello stesso secondo le verifiche del corretto inserimento paesaggistico.

### **11. Pensiline**

strutture su pilastri o a sbalzo di semplice copertura, aperte su tutti i lati tranne quello in aderenza alle costruzioni cui eventualmente si appoggiano.

### **12. Coperture stagionali**

Elementi destinati a proteggere le colture e i piccoli animali allevati all'aria aperta e a pieno campo o domestici che abbiano dimensioni tali da non consentire la presenza lavorativa di persone.

### **13. Parcheggi**

Spazi di sosta dei veicoli, calcolati con riferimento alla superficie netta dei soli spazi di rimessa, anche organizzati entro costruzioni e su più piani, distinti in:

- a) Parcheggi di urbanizzazione (primaria e secondaria);
- b) Destinati al pubblico anche se a gestione privata;
- c) Parcheggi asserviti alle singole unità immobiliari destinati a soddisfare le esigenze di sosta proprie delle diverse destinazioni e attività insediate

### **14. Edifici esistenti ai fini delle presenti norme**

14.1 Edifici esistenti, o in costruzione per i quali sia stata presentata comunicazione dell'inizio lavori precedentemente alla data di adozione delle presenti norme.

14.2 Edifici costruiti o interventi eseguiti con le procedure edilizie in applicazione delle norme transitorie di cui al successivo art. 70 purché il relativo inizio dei lavori sia avvenuto entro la data di entrata in vigore del presente P.G.T.

## **ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI**

1. La distanza minima tra le costruzioni è regolata dall'art. 873 e seguenti del Codice Civile con le integrazioni di cui alle presenti norme.
2. Per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/2005 compresi gli ampliamenti esterni alla sagoma e le sopraelevazioni diverse da quelle eventualmente ammissibili per il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/2005, come disciplinate dal successivo art. 68, nonché anche per le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4 punto 10, la distanza tra fabbricati è da calcolare a raggio in proiezione orizzontale rispetto ai perimetri delle superfici coperte di cui al precedente art. 3.3.
3. Negli interventi di sostituzione edilizia con demolizione e ricostruzione di edifici esistenti a distanza non regolamentare dai confini o dai fabbricati, il nuovo edificio deve rispettare la sola distanza confini di cui al successivo art. 6, indipendentemente dalla eventuale minore localizzazione dell'edificio esistente sul lotto confinante.
4. Sono fatte salve le deroghe previste dalle normative statali e regionali in materia di efficienza energetica e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.

5. Il rispetto della distanza minima tra i fabbricati per gli interventi di cui al precedente punto 2 è di m. 10, fatte salve le deroghe di cui al punto 4 e le eventuali norme specifiche indicate nelle singole schede delle aree e ambiti; tale distanza è derogabile all'interno di piani attuativi.

#### **ART. 6 - DISTANZA DEGLI EDIFICI DAI CONFINI DI PROPRIETA'**

1. Fatto salvo quanto disposto dal precedente art. 5, le distanze degli edifici dai confini di proprietà, misurate perpendicolarmente alle fronti dell'edificio, non devono essere inferiori ai minimi indicati nelle schede allegate.
2. Per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art.27.1-e) della L.R. 12/2005, compresi gli ampliamenti esterni alla sagoma e le sopraelevazioni diverse da quelle eventualmente ammissibili per il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/2005, in quanto disciplinate dal successivo art. 68, nonché anche per le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4 punto 10, la distanza dai confini è da calcolare a raggio in proiezione orizzontale rispetto ai perimetri delle superfici coperte di cui al precedente art. 3.3.
3. La distanza minima dai confini deve essere rispettata anche negli interventi di sostituzione edilizia per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione indipendentemente dalla eventuale minore localizzazione dell'edificio preesistente.
4. Per i collegamenti verticali di sicurezza o in adeguamento alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche valgono le distanze previste dal Codice Civile.
5. Distanze inferiori possono essere previste negli strumenti attuativi con previsioni plano-volumetriche, sempre tuttavia nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
6. Per le costruzioni completamente interrato rispetto al piano di campagna corrispondente alla linea naturale del terreno originario **Qt**, comprese eventuali opere interrate di pertinenza (quali piscine, vasche biologiche, vasche di raccolta acqua piovana, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.), sono consentite le distanze previste dal Codice Civile, fatte salve maggiori distanze previste da norme di sicurezza o di settore.
7. Sono fatte salve le deroghe previste dalle normative statali e regionali in materia di efficienza energetica e di riqualificazione energetica degli edifici esistenti.
8. E' sempre ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste parete a confine; tale aderenza deve coincidere o essere contenuta nella sagoma dell'edificio a confine esistente non considerando il sistema di copertura.
9. Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 m., o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, nel rispetto delle norme sulla distanza fra fabbricati è ammessa la costruzione a distanza inferiore dai confini o sul confine di proprietà se viene prodotta regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle proprietà confinanti a garanzia del futuro rispetto di tale distanza fabbricati.
10. Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente PGT e comprendenti fino a 2 unità immobiliari abitative, non considerando quelle derivate dal recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R.12/2005, è consentita l'edificazione in aderenza ai confini di proprietà di autorimesse nei limiti dello standard parcheggio privato di cui all'art. 4.13-c e individuato nelle successive schede di ambito o di area o, alternativamente, di altri accessori, anche comprensivi di autorimesse, nei limiti di mq. 25,00 di superficie netta per ogni unità immobiliare, comunque fino a mq 50,00 complessivi previo accordo tra i due titolari con sottoscrizione del progetto edilizio; l'altezza massima non deve essere superiore a m. 2,70 dal piano di spiccato all'estradosso del colmo

della copertura a falde; in caso di copertura piana, se compatibile secondo la valutazione paesaggistica, l'altezza massima non deve superare m. 2,50; tali costruzioni non devono soddisfare il requisito di rapporto massimo di copertura (**Rc**), devono rispettare le distanze dalle strade di cui al successivo art. 7 e, con riferimento alla distanza dai fabbricati, compreso quello principale di riferimento, devono rispettare la distanza minima di m. 3,00 o l'aderenza agli immobili esistenti; nel merito edilizio le costruzioni di cui sopra devono essere realizzate con struttura di provata solidità, anche nel tipo prefabbricato, decorosa, con l'esclusione assoluta di impiego di materiali precari o non coerenti; le disposizioni di cui al presente comma non si applicano nei nuclei di antica formazione.

#### **ART. 7 - DISTANZE DEGLI EDIFICI VERSO STRADA**

1. Le distanze degli edifici dalle strade si applicano al confine stradale esistente o di progetto, come definito dall'art. 3 d/10 del vigente Codice della Strada, secondo i calibri stradali derivanti dalla classificazione delle strade di cui al Codice della Strada e del Piano Urbano del Traffico.
2. Le distanze da tenere dal confine stradale all'interno o all'esterno dei centri abitati sono stabilite dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 e successive modificazioni (Regolamento di esecuzione e di attuazione del Codice della Strada).
3. Per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27.1-e) della L.R. 12/2005, compresi gli ampliamenti esterni alla sagoma e le sopraelevazioni diverse da quelle eventualmente ammissibili per il recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/2005, come disciplinate dal successivo art. 68, nonché anche per le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui ai precedenti art. 4.10 (accessori non costituenti nuova costruzione) e 6.10 (accessori a confine), la distanza dalle strade è da calcolare a raggio in proiezione orizzontale rispetto ai perimetri delle superfici coperte di cui al precedente art. 3.3.
4. I piani seminterrati rispetto alla linea naturale del terreno **Qt**, esterni al perimetro del fabbricato, devono osservare le distanze previste per le fronti.
5. Le costruzioni completamente interrate rispetto al piano di campagna corrispondente alla linea naturale del terreno originario **Qt**, comprese eventuali opere interrate di pertinenza (quali piscine, vasche biologiche, vasche di raccolta acqua piovana, contenitori di combustibili per uso privato, ecc.), devono osservare una distanza di almeno m. 2,00 dal confine stradale, fatte salve maggiori distanze previste da norme di sicurezza o di settore.
6. Negli interventi di sostituzione edilizia per ristrutturazione con demolizione e ricostruzione il nuovo edificio deve rispettare la distanza dalle strade indipendentemente dalla eventuale minore localizzazione dell'edificio preesistente.
7. Le recinzioni devono rispettare gli allineamenti del confine stradale esistente o di progetto, come definito dall'art. 3 d/10 del vigente Codice della Strada.
8. I manufatti condominiali per la delimitazione e protezione delle aree destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti possono essere realizzati all'interno delle fasce di rispetto stradale, nel rispetto di un coerente inserimento ambientale.
9. Nelle nuove costruzioni l'inizio delle rampe di accesso agli spazi interrati deve osservare una distanza di almeno m. 4,50 dall'allineamento stradale esistente o dai calibri stradali previsti dalle specifiche norme del Piano Urbano del Traffico.
10. Gli strumenti attuativi con previsioni plano-volumetriche determinano al loro interno le distanze da osservarsi nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile.
11. Sono sempre assentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti che risultino in contrasto con quanto previsto dal presente articolo purché tali ampliamenti non determinino un aggravamento del predetto contrasto nei limiti e secondo quanto indicato al successivo art. 13.

## **ART. 8 - ALLINEAMENTI**

1. Con riferimento alle disposizioni sulle distanze dai fabbricati e dalle strade di cui ai precedenti articoli 5 e 7 e fatte salve comunque le disposizioni del Codice Civile e del Codice della Strada, possono essere previsti obblighi di maggiore arretramento o deroghe per gli allineamenti con gli edifici esistenti secondo le finalità e disposizione seguenti. Tali obblighi e deroghe sono esplicitamente indicati negli atti abilitativi edilizi.
2. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.
3. L'allineamento con edifici o manufatti preesistenti è riferito alla costruzione più arretrata rispetto al sedime stradale, salvo che, per garantire il rispetto dell'unitarietà compositiva o il mantenimento di caratteri formali, non risulti più conveniente allineare la costruzione in progetto con una cortina più avanzata.
4. Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

## **ART. 9 - SPAZI CONSEGUENTI AD ARRETRAMENTI**

1. L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e private.
2. Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.
3. L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità dello spazio urbano.
4. Ogni spazio libero conseguente ad un arretramento deve essere sistemato accuratamente a verde oppure dotato di idonea pavimentazione o finitura e, in ogni caso, tale spazio deve risultare integrato con la pavimentazione pubblica esterna.

## **ART. 10 - CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO**

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dall'ultima licenza o concessione edilizia o permesso di costruire o denuncia di inizio attività, rilasciata (e non annullata), anche in sanatoria e, in caso di assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento (o accatastamento comunque precedente l'entrata in vigore della L. 17 agosto 1942 n.1150), o da altri documenti probanti dell'esistenza legittima di una situazione di fatto.
2. Le categorie di destinazione aventi rilevanza urbanistica vengono elencate nella allegata Tabella A (parte integrante delle presenti norme). Tale elenco è da intendersi di massima e non esaustivo.
3. L'unità minima di riferimento per l'individuazione della categoria di destinazione d'uso è l'unità immobiliare.
4. Si definisce destinazione del fabbricato quella prevalente in termini di **Slp** ad essa dedicata. All'interno di una unità immobiliare sono destinazioni marginali, ovvero non prevalenti, le destinazioni che non superino 1/3 della **Slp** e comunque sino ad un massimo di mq 30 di **Slp**; le stesse non assumono rilevanza urbanistica anche per ciò che riguarda la variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche.

5. Le schede relative ai vari ambiti, che costituiscono parte integrante delle presenti norme, indicano le destinazioni d'uso non ammissibili rispetto a quelle principali dei singoli ambiti o di immobili; in tutti gli altri casi ogni destinazione d'uso, o mutamento di essa, è ammessa applicando l'art. 52.3 della L.R. 12/2005 per il conguaglio del contributo di costruzione.
6. In ogni caso, oltre alle destinazioni conformi con il carattere dell'ambito, sono consentite destinazioni accessorie e/o complementari utili o necessarie per il miglior funzionamento dell'insediamento, con i limiti eventualmente indicati nelle stesse schede d'ambito.
7. Ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 si considerano mutamenti di destinazione d'uso che comportano aumento o variazione del fabbisogno di standard quelli che, attuati con opere edilizie, trasferiscono immobili o porzioni di immobili superiori a 250 mq di **Slp** da una all'altra delle categorie e sottocategorie di cui alla Tabella A; per tali interventi la cessione o monetizzazione delle aree a standard, al di fuori dei Piani Attuativi, avviene comunque con franchigia dei primi 250 mq di **Slp**, ad esclusione delle trasformazioni verso le destinazioni che comportano una elevata frequentazione di utenza, quali commercio eccedente gli esercizi di vicinato, centri commerciali, commercio all'ingrosso, teatri, cinematografi, discoteche, locali di spettacolo e simili, centri congressi, centri direzionali, strutture alberghiere, impianti sportivi, uffici o attrezzature di interesse pubblico o di servizio, ecc., per le quali la necessità di cessione o monetizzazione minima è sulla intera **Slp**.

#### **ART. 10 BIS – DESTINAZIONI D'USO PARTICOLARI E MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1. In caso di destinazioni d'uso quali residenze temporanee, strutture e centri di accoglienza, condomini solidali ed edilizia sociale privata, di proprietà privata e non rientranti nel Piano dei Servizi, la modalità di esecuzione è quella del:
  - a. piano attuativo in caso di:
    - necessità di rilevanti opere di urbanizzazione;
    - nuova costruzione;
    - ristrutturazione pesante;
  - b. permesso di costruire convenzionato nel solo caso di cambio d'uso, anche senza opere, verso le destinazioni sopra citate, pure all'interno della stessa categoria della Tabella A, in caso di:
    - necessità di modeste o nulle opere di urbanizzazione;
    - ristrutturazione leggera;
    - restauro e risanamento conservativo;
    - manutenzione straordinaria;
    - manutenzione ordinaria.
2. La convenzione deve avere i contenuti dell'art. 46 della L.R. 12/2005 in caso di piano attuativo e del combinato disposto dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e dell'art. 46 della L.R. 12/2005 per i permessi di costruire convenzionati.
3. Il presente articolo si applica in tutti gli ambiti del territorio comunale e prevale su specifiche indicazioni eventualmente presenti in altre norme, fatte salve eventuali disposizioni difformi previste dal PTC del Parco nell'ambito esterno al Perimetro di Iniziativa Comunale.

#### **ART 11 - MODALITA' DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. Negli edifici esistenti, fermi restando i vincoli a tutela dei beni storici e artistici, sono ammissibili tutti gli interventi edilizi di cui al comma 1, lettere a), b), c), d), f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, nonché gli interventi accessori e pertinenziali di cui alla lettera e)-6) dello stesso art. 27 come disciplinati dai precedenti articoli 4 punto 10 (accessori non costituenti nuova costruzione) e 6 punto 10 (accessori a

confine), nel rispetto delle norme specifiche d'ambito e, nei NAF, dei limiti di cui al successivo art. 22.3.d.. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al comma 1, lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, la ammissibilità è definita nelle specifiche norme degli ambiti e aree del presente PGT.

2. Nell'ambito degli interventi di cui sopra è sempre ammesso il recupero ai fini residenziali e per servizi alla residenza, di cui alla categoria 1 dell'allegata Tab. A, dei volumi e spazi non utilizzati interni alla sagoma, fatte salve le specifiche esclusioni previste nelle schede 28/1 e 28/2 relative al tratto urbano del Sempione.
3. Negli immobili compresi in aree soggette a Piani Attuativi, ad esclusione degli ATU a cui si applica il successivo art. 69, fino all'approvazione dei relativi piani, e nel rispetto dei vincoli storici e artistici, sono ammissibili gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza la demolizione e ricostruzione fedele, comprensivi anche dei cambi d'uso verso le destinazioni consentite, nonché le pertinenze non costituenti nuova costruzione di cui al precedente art. 4 punto 10.
4. Per gli edifici che connotano l'esistente o il paesaggio, come individuati sulle tavole PR, serie 2.1, 2.2 e 3.2, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, comprensivi anche dei cambi d'uso verso le destinazioni consentite e compatibili con le caratteristiche tipologiche oggetto della individuazione, nel rispetto delle modalità indicate nelle specifiche Schede di Edificio e delle Tipologie Edilizie allegate alle presenti norme; la procedura per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele è la modalità diretta con Convenzione allegata al Permesso di Costruire o Atto unilaterale d'obbligo allegato alla DIA per le soluzioni plani-volumetriche.
5. Per la sostituzione degli edifici esistenti con nuove costruzioni ad uso ricettivo alberghiero la disciplina di riferimento è prevista nel successivo art. 47.1.

## **ART. 12 - AMPLIAMENTI DEGLI EDIFICI ESISTENTI**

1. L'indice di edificabilità (**If**) o la superficie coperta (**Sc**) prescritti dalle specifiche norme contenute nelle schede allegate, possono essere superati, nel caso di interventi di solo ampliamento di edifici residenziali e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata Tab. A e di edifici per la residenza dell'imprenditore agricolo come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. 31/2008 e dei dipendenti dell'azienda agricola, costituiti da un massimo di 2 unità immobiliari, non considerando quelle derivanti dal recupero dei sottotetti di cui al titolo IV capo I della L.R. 12/2005, esistenti alla data di adozione delle presenti norme come definiti al precedente art. 4.14.1, ove tale indice di edificabilità (**If**) o la superficie coperta (**Sc**) siano saturati o saturabili entro il limite di mq. 60. Tale ampliamento non potrà comunque superare il limite massimo complessivo di mq. 60 di **Slp** o **Sc** per unità immobiliare.
2. Per gli edifici residenziali, o assimilati di cui al precedente comma, costituiti da più di 2 unità immobiliari e con numero di piani abitabili completamente fuori terra pari o inferiore a 3, per gli edifici non residenziali di cui alla categoria 2.1 dell'allegata Tab. A e per le attrezzature e infrastrutture necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di cui alla categoria 3 dell'allegata Tab. A, la possibilità di ampliamento di cui al comma 1 non può superare il 20% della **Slp** e il 30% della **Sc** esistenti.
3. La possibilità di ampliamento di cui al precedente punto 2 è altresì applicabile ai manufatti accessori, anche non pertinenziali ad edifici esistenti; le eventuali trasformazioni in edifici principali sono ammesse tramite soli interventi di

- ristrutturazione edilizia, senza la demolizione e ricostruzione fedele o la sostituzione edilizia, con le destinazioni previste dalle specifiche norme d'ambito e area e, per le residenze, devono garantire i livelli minimi dimensionali di cui all'art. 16.7 –a.-b.; per tali interventi gli spazi per standard parcheggio privati di cui all'art. 4.13-c devono essere accorpate all'immobile o in spazi esterni all'aperto e non coperti.
4. Per le strutture turistico-ricettive alberghiere di cui al Capo I del Titolo III della L.R. 15/2007, con tale destinazione sia esistente, sia di progetto con cambio d'uso, la possibilità di ampliamento non può superare il 50% della **Slp** o **Sc** esistenti; per le sole strutture alberghiere già esistenti e in attività, se l'intervento non comporta aumento della **Sc** ed è attuato solo come sopraelevazione di un unico piano nei limiti della sottostante **Slp** e **Sc**, l'ampliamento è ammissibile senza la verifica percentuale della **Slp** a condizione che sia rispettata la altezza **H**, come indicata nelle specifiche norme e singole schede d'ambito e d'area allegate alle presenti norme.
  5. La facoltà di ampliamento prevista dai precedenti commi può essere esercitata anche in più volte se l'ampliamento realizzato sia più contenuto di quello ivi consentito, ma sino alla concorrenza dei massimi sopra definiti e non può dare luogo a più di una nuova **U.I.** né ad un edificio fisicamente separato da quelli principali in ampliamento.
  6. Nella realizzazione degli ampliamenti previsti dal presente articolo devono comunque essere rispettate le norme d'ambito e aree relative alla distanza degli edifici dai confini, dai fabbricati, dalle strade e alla altezza massima **H**, ad esclusione di **Slp** recuperate all'interno delle sagome già conseguite.
  7. Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici che ricadono nei nuclei di antica formazione, nelle fasce di rispetto e ai beni storico-artistici monumentali; per gli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, per la modalità degli interventi, si rimanda alla scheda di Edificio n. 10 e alle specifiche schede delle Tipologie Edilizie.
  8. Qualora analogo intervento di ampliamento dei lotti saturi sia già stato sfruttato nell'ambito della disciplina del previgente PRG, le quantità di cui al presente articolo, ad esclusione dei casi di cui al comma 4, sono ridotte alla metà.
  9. Sono parimenti ridotte alla metà le quantità applicabili agli immobili autorizzati con le procedure straordinarie del "condono edilizio" di cui alle Leggi 47/1985, 724/1994, 326/2003, la cui disciplina generale è riportata al successivo art. 67, per gli interventi di nuova costruzione e ampliamento non conformi alle norme delle varie zone omogenee del previgente PRG.

#### **ART. 13 - COSTRUZIONI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE PRESENTI NORME**

1. Le costruzioni esistenti in contrasto con le presenti norme non sono soggette ad alcuna procedura coattiva di adeguamento fino all'eventuale approvazione di Piani Attuativi o all'emissione di decreti di esproprio o di occupazione d'urgenza: possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non aumentino la **Slp** e non comportino la demolizione e ricostruzione integrale dell'edificio.
2. Per gli edifici esistenti in contrasto con le norme riguardanti le distanze (dai confini o dalle strade), le altezze e le visuali, sono ammesse, oltre agli interventi di cui al primo comma del presente articolo, anche operazioni che comportino aumento della **Slp**, se prevista dalle norme d'ambito, purché le stesse avvengano entro la sagoma dell'edificio esistente, come definita dall'art. 4.7 e rispettino le norme del Codice Civile e del Codice della Strada.
3. Per gli edifici ricompresi in fasce di rispetto stradale e simili, sono consentiti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo, ma con la sostituzione

edilizia traslata all'esterno della fascia di rispetto come dal comma 6 del precedente art. 7; tali edifici possono altresì subire sopraelevazioni ed ampliamenti purché le porzioni di fabbricato aggiuntive rispettino le specifiche norme d'ambito, le condizioni di vincolo insistenti sugli stessi e che non determinino un aggravamento di tale contrasto, fatto salvo, ove necessario, il parere degli enti preposti all'eventuale nulla osta.

4. Per gli edifici esistenti in contrasto con la zona di rispetto cimiteriale, ai sensi dell'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n.1265, Testo unico delle leggi sanitarie, sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della **Slp** e **Sc** e i cambi di destinazione d'uso, con escluse le destinazioni di cui ai punti 1.3, 2 e 3 dell'allegata Tab. A, oltre a quelli previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

#### **ART. 14 - DISCIPLINA DEL COLORE**

1. Le tinteggiature, gli intonaci e i diversi materiali di rivestimento devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio o per parti di facciata se questa risulta composta da parti tra loro dimensionalmente diverse o con diverso allineamento.
2. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) o in laterizio a vista, presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico o/e architettonico vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura.
3. Le operazioni di tinteggiatura degli edifici esistenti non devono arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi e alti rilievi, ai fregi ecc. esistenti sulle facciate.
4. Il colore delle facciate degli edifici esistenti deve preferibilmente riprendere quello originale; laddove non sia possibile individuare la cromia originale, deve essere impiegato un colore ad azione neutralizzante o che si rapporti armonicamente con le tinte delle facciate degli edifici adiacenti e circostanti.
5. Qualora i rivestimenti o le tinte delle facciate degli edifici presentino un aspetto indecoroso, con provvedimento motivato può esserne ordinato il rifacimento totale o parziale, fissando un congruo termine per l'esecuzione.

#### **ART. 15 - DISCIPLINA DELL'USO DEI MATERIALI DI FINITURA**

1. Per gli ambiti di antica formazione, per i beni storico-artistico monumentali, per le aree di valore paesaggistico-ambientale nonché per gli edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, nel caso di interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, deve prevedersi, per le parti esterne degli edifici, l'impiego di materiali compatibili con quelli preesistenti.
2. Per tutte le restanti parti del territorio, per i nuovi interventi e per la modificazione di parti edificate, occorre, anche in questi casi, tener conto della necessità di promuovere il miglioramento delle condizioni insediative nel rispetto degli elementi positivi sedimentati nella memoria urbana.

## **TITOLO II – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA NELL'AMBITO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

### **CAPO I – Tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e disposizioni generali**

#### **ART. 16 - MODALITA' DI INTERVENTO**

1. Al fine di garantire nelle aree interstiziali e nelle aree libere da completare all'interno del tessuto urbano consolidato un'efficace articolazione dei percorsi ciclo-pedonali e carrabili e del verde secondo un disegno organico e complessivo e, sempre al fine di garantire all'interno del tessuto urbano consolidato, laddove una situazione del costruito risulti non più compatibile con le esigenze dell'intorno e/o in presenza di un sottoutilizzo insediativo, le tavole del PIANO DELLE REGOLE individuano gli ambiti da sottoporre a progettazione coordinata (AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA – APC);
2. gli obiettivi della progettazione degli interventi di cui al precedente comma 1, l'assetto plano-volumetrico, i dati relativi alla capacità edilizia, i percorsi ciclo-pedonali e carrabili, l'organizzazione del verde e delle eventuali aree pubbliche, sono descritti nelle schede APC allegate alle presenti norme. Qualora in tali schede sono previste superfici aggiuntive, le stesse sono un obiettivo incrementale obbligatorio da intendersi prodotto all'interno dell'istituto della perequazione o compensazione.
3. Negli ambiti di cui al precedente comma 1, l'attuazione è subordinata a Piani Attuativi; gli interventi previsti potranno essere attuati e realizzati in tempi diversi, ma nel rispetto delle linee di coordinamento urbanistico precisate nel Piano stesso come elaborato obbligatorio.
4. Nel caso di cui al precedente comma 1, le schede di cui al precedente comma 2 possono individuare aree da destinare all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno delle aree da cedere all'Amministrazione Comunale.
5. Per gli interventi sostitutivi del patrimonio edilizio esistente non soggetto a particolare disciplina, attuati sia con intervento di recupero per ristrutturazione edilizia per demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, sia con intervento di nuova costruzione per demolizione e ricostruzione, la procedura edilizia è diretta con Permesso di Costruire o D.I.A.; nel caso in cui per gli stessi interventi sostitutivi di cui sopra ricorrano tutti i seguenti presupposti, la procedura è il preventivo Piano Attuativo:
  - consistenza accessoria dell'edificio preesistente da trasformare in edificio principale con destinazioni e funzionalità autonome;
  - localizzazione a confine con presenza di edifici di terzi posti sui confini di proprietà del lotto d'intervento con chiusure perimetrali aderenti o comuni;
  - in assenza di superfici pertinenziali da destinare ai parcheggi che siano necessari con riferimento alla destinazione finale di progetto.
6. Per la ristrutturazione per demolizione e ricostruzione fedele degli immobili con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, di cui alla scheda generale 10 allegata, la procedura è la diretta, ma con Convenzione allegata al Permesso di Costruire o Atto unilaterale d'obbligo allegato alla D.I.A. per le soluzioni plani-volumetriche.
7. Al fine di garantire adeguati standard di qualità dei nuovi insediamenti da attuarsi con il presente PGT, nei lotti liberi del TUC e negli interventi di sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione, le nuove costruzioni devono perseguire i seguenti livelli minimi dimensionali:

- a. le unità abitative con tipologia unifamiliare devono avere una **Slp** dell'alloggio di almeno mq. 90 e con tipologia bifamiliare di almeno mq. 60 per ogni unità; conseguentemente, i connessi calcoli plani-volumetrici determinano anche il lotto minimo di intervento per rendere ammissibili tali edificazioni singole;
- b. le unità abitative nelle tipologie plurifamiliari, comprendenti anche gli edifici a schiera, devono avere la **Slp** minima degli alloggi superiore del 20% con riferimento agli indici di affollamento o al numero dei vani o alle superfici minime dei Regolamenti comunali Edilizio e d'Igiene.
8. Il Consiglio Comunale approva i progetti speciali per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nonché progetti volti a sostenere e riqualificare l'ambiente e a promuovere trasformazioni qualitative a livello urbano, su iniziativa dei proprietari siano essi soggetti pubblici e/o privati, anche in variante alle previsioni del P.G.T. secondo le speciali procedure semplificate previste dalle Leggi nazionali e regionali.
- 9.1 Alle aree destinate alla realizzazione degli interventi di interesse pubblico o generale come indicate nel Piano dei Servizi, si applica l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 12/2005 connessa con la relativa cessione gratuita al comune; i diritti edificatori delle aree in cessione sono determinati in 0,14 mq/mq e sono trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti di progettazione coordinata (APC) n. 1b, 3, 4, 6, 7.
- 9.2 Alle aree libere del TUC per le quali l'indice unico di 0,12 mq/mq del presente PGT ha comportato una sensibile riduzione rispetto alla edificabilità del precedente PRG, è riconosciuta in aggiunta al citato indice unico di 0,12 mq/mq che deve essere utilizzato in loco senza incrementi, la trasferibilità di diritti edificatori differenziati rispetto alla classificazione urbanistica di provenienza come segue:
- a. 0,15 mq/mq derivanti dai lotti già classificati in zona B2
- b. 0,10 mq/mq derivanti dai lotti già classificati in zona B3
- c. 50% della edificabilità non utilizzata in loco dei nuovi P.A. derivanti dai piani non attuati del precedente PRG (come da successivo art. 70.5)
- 9.3 I diritti edificatori di cui al soprastante punto 9.2 devono essere trasferiti esclusivamente per le nuove costruzioni alberghiere di cui al successivo art. 47.2 e nei seguenti APC con le relative quantità delle superfici aggiuntive, come riportate nelle rispettive schede allegate alle presenti norme:
- APC 01/b – APC 03
- 9.4 Ai fini della perequazione urbanistica, nell'ambito delle aree edificabili del TUC sono trasferibili:
- diritti edificatori pari a 0,03 mq/mq derivanti dalla compensazione e dalle aree di risarcimento paesaggistico come previsto alle "norme particolari" della relativa Scheda d'Ambito 5;
  - diritti edificatori pari a 0,12 mq/mq per gli interventi delle nuove costruzioni alberghiere di cui al successivo art. 47.2 e secondo l'art. 47.2.4-b), derivanti dalle aree di risarcimento paesaggistico e dalle edificabilità di provenienza dell'ex PRG di cui al precedente punto 9.2;
  - diritti edificatori per la realizzazione di costruzioni destinate al parcheggio di veicoli di cui all'art. 4.13-b, come previsti alle "norme particolari" n. 4 della Scheda d'Ambito 1 e n. 5 della Scheda d'Ambito 3 (TUC non soggetto a particolare disciplina), derivanti esclusivamente dalle aree di risarcimento paesaggistico;
  - diritti edificatori per le superfici aggiuntive degli ambiti di progettazione coordinata (APC) n. 01b, 03, 04, 06, 07 secondo le quantità riportate nelle

relative schede, derivanti dalla compensazione di cui al precedente punto 9.1 e dalla dalle aree di risarcimento paesaggistico come indicato nelle "norme particolari" n. 2 della Scheda d'Ambito n. 5.

9.5 Tutti i diritti edificatori di cui sopra sia per la compensazione, sia per la perequazione, sono commercializzabili e gestiti in appositi registri a cura dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 11.4 della L.R. 12/2005.

9.6 L'attuazione della compensazione e della perequazione avviene:

- con modalità diretta per l'utilizzo dell'indice unico nel TUC di 0,03 mq/mq
- con modalità diretta convenzionata per i diritti edificatori alberghieri di 0,12 mq/mq relativi agli interventi inferiori al limite di 0,5 mq/mq di cui all'art. 47.2.4 c) e per i diritti edificatori delle costruzioni destinate al parcheggio di veicoli di cui all'art. 4.13-b;
- con piani attuativi negli APC e per i diritti edificatori alberghieri di 0,12 mq/mq relativi agli interventi superiori ai limiti di 0,5 mq/mq di cui all'art. 47.2.4 d).

9.7 Il sistema della compensazione e perequazione per i casi di cui al presente comma 9, di cui all'art. 35, commi 8, 9 e di cui alle schede d'ambito 1-2-3-5-8 è sintetizzato nello schema Tabella C allegata alle presenti NdP.

#### **ART. 17.1 - PIANI ATTUATIVI ALL'INTERNO DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

1. I soggetti, sia pubblici che privati, che abbiano interesse o obbligo a presentare richiesta di approvazione di Piani Attuativi dovranno seguire le procedure previste dalle vigenti leggi. I contenuti dei Piani Attuativi sono definiti dalle vigenti leggi.
2. Le indicazioni e le prescrizioni di qualsiasi genere contenute nelle schede allegata alle presenti norme, di cui costituiscono parte integrante, si intendono vincolanti ed obbligatorie salvo lo schema progettuale delle schede APC con riferimento anche alla localizzazione delle aree edificabili e delle aree a standard.
3. Per una flessibilità progettuale che garantisca elevati livelli di qualità architettonica le nuove costruzioni nell'ambito di Piani Attuativi o di atti di Programmazione negoziata, possono discostarsi dai vincoli morfologici dei sottotetti previsti dal precedente art. 4, punti 3.4, 3.5, 3.6 dimostrando il solo requisito del rapporto aeroilluminante inferiore a 1/20 della relativa superficie, di cui al citato art. 4 punto 1.10, e mantenendo la trasformabilità dei relativi spazi in locali agibili solo verificando la possibilità di inserimento delle relative superfici nel calcolo della Slp.
4. I nuovi insediamenti devono prevedere per le aree non pavimentate una sistemazione a giardino urbano di cui al successivo art. 58 delle presenti NdP.
5. In sede esecutiva di approvazione il perimetro dei Piani Attuativi può essere adeguato alla specifica realtà dei luoghi e dei vincoli presenti a tutela amministrativa, del suolo, paesaggistica, ambientale, geologica, idrogeologica e la relativa modifica, opportunamente motivata e accertata, non costituisce variante al PGT e non necessita della procedura di cui all'art. 14.5 della L.R. 12/2005.
6. Nei Piani Attuativi e negli APC che confinino con le zone del PTC del Parco Ticino esterne al perimetro I.C., quali le zone C2 e ZNP, devono essere previsti opportuni elementi di filtro e di mitigazione ambientale attraverso l'individuazione di fasce verdi inedificabili, piantumate, di adeguata ampiezza lungo i perimetri di adiacenza con le aree tutelate.
7. E' fatto obbligo al soggetto attuatore dei Piani Attuativi di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere di urbanizzazione primarie e le aree sulle quali le stesse insistono.

8. E' fatto obbligo altresì di cedere, sempre gratuitamente, le aree per attrezzature pubbliche nella misura prevista dalle schede APC allegate alle presenti norme e nella misura di cui al seguente art. 17.2 per i P.A. diversi dagli APC già individuati.
9. Il soggetto attuatore dei P.A. del TUC non soggetto a particolare disciplina, diversi dagli APC già individuati, deve inoltre reperire aree destinate a parcheggio privato direttamente accessibili da spazi pubblici o comunque da strade carrabili ancorché private, nella misura di un posto auto per ogni mq. 200 di **Slp**. In caso di comprovata impossibilità di reperire tali spazi, gli stessi potranno essere monetizzati con la medesima modalità prevista per le aree destinate ad attrezzature pubbliche.
10. All'interno dei P.A. trova applicazione l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di un incremento fino al 15% della volumetria ammessa ai piani attuativi aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Analogo aumento viene previsto anche ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico nonché ai fini del recupero di aree degradate o dismesse di cui all'art.1, comma 3 bis della L.R. 12/2005 e ai fini della conservazione degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del D.lgs. 42/2004.
11. L'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al precedente comma 8 trova applicazione anche nei P.A. degli ambiti dei nuclei di antica formazione (secondo le disposizioni di cui ai successivi artt. 24.4 e 28.3-a) e nelle aree con funzioni non residenziali.

#### **ART. 17.2 - STANDARD DI SPAZI PUBBLICI NEI P.A. CON RIFERIMENTO ALLE CATEGORIE DI DESTINAZIONE DI CUI ALLA TABELLA A**

1. Per i P.A. facoltativi o diversi dagli APC già individuati, la dotazione minima di aree per servizi, attrezzature pubbliche o di uso pubblico è la seguente con riferimento ai raggruppamenti delle destinazioni d'uso di cui alla Tabella A, allegata. Per tali aree dovrà essere prevista la cessione gratuita per gli insediamenti residenziali e la cessione gratuita o la monetizzazione per gli insediamenti produttivi. Per gli interventi terziari nei soli nuclei di antica formazione la percentuale di cui al punto 3 è ridotta della metà e con le modalità indicate nel successivo art. 43.
2. – CATEGORIA 1 – Residenza e servizi alla residenza
  - Residenza e Servizi alla residenza: 36 mq. per ogni 100 mq. di **Slp**
  - Turistico-Ricettivo alberghiero e non alberghiero (L.R. 15/2007 – Titolo III – Capi I e II: quantificata secondo le norme specifiche di settore: 20 mq/utenti definiti dividendo la Slp per lo standard di 35 mq/stanza e moltiplicando per n. 2 utenti/stanza
  - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: tali attività sono considerate al pari degli standard e quindi non producono la necessità di aree per servizi ad eccezione dei parcheggi definiti in 0,5 mq/mq di Slp e fatte salve le norme di settore relative a specifiche attività
3. – CATEGORIA 2 – Attività non residenziali
  - Attività di produzione: 10% della **Slp**
  - Attività terziarie: 200% della **Slp** di cui almeno il 50% per parcheggi (vedere anche successivo art. 43)
  - Commerciale Ingrosso e magazzini/depositi per la logistica: 1 mq/mq di **Slp**
  - Attività miste terziarie e di produzione: per la quota convenzionalmente terziaria 70% della **Slp**; per la quota convenzionalmente produttiva 10% della **Slp**
4. – CATEGORIA 3 – Attività di tipo agricolo
  - Residenze agricole e attività complementari. 0,6 mq/mq di **Slp**
5. – CATEGORIA 4 – Attività ricettive all'aria aperta

- Turistico-Ricettivo (L.R. 15/2007 – Titolo III – Capo III): quantificata secondo le norme specifiche di settore

#### **ART. 18 - PIANI ATTUATIVI IN VIGORE**

1. Sono fatti salvi i piani attuativi in corso di attuazione e per i quali è già stato stipulato l'atto notarile di convenzione alla data di adozione delle presenti norme, per il periodo di validità degli stessi.
2. E' fatta salva la possibilità, da parte del soggetto interessato, di adeguare i piani attuativi alle norme sopravvenienti entro il periodo di validità degli stessi.

#### **ART. 19 - AREE LIBERE E RECINZIONI**

1. I nuovi insediamenti devono prevedere per le aree non pavimentate una sistemazione a giardino urbano di cui al successivo art. 58 delle presenti NdP.
2. Anche nel caso di richiesta di realizzazione di sole recinzioni trova applicazione il disposto del precedente comma 1.
3. Nelle zone soggette a Piani Attuativi, le recinzioni, se previste, verranno prescritte dagli strumenti attuativi medesimi.
4. In tutte le altre zone del territorio, i lotti edificabili possono essere recintati mediante una recinzione trasparente, di tipo aperta, altezza massima m. 1,80, di cui i primi cm. 40 possono essere realizzati in muratura. Se la recinzione è posta tra i lotti privati edificati/edificabili o con spazi destinati alle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale, salvo i primi 5 metri di risvolto a partire dall'allineamento stradale, la recinzione come sopra descritta può essere realizzata col tipo chiusa per tutta l'altezza.
5. L'altezza delle recinzioni viene misurata con riferimento alla quota del piano stradale misurata sull'asse o, ove presente, del marciapiede per le recinzioni su filo strada, alla quota del terreno per gli altri casi.
6. Ove la demolizione di una recinzione venga prevista all'interno della realizzazione di un'opera pubblica, l'eventuale nuova recinzione potrà essere realizzata, su richiesta del proprietario, con le medesime caratteristiche dimensionali e tipologiche di quella demolita, a condizione che sia definita coerente nel merito paesaggistico.

#### **ART. 20 - AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art. 2 delle presenti Norme le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria descritte al punto 3 dell'art. 44 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Chiunque abbia un interesse, soggetto pubblico o privato, ad attuare le previsioni del PIANO DELLE REGOLE in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, può, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, predisporre il progetto e provvedere la realizzazione.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, anche prima dell'attivazione delle trasformazioni edilizie private, attraverso le modalità dell'esproprio. In alternativa all'esproprio, i privati proprietari possono cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale le aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e rimanere titolari delle relative utilizzazioni edificatorie, da utilizzare per il periodo di validità del PIANO DELLE REGOLE.

## **ART. 21 - AREE ALL'INTERNO DEL TUC DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA**

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art.2 delle presenti Norme gli ambiti soggetti a particolare normativa.
2. Per le aree libere da completare mediante Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) si applicano le norme del precedente art. 16 delle presenti norme.
3. Per i nuclei di antica formazione si applicano le norme di cui ai successivi articoli dal 22 al 28.
4. Per le aree con funzioni non residenziali si applicano le norme di cui ai successivi articoli dal 29 al 31 e le schede n. 6 e 7 allegate alle presenti norme.
5. Per le altre tipologie di aree o di immobili, nelle schede allegate alle presenti norme, vengono indicati i parametri di tipo quantitativo, di tipo morfologico, di tipo funzionale e di tipo prestazionale:
  - o i beni storico-artistici monumentali (vedi scheda n.9 allegata alle presenti norme)
  - o aree di pregio (vedi scheda n.4 allegata alle presenti norme)
  - o aree di risarcimento paesaggistico (vedi scheda n.5 allegata alle presenti norme)
  - o edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente e il paesaggio (vedi scheda n.10 e le schede specifiche delle tipologie edilizie, allegate alle presenti norme)
  - o spazi pubblici e di uso pubblico (vedi scheda n.8 allegata alle presenti norme)
  - o i luoghi urbani (vedi schede dal n.19 al n.27 allegate alle presenti norme)
  - o la gerarchia di strade, piazze, viali – le tipologie viarie (vedi schede dal n. 28 al n. 39 allegate alle presenti norme)
  - o spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato (vedere scheda n. 40 allegata alle presenti NdP)
6. Con riferimento alla disciplina delle attività suscettibili di determinare situazioni di disagio per la frequentazione costante e prolungata dei luoghi, di cui all'art. 25 comma 8 nonies della L.R. 12/2005, nonché per la mancanza di disponibilità di aree per parcheggi, o per problematiche viabilistiche e di inserimento nel contesto, le stesse sono individuate nelle seguenti destinazioni: discoteche, locali notturni, locali con lap dance e simili, sale per lo spettacolo, karaoke, centri per il gioco d'azzardo, scommesse e simili, agenzie ippiche e sulle competizioni sportive, sale gioco anche con apparecchi e congegni da gioco, centri di trasferimento denaro, sexy shop, centri massaggi, kebapperie, piadinerie e simili, palestre sportive, sedi di associazioni, club privati, cinematografi, teatri, biblioteche, scuole di ogni ordine e grado.
7. Con riferimento agli ambiti in cui tali attività sono vietate, gli stessi sono individuati nei Nuclei di Antica Formazione, come dal successivo art. 26 comma 5, e nel Tratto urbano del Sempione di cui alle schede dei Luoghi Urbani n. 28/1 e 28/2 – Tratto urbano del Sempione, nei lotti e negli immobili esistenti lungo entrambi i lati di tale asse.

## CAPO II – Disciplina urbanistico-edilizia nei nuclei di antica formazione

### ART. 22 - APPLICABILITA' DELLE PRESENTI NORME

1. Le norme dal presente articolo al successivo art. 28 disciplinano gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno dei nuclei di antica formazione (NAF) come individuati dalle tavole del Piano delle Regole.
2. Tali aree sono individuate, ai sensi dell'art. 27 L. 457/1978, come zone di recupero del patrimonio esistente.
3. Le tipologie di intervento consentite nei NAF sono le seguenti:
  - a. manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 27 comma 1 lettere a), b), c) della L.R. 12/2005;
  - b. ristrutturazione edilizia anche per demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime di cui all'art.27 comma 1 lettera d) della L.R. 12/2005, con le modalità di cui al successivo art. 23;
  - c. sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione, completamento e ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27 comma 1 lettere e), f) della L.R. 12/2005, con le modalità di cui al successivo art. 24;
  - d. costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4.10 purché non comportino aumento della S<sub>lp</sub> e S<sub>c</sub>, sia effettiva sia contabile escludendo quindi anche le autorimesse, e verifichino il rapporto di permeabilità di cui al successivo art. 58.5, anche con compensazioni di aree da rendere permeabili;
4. La disciplina di intervento per la ristrutturazione anche con ricostruzione fedele di cui alla soprastante lettera b. è la procedura edilizia diretta (P. di C. o DIA); nel caso in cui per la ricostruzione fedele ricorrano tutti i seguenti presupposti, la procedura è il preventivo Piano Attuativo:
  - a. consistenza accessoria dell'edificio preesistente da trasformare in edificio principale con destinazioni e funzionalità autonome;
  - b. localizzazione a confine con presenza di edifici di terzi posti sui confini di proprietà del lotto d'intervento con chiusure perimetrali aderenti o comuni;
  - c. in assenza di superfici pertinenziali da destinare ai parcheggi che siano necessari con riferimento alla destinazione finale di progetto.
5. Per la ristrutturazione per demolizione e ricostruzione fedele degli immobili con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, di cui alla Scheda generale 10 allegata, la procedura è la modalità diretta, ma con Convenzione allegata al Permesso di Costruire o Atto unilaterale d'obbligo allegato alla D.I.A. per le soluzioni plani-volumetriche.
6. La disciplina di intervento per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, completamento e nuova costruzione per ristrutturazione urbanistica di cui alla soprastante lettera c. la procedura è sempre il Piano Attuativo o il Programma Integrato di Intervento secondo il successivo art. 24, commi 2 e 3.

### ART. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. La ristrutturazione, all'interno dei nuclei di antica formazione, è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni di fabbricati salvaguardandone gli eventuali elementi di pregio sempre che non provochi un aumento di volume o cambiamento di forma geometrici (salvo il caso delle eliminazioni di superfetazioni). Pertanto si rende necessaria una particolare limitazione negli interventi di ristrutturazione edilizia rispetto a quanto previsto dall'art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 12/2005 per gli interventi ricadenti negli ambiti di cui al comma 1 dell'art. 22 delle presenti norme.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia all'interno dei nuclei di antica formazione non devono prevedere, nel caso di eventuali demolizioni e ricostruzioni parziali o totali, mutamenti nel sedime degli edifici, nella tipologia del sistema di coperture, nel sistema delle aperture e negli ingombri degli edifici stessi tranne che nelle modalità e limiti dei commi seguenti.
3. Gli interventi ammissibili possono riguardare una migliore ed anche maggiore utilizzazione dei volumi geometrici e spazi esistenti all'interno della sagoma degli edifici con opere di modifica alle altezze dei vani, di eventuale spostamento di scale anche esterne, di creazione di prese di luce nei tetti per rendere abitabile il sottotetto.
4. Nei casi in cui l'altezza del piano sottotetto, in almeno il 40% della sua profondità (per ogni falda) sia in media superiore a m. 2,50, allo scopo di elevare lo standard residenziale del nucleo antico e di trattenere o attirare abitanti in esso, in sede di ristrutturazione, è consentito l'inserimento di lucernari a cappuccina alla lombarda o abbaino purché posti ad almeno m. 1,50 all'interno rispetto al filo esterno dell'edificio.
5. La superficie complessiva dei lucernari non deve essere superiore ad 1/6 di quella della superficie del piano orizzontale illuminato e comunque ogni singolo lucernario non deve superare la larghezza massima di m. 1,00 e l'altezza massima di m. 1,20.
6. Per raggiungere questi sottotetti è possibile installare una scala, solo di tipo interno, comunque senza alterazione dei volumi e delle linee esistenti.
7. Per le eventuali modifiche della sagoma e delle altezze delle coperture, il rispetto della norma di cui al precedente art. 4 comma 3.6, può essere derogato per documentate necessità di mantenimento degli allineamenti esistenti, o di ricostituzione di allineamenti e cortine, di regolarizzazione delle pendenze; tale deroga è riferita alla imposta interna di gronda ed è ammessa nell'ambito di una flessibilità di ulteriori 50 cm rispetto ai cm 100 previsti dal citato art. 4, comma 3.6, se il raggiungimento delle citate finalità non è risolvibile entro tale limite, previa specifica valutazione sotto il profilo paesaggistico da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005, e a condizione che permangano le altre caratteristiche di cui allo stesso art. 4 commi 1.10 e 3.4 per la esclusione dalla **Slp**.
8. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare incremento di **Slp** esclusivamente per il recupero di volumi geometrici, spazi e superfici interni alla sagoma degli edifici, e senza pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

#### **ART.24 - INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA PER DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE, COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. In quanto interventi finalizzati all'introduzione di nuovi corpi edilizi nell'ambito del contesto storico ambientale o finalizzati alla modifica del tessuto storico ambientale che caratterizza l'ambito dei nuclei di antica formazione, queste categorie di intervento rientranti nelle definizioni di cui all'art. 27 comma 1 lettere e), f) della L.R. 12/2005, sono ammissibili solo alle condizioni di cui al successivo comma.
2. Gli interventi di nuova costruzione derivanti dalla sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione nel rispetto della **Slp** e degli indici e parametri esistenti, sono soggetti a preventivo Piano Attuativo.
3. Gli interventi di nuova costruzione derivanti dalla sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione con completamento o ampliamento e di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo all'interno di Programmi Integrati di Intervento finalizzati all'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica e al conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli previsti dal Titolo IV Capo I della L.R. 12/2005.
4. L'incentivazione urbanistica comporta il riconoscimento di "bonus" urbanistici consistenti nel maggior diritto edificatorio pari al 10% della **Slp** ammessa e il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi implica, ad esempio, maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici, significativi miglioramenti della

qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi. Per **Slp** ammessa si intende la **Slp** esistente calcolata come previsto dall'art. 4, comma 1 delle presenti norme.

5. Per il P.A. Lisanza Bay è prevista la monetizzazione degli standard in luogo della loro cessione, per le motivazioni esposte nella documentazione del P.A. stesso, approvato con DCC n. 38 del 15.06.2020, costituente variante puntuale al PGT n. 9/2019.

#### **ART. 25 - INTERVENTI MINORI DI ARREDO URBANO**

1. Sono gli interventi volti alla installazione di:
  - a) insegne commerciali, targhe professionali e simili;
  - b) cartellonistica murale o a struttura portante propria;
  - c) distintivi urbani quali monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
  - d) tende solari sul suolo pubblico;
  - e) episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione
2. Tali interventi non devono turbare il quadro urbano o l'allineamento delle costruzioni entro le quali eventualmente si collochino né costituire ostacolo anche visivo per la pubblica circolazione.

#### **ART. 26 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI E DESTINAZIONI D'USO**

1. La disciplina degli interventi relativa a tutti gli edifici, pertinenze, accessori e aree libere compresi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) di cui al comma 1 dell'art.22 delle presenti norme, si articola attraverso la applicazione dei contenuti prescrittivi delle schede delle Tipologie Edilizie allegate alle presenti norme, fatte salve le sostituzioni edilizie assoggettate a P.I.I. secondo quanto previsto dal precedente art. 24, comma 3, delle presenti norme.
2. Tali schede individuano le particolari limitazioni che occorre osservare nella progettazione degli interventi relativi ai vari edifici o parti di essi, così come individuati nell'elaborato PR 3.2 del Piano delle Regole, assumendo vincoli e limitazioni al ruolo di sistemi condizionanti i progetti.
3. Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) in generale non sono ammesse attività il cui svolgimento può comportare interventi di adeguamento tipologico e/o tecnologico incompatibili con i tessuti storici, quali i ritrovi di grandi dimensioni.
4. Con riferimento alle categorie di destinazioni di cui alla allegata Tabella A, sono escluse le seguenti attività:
  - appartenenti alla Categoria 1.2: sale da gioco, agenzie ippiche e attività similari;
  - appartenenti alla Categoria 2.1: industriali, artigianali insalubri di prima e seconda classe, non compatibili con la residenza, tossiche, nocive, moleste, rumorose;
  - appartenenti alla Categoria 2.2: discoteche, locali notturni, magazzini e depositi per la logistica non pertinenti; grandi distribuzioni; centri commerciali e medie strutture di vendita con superfici di vendita superiori a 400 mq. e non derivanti da ampliamento, trasformazione, aggregazione di esercizi di vicinato esistenti, ai sensi del successivo art. 38;
  - appartenenti alla Categoria 2.3: autolavaggi, cantieristica;
  - appartenenti alla Categoria 3: agricole;
5. Con riferimento alle attività suscettibili di determinare situazioni di disagio come individuate nel precedente art. 21, comma 6, sono altresì escluse le seguenti attività:
  - discoteche, locali notturni, locali con la dance e simili, sale per lo spettacolo, karaoke, centri per il gioco d'azzardo, scommesse e simili, agenzie ippiche e sulle competizioni sportive, sale gioco anche con apparecchi e congegni da gioco, centri di

trasferimento denaro, sexy shop, centri massaggi, kebapperie, piadinerie e simili, palestre sportive, sedi di associazioni, club privati, cinematografi, teatri, biblioteche, scuole di ogni ordine e grado.

6. Sono ammesse tutte le forme di residenza di cui alla Categoria 1.1, di servizio alla residenza di cui alla Categoria 1.2, purché compatibili con il Regolamento di Igiene nonché con ogni altra normativa vigente, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui alla Categoria 1.3.

#### **ART. 27 - NORME EDILIZIE PARTICOLARI**

1. A giudizio della Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005 è possibile una deroga totale o parziale alle norme del presente articolo, qualora il progetto edilizio realizzato all'interno di un P.A. sia riconosciuto come "opera di alta qualità architettonica". Il riconoscimento di "opera di alta qualità architettonica" è da considerarsi una facoltà eccezionale riservata ad architetture singolarmente pregevoli che per la loro unicità, per la qualità del progetto e per la loro intrinseca unitarietà formale, riescono ad integrarsi al contesto pur manifestando appieno la loro modernità ed esprimendosi attraverso l'uso di materiali, tipologie, soluzioni spaziali e distributive che si discostano dai modelli del contesto e della tradizione.
2. Le seguenti disposizioni articolate per singoli e specifici elementi forniscono gli indirizzi e opportuni strumenti valutativi per un corretto approccio progettuale dei recuperi tradizionali; sono comunque ammissibili scostamenti da tali disposizioni opportunamente motivati, sui quali si pronuncia la Commissione per il Paesaggio.
3. Reperti – Se nel corso di operazioni di scavo, di demolizione o altro si reperiscono pezzi autentici, lapidi, sculture, elementi lavorati significativi la cui tutela e proprietà pubblica non sia stabilita per legge, questi debbono essere opportunamente collocati sul posto denunciandone il valore documentario senza mai affidargli una funzione pratica. Tali collocazioni debbono essere inserite nel progetto e ricevere debita approvazione.
4. Demolizioni – Si possono demolire ed asportare tutte quelle strutture e/o finiture che – dall'indagine di progetto – risultino estranee al contesto edilizio preso in esame e, quindi siano in contrasto e d'ostacolo allo svolgimento delle funzioni storico-documentarie e alla trasmissione del relativo messaggio estetico. Sono senz'altro da considerare eliminabili tutti i tramezzi, le tamponature, le parti murarie che, realizzate in tempi successivi, risultano scientificamente inutili e/o in contrasto con l'organismo strutturale originario. Con esse tutte le superfetazioni di epoca recente e prive di qualità.
5. Murature – Gli interventi sulle strutture murarie debbono tener conto della natura e dei tipi delle murature sulle quali si deve operare. In nessun caso è consentito intonacare le murature sopra indicate se scoperte. Al contrario, salvo casi da accertare, non è consentito decorticare le facciate di edifici intonacati per mostrare i paramenti murari sottostanti.
6. Sono straordinariamente consentite "aperture" nell'intonaco effettuate per indicare e sottolineare particolari di murature storiche significanti. Nel caso di irrimediabile degrado di una struttura muraria è ammessa la sostituzione dei tratti degradati con una nuova muratura anche di materiali diversi purché consoni.
7. Parti di edifici senza pareti di tamponamento – Obbligo di mantenimento dell'eventuale sfondato (porticato, loggiato, spazio a fienile, ecc.) anche riducendone le profondità che comunque non sarà meno di m.1,50 ovvero la possibilità di chiuderlo ma solo con pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali.

8. Mantenimento di archi e volte – E' proibito abbattere volte e chiudere archi. Le une e gli altri debbono essere mantenuti e se ne deve assicurare la statica. Ove necessario per motivi statici si può sostituire l'estradosatura delle volte.
9. Sostituzione di solai – Sono sostituibili i solai fatiscenti a condizione che il nuovo solaio abbia lo stesso comportamento statico e, compatibilmente con il criterio del restauro, la stessa tessitura del solaio che viene sostituito. I portici, loggiati o androni il cui intradosso risulti a vista con i solai realizzati con tecniche tradizionali (legno, voltini, ecc.) sono da mantenere, salvo casi estremi di particolare degrado da documentare. E' permesso variare la quota di un solaio ai fini di un miglioramento della utilizzazione dell'immobile, ferme restando le garanzie di individuabilità e, possibilmente, di reversibilità.
10. Trattamento delle aperture – Il mantenimento, la riapertura, l'apertura, la chiusura di finestre, archi, porte-finestre deve sempre essere giustificato.
11. Riqualificazione di volumi superfetativi - Quando tali manufatti sono di pessima qualità sia tecnologica che architettonica e costituiscono veri e propri guasti nell'ambiente urbano dei nuclei antichi, è consentita la demolizione e la ricostruzione dei volumi "abusivi" o di incerta genesi, come abbaini, balconi, accessori per gli orti addossati agli edifici, box, verande ecc., purché essi siano progettati ed eseguiti con alti livelli qualitativi con lo scopo di aumentare la loro efficienza e di eliminare il guasto ambientale che provocano e purché i suddetti antichi abusi edilizi e/o volumi di incerta genesi vengano ricostruiti nel rispetto del Regolamento di Igiene.
12. Coperture – Le coperture saranno a falde inclinate con il manto realizzato in coppi a canale in cotto color naturale. L'inclinazione delle falde dei tetti sarà minimo del 30% e massimo del 50%. Non saranno ammessi tetti tipo "mansard". I manti di copertura degli edifici esistenti, in caso di rifacimento, dovranno essere realizzati con coppo a canale in cotto color naturale; sono tollerate diverse tipologie o colorazioni solo per parziali sostituzioni di manti esistenti con diverso materiale, se valutate coerenti nell'ambito della procedura paesaggistica nonché nei casi di preesistenza di materiale storico di tipo particolare, solo se documentabile. Con le modalità di cui al precedente art. 23, commi 4 e 5, sono consentiti abbaini, tipo cappuccine alla lombarda, per l'aerazione e l'illuminazione dei sottotetti anche non abitabili, realizzati con copertura a falde rivestite con lo stesso manto in cotto, in corrispondenza con le aperture nelle facciate sia per quanto riguarda l'allineamento sia per il dimensionamento orizzontale. Saranno anche consentiti lucernari in vetro lungo le falde dei tetti, senza alterazione di falda, chiusi o apribili. Saranno consentiti accessori di coronamento quali camini, torrioni d'esalazione. Le parti in muratura degli elementi accessori di coronamento nonché degli abbaini, dovranno essere intonacati e tinteggiati come le facciate. Saranno vietati i seguenti elementi: abbaini prefabbricati sia a cuspide sia ad arco, cupole in metalcristallo, lastre ondulate traslucide o trasparenti, camini prefabbricati in cemento e qualsiasi altro elemento tipologicamente non consono.
13. Gronde e canali – Salvo il mantenimento delle dimensioni esistenti ove ammesso o prescritto, la sporgenza massima delle gronde dal filo di facciata, escluso il canale, non potrà essere superiore a cm. 80 se sporgenti su strade o spazi pubblici, cm. 120 se sporgenti su aree private dello stesso comparto o su lotti confinanti per diritti acquisiti o per convenzionamento tra privati confinanti. La parte inferiore delle gronde dovrà essere realizzata o con elementi di travi in legno a vista, colore naturale o con rivestimenti in legno colore naturale. Se storicamente documentati saranno ammesse tipologie e materiali diversi. L'ultimo solaio piano non potrà sporgere dal filo esterno dell'edificio. La parte frontale delle gronde dovrà essere realizzata con canale di gronda esterna. I canali di gronda ed i pluviali dovranno essere di sezione tonda e realizzati in rame. I pluviali, se su spazi pubblici, dovranno essere incassati, anche a

vista, per l'altezza di metri 1,90 minima dal piano spiccato delle facciate. Tale ultimo tratto potrà essere realizzato con elementi esterni in ghisa solo se preesistenti.

14. Murature esterne – Si dovrà mantenere e ripristinare i motivi decorativi esistenti. I materiali di finitura in intonaco dovranno riprendere i colori originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai colori originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, si farà riferimento ad apposite campionature da eseguirsi sul posto e a successivo giudizio da parte della Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005. Le murature delle facciate, così pure dei portici, dei loggiati e degli androni d'ingresso, dovranno riprendere, possibilmente ripristinandoli, i materiali originali, se documentabili. Ove non sia possibile risalire ai materiali originali, o nelle eventuali nuove costruzioni, le murature dovranno essere realizzate in qualsiasi materiale, se intonacato tinteggiato o colorato in pasta; gli intonaci saranno realizzati con materiali minerali naturali con l'esclusione d'intonaci di tipo "plastico" o altro materiale di origine sintetica o in mattone in laterizio a vista, in pietra naturale a vista o cemento martellinato di nuova realizzazione solo se in analogia con impieghi documentati in edifici esistenti ed approvati dalla Commissione di cui all'art. 81 della L.R. 12/2005. E' escluso l'impiego di vetrocemento anche del tipo "UGLASS".
15. Rivestimenti – Le soglie ed i davanzali delle aperture esterne, se previsti, dovranno essere realizzati in cotto o in pietra grigia tipo beola non lucidata, o similare. Le parti dell'edificio che potranno essere rivestite saranno la zoccolatura sia delle facciate che dei portici e degli androni, esclusivamente al piano terreno, altezza massima dal piano di spiccato dell'edificio da cm 50 a cm 120, se in pietra con lastre uniche regolari a tutt'altezza, a scansione verticale, rettangolari e con esclusione del tipo ad "opus incertum" e l'inserimento di pietre isolate o solo in cotto i pilastri isolati.
16. Ringhiere e cancellate – Salvo il mantenimento e ripristino dei manufatti esistenti in legno o in pietra naturale o artificiale (compresa la loro integrale sostituzione, se consentita), i parapetti dei balconi, dei loggiati e delle finestre a tutta altezza dal pavimento, le recinzioni, i cancelli pedonali e carrabili, le eventuali griglie esterne di sicurezza delle aperture a piano terreno, dovranno essere realizzate con inferriata di ferro verniciato. Le inferriate dovranno essere realizzate con elementi verticali a sezione tonda o quadrata, distanziati con interasse compreso tra cm 8 e cm 10, contenuti, senza fuoriuscire, in elementi orizzontali a sezione tonda, quadrata o rettangolare. Logge o balconi dovranno essere realizzati con ringhiere come sopra descritte. Possono essere sempre utilizzati documentati modelli con attinenza alla tradizione locale. Le recinzioni di nuova costruzione o ricostruite, dovranno essere conformi a quanto prescritto per le ringhiere. Saranno ammesse parti piene in muratura per le colonne dei cancelli di larghezza non superiore a cm 50, realizzati come le facciate in intonaco ed anche coronamenti a protezione dei cancelli realizzati con tettoie eseguite con gli stessi materiali prescritti per le coperture. In questo caso le tettoie dovranno avere altezza non superiore a m 3,50 misurate dal piano di spiccato al colmo. Portali d'ingresso ed i relativi cancelli realizzati negli edifici dovranno avere le seguenti dimensioni: larghezza massima m 3,50; l'architrave dovrà essere ad arco con freccia minima pari a cm 40 e massima pari a cm 60; altezza massima d'imposta dei portali a m 3,50 più altezza dell'arco. Fioriere: esternamente alle ringhiere dei balconi, dei loggiati e sui parapetti delle finestre potranno essere applicati solo portavasi in ferro, realizzati in analogia alle ringhiere; saranno vietate fioriere in cemento o in altro materiale.
17. Infissi e serramenti esterni – Per gli apparecchi d'oscuramento per le finestre e porte finestre si applicheranno le seguenti norme: a) nel caso in cui l'edificio originario non prevedeva apparecchi d'oscuramento, le nuove opere potranno prevedere apparecchi d'oscuramento in facciata; b) salvo il piano terreno, l'oscuramento delle aperture, se previsto, dovrà essere realizzato mediante scuri mobili tipo persiana (a

ventola, a libro, scorrevoli nello spessore della muratura, ecc.) fermo restando il divieto di messa in opera di riloghe sporgenti in facciata, escludendosi tassativamente l'impiego d'alluminio naturale anodizzato o bronzato e acciaio inox color naturale ed il divieto d'uso di tapparelle avvolgibili di qualsiasi materiale nonché di tende alla veneziana esterna; c) le tapparelle avvolgibili saranno consentite solo se già in opera nella struttura originaria e solo per interventi di ordinaria manutenzione. I serramenti vetrati, i portoncini d'ingresso, le luci dei negozi e le vetrine in genere dovranno essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato o bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) dovranno essere del tipo a maglie. Gli ingressi dei locali box ricovero auto dovranno essere rivestiti in legno colore naturale. Gli androni dei cortili, aperti su strada pubblica, potranno essere chiusi da antoni in legno solo se già in opera; non è consentita la posa di antoni di qualsiasi tipo su androni attualmente sprovvisti di elementi di chiusura. E' possibile installare cancelli, realizzati come previsto dal precedente punto 16, sul filo interno dell'androne, lato cortile.

18. Ballatoi – I ballatoi non possono essere eliminati né modificati nel loro sistema costruttivo, se originario, costituito da elementi in legno o da lastre in pietra appoggiate su mensole del medesimo materiale o, di foggia più recente, da conglomerato cementizio sostenuto da elementi a mensola del medesimo materiale o in ferro. I ballatoi possono essere estesi anche a quelle parti delle facciate interne che ne sono privi purché si impieghi il medesimo sistema costruttivo.
19. Aggetti diversi dai ballatoi – I balconi ed in genere tutti gli elementi in aggetto diversi dai ballatoi, saranno vietati, salvo le gronde delle coperture dell'ultimo piano, modeste protezioni ai portoncini d'ingresso se non prospettano su spazi pubblici e modanature decorative e fasce marcapiano sporgenti massimo cm 15. I balconi saranno consentiti solo se già presenti nella struttura originaria e non derivino da interventi realizzati in epoca recente.
20. Spazi esterni – Gli spazi dei cortili interni scoperti dovranno mantenere possibilmente le pavimentazioni originarie, salvo l'introduzione di spazi a verde. Fermo restando il divieto di impiego di manti continui di asfalto conglomerato bituminoso e/o cemento, nel caso di rifacimento o sistemazione delle aree esterne a cortile, il manto di usura dovrà essere realizzato in pietra naturale o in masselli confezionati fuori opera, cotto e laterizi in genere, nelle forme e nei colori consoni all'ambiente e posti in opera seguendo la tessitura originaria o secondo schemi tradizionali. Le aree a verde dovranno essere mantenute in condizioni decorose e piantumate. Tutti gli spazi dei cortili interni non potranno essere recintati in alcun modo.
21. Nei nuclei di antica formazione sono vietate le recinzioni di qualsiasi tipo, salvo diversa ed espressa indicazione da parte di strumenti urbanistici o progetti attuativi/esecutivi approvati da organi deliberanti.

## **ART. 28 - NORME PER I PIANI ATTUATIVI**

1. Possono essere assoggettate ad intervento urbanistico preventivo (P.A.) qualora il soggetto pubblico e/o privato che promuove l'intervento lo ritenga utile od opportuno al fine di poter usufruire, mediante un progetto plano-volumetrico, delle possibilità previste dalle leggi nazionali e regionali, o dove l'Amministrazione Comunale ritenga di imporlo per sopravvenute esigenze di pubblica utilità deliberate dall'organo comunale competente per legge a deliberare.
2. Laddove vengono indicati specifici elementi di vulnerabilità e di rischio e specifiche categorie compatibili di trasformazione su edifici esistenti all'interno dei P.A., si dovranno rispettare le indicazioni contenute nelle rispettive Schede delle Tipologie Edilizie allegate alle presenti Norme e che formano parte integrante delle stesse.

3. Per gli eventuali nuovi interventi previsti dai Piani Attuativi si dovranno utilizzare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- a) Limiti di densità edilizia: per interventi di ristrutturazione edilizia, le densità edilizie non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica la densità edilizia non deve superare quella esistente; in quest'ultimo caso è fatta salva l'applicazione dell'utilizzo dell'istituto dell'incentivazione urbanistica di cui al punto 10 dell'art. 17.1 delle presenti Norme.
- b) Limiti di altezza degli edifici: per interventi di ristrutturazione edilizia le altezze massime non devono superare quelle esistenti; per interventi di ristrutturazione urbanistica l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti presenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione. Tali limiti di altezza devono essere rispettati anche nel caso di interventi riconosciuti come "opera di alta qualità architettonica".
- c) Limiti di distanza: le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico, ambientale.

Per gli eventuali nuovi edifici conseguenti alle sostituzioni edilizie si applicano le distanze di cui ai precedenti articoli 5, 6, 7 e nel rispetto delle norme riportate nel Codice Civile, art. 873 e seguenti.

## CAPO III – Disciplina urbanistico-edilizia nelle aree con funzione non residenziale

### ART. 29 - CARATTERISTICHE PAESAGGISTICHE, MORFOLOGICHE E AMBIENTALI

#### ART. 29.1 - SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE

1. I nuovi insediamenti devono prevedere lungo i confini d'ambito una barriera vegetata di cui al successivo art. 57 delle presenti NdP e l'area non pavimentata deve essere sistemata a giardino urbano di cui al successivo art. 58 delle presenti NdP.
2. In caso di ristrutturazione che prevede l'intervento sulle aree esterne, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.

#### ART. 29.2 - MORFOLOGIA DEGLI EDIFICI

1. Il disegno planimetrico dei nuovi insediamenti e dei nuovi singoli edifici sarà semplice, riconducibile alle forme geometriche del rettangolo e del parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Le pareti verticali esterne dovranno essere trattate con intonaco colorato o tingeggiato o con finitura in laterizio o blocchi di cemento a vista tipo "Lecabeton" a corsi regolari o da appositi pannelli leggeri di rivestimento in metallo o resina. Le connessioni degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti di tamponamento esterne dovranno essere perfettamente sigillate o ricoperte in modo tale da non essere visibili.
2. In caso di ristrutturazione che prevede la realizzazione di nuovi prospetti, si seguiranno le indicazioni previste dal precedente comma 1.
3. Il rapporto con la strada e gli spazi pubblici saranno particolarmente oggetto di attenzione progettuale volta a ricercare quanto più possibile un corretto inserimento paesaggistico.

#### ART. 29.3 - CERTIFICAZIONE AMBIENTALE

L'insediamento di una nuova attività non residenziale all'interno di interventi di nuova costruzione deve prevedere la certificazione ambientale EMAS di cui al regolamento CEE 1221/2009.

#### ART. 29.4 - SITO CONTAMINATO

1. Nella cartografia della serie PR 2.1 – 2.2 e nelle tavole delle previsioni di piano DP 20, ai sensi dell'art. 251 del D. Lgs. 152/2006 e dell'art. 3, allegato 1 della DGR 8/11348 del 10.02.2010, è individuata nel mappale dell'ex SIAI Marchetti, ora AGUSTA spa, l'area perimetrata all'interno della quale, a seguito dell'esito della conferenza dei servizi del 07.04.2010, si è determinata la contaminazione per superamento delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) delle acque di falda;
2. l'identificazione è finalizzata all'iscrizione nel certificato di destinazione urbanistica per il riferimento o alla situazione di contaminazione del sito, o al piano di monitoraggio ambientale, o allo stato qualitativo delle matrici ambientali raggiunte a seguito del conseguimento degli obiettivi di bonifica nel riferimento alla destinazione d'uso dell'area;
3. gli esiti dell'analisi di rischio hanno portato alla definizione di obbligo della presentazione entro il 07/10/2011 di un piano esecutivo di bonifica per il raggiungimento delle seguenti CSR come obiettivo della bonifica:

Contaminati di interesse	Concentrazione accettabile (µg/l)
Cloruro di vinile	38
1,1 – dicloroetilene	6,8
Tricloroetilene	440
Tetracloroetilene	97

Cis 1,2 – dicloroetilene	16000
1,2 – dicloropropano	87
1,1,2 – tricloroetano	220

Inoltre dovrà essere garantito il mantenimento delle CSC sull'EW1 e dovranno essere raggiunte al termine della bonifica le CSC in MW7.

4. Nelle more di approvazione del progetto operativo di bonifica dovrà essere mantenuta attiva la barriera idraulica e dovranno essere eseguite le seguenti attività di monitoraggio:
  - campionamento delle acque del pozzo barriera con cadenza mensile e analisi per la ricerca dei seguenti composti: cloroformio, cloruro di vinile, 1,2-dicloroetano, 1,2-DCE, TCE, PCE, sommatoria organo alogenati, trans-1,2 DCE, cis-1,2 DCE, 1,2-Dicloropropano, 1,1,1 Tricloroetano
  - campionamento quadrimestrale del piezometro di monitoraggio interno al sito, del piezometro di monte MW1 e del piezometro di monitoraggio esterno presso la Chiesa di San Bernardino (EW1) e analisi per la ricerca dei seguenti composti: cloroformio, CV, 1,1-DCE, 1,2-Dicloroetano – TCE, PCE, sommatoria organoalogenati, 1,1-dicloroetano, trans-1,2-dicloroetilene, cis-1,2 DCE, 1,2-Dicloropropano, 1,1,2 TCA, 1,1,1 TCA, 1,1,2,2 tetracloroetano, 1,1,1,2-tetracloroetano, dibromoclorometano
  - verifica livello piezometrico in tutti i pozzi di monitoraggio.

#### **ART. 30 - INTERVENTI NELLE AREE NON RESIDENZIALI ESISTENTI E/O GIA' ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA PRODUTTIVA NEL PRECEDENTE PRG**

1. Nelle aree non residenziali già attuate in regime del precedente PRG per oltre il 70% della SIp prevista dai relativi Piani Attuativi, l'eventuale completamento dell'edificazione di lotti liberi è ammissibile a procedura diretta se le urbanizzazioni sono o vengono preliminarmente completate e collaudate e gli impegni convenzionali di interesse pubblico (cessioni o altro) vengono adempiuti.
2. In presenza di necessità o opportunità che le urbanizzazioni non completate comportino modificazioni eccedenti le variazioni urbanistiche di cui all'art. 14.11 della L.R. 12/2005 o che gli impegni assunti debbano essere modificati o aggiornati, il completamento della edificazione è soggetto a procedura diretta convenzionata; la convenzione, da sottoscrivere da parte dei nuovi proprietari, regola e dispone i nuovi o i diversi contenuti ed impegni rispetto a quelli della convenzione del precedente P.A.
3. In tali aree, le discipline e le norme derivanti dai precedenti Piani Attuativi del PRG si ritengono esaurite:
  - nei casi di cui al precedente comma 1, al decorrere di 5 anni dalla fine dei lavori di ogni intervento realizzato;
  - nei casi di cui al precedente comma 2, una volta completate le urbanizzazioni e adempiuti gli impegni convenzionali con le procedure di cui sopra;
  - in ogni caso con la regolarizzazione della agibilità degli immobili eseguiti;
4. Ogni nuovo intervento sugli immobili esistenti deve rispettare le disposizioni della sola Normativa del Piano delle Regole di cui alle allegate schede n. 6 e 7.
5. Per tutti i nuovi interventi di cui sopra gli eventuali maggiori standard dovuti nel merito urbanistico e nel merito edilizio, compresi i parcheggi privati, possono essere complessivamente monetizzati solo nei casi di dimostrata impossibilità ad assolvere tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei.

#### **ART. 31 - INTERVENTI NELLE AREE NON RESIDENZIALI ESISTENTI**

1. Nelle aree non residenziali, già non assoggettate a P.A. del PRG, è ammessa la sostituzione di edifici sino al 50% della SIp o Sc esistenti nell'intero ambito, senza verifica

dell'indice fondiario, attivabile in un arco temporale massimo di dieci anni dalla data di entrata in vigore del presente PGT e da attuarsi con la procedura diretta del Permesso di Costruire convenzionato per la definizione dell'entità degli standard urbanistici ed edilizi e la modalità di assolvimento tra la cessione e la monetizzazione.

### TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE AREE DESTINATE ALL'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRICOLE, COMPRESSE LE AREE BOScate

#### ART. 32 – MODALITA' DI INTERVENTO

1. Il PIANO DELLE REGOLE individua nella cartografia di cui all'art.2 delle presenti Norme le aree destinate all'esercizio delle attività agricole.
2. In tali aree sono sempre ammessi gli interventi di cui al comma 1, a), b), c), d) e e), dell'art. 27 della L.R. 12/2005, con destinazione agricola; gli interventi di cui al comma 1, f), dell'art. 27 della L.R. 12/2005 sono esclusi; sono inoltre sempre ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le infrastrutture ed impianti per pubblici servizi di cui all'art. 27.1 –e)2, -e)3 della L.R. 12/2005; tutti gli interventi sono regolati dai disposti del TITOLO III della L.R. 12/2005;
3. All'interno di detti interventi è sempre ammesso il recupero per le attività di tipo agricolo di cui alla categoria 3 dell'allegata Tab. A, dei volumi e spazi all'interno della sagoma attualmente non utilizzati.
4. Nelle aree boscate presenti nelle aree destinate all'esercizio delle attività agricole, non è ammessa alcuna edificazione e le operazioni agricole sono limitate alla reintegrazione ed alla buona conduzione agro-forestale; per ogni altro dettaglio di gestione occorre far riferimento alla L.R. 5.12.2008, n.31 per quanto di competenza.
5. La individuazione delle aree boscate rappresenta graficamente sulle tavole delle Previsioni di Piano e sulle tavole del Piano delle Regole è indicativa e non prescrittiva; il concetto di bosco, la relativa definizione e consistenza giuridica ed urbanistica sono tutti da ricondurre all'art. 42 della L.R. 31/2008. (accoglimento osservazione n. 46, 200)
6. Per gli edifici esistenti non destinati alle attività agricole, ricadenti nelle aree agricole interne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono ammissibili gli interventi previsti dagli articoli 11 e 12 delle presenti Norme, senza le riduzioni di cui al precedente art. 12.8. Per gli edifici non residenziali di cui alla categoria 2.1 dell'allegata Tabella A gli ampliamenti percentuali sono elevati al 50% della **Slp** e **Sc** esistenti. Sono inoltre ammissibili la ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione fedele e la sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione nel rispetto della **Slp** e degli indici e parametri esistenti, nonché il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e servizi alla residenza di cui alle sottocategorie 1.1 e 1.2 della Tabella A allegata; gli interventi di ricostruzione e sostituzione non possono comprendere anche gli ampliamenti percentuali.
7. Le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4.10 sono ammissibili solo in presenza di lotto già edificato e, se costituenti Slp o Sc, devono permanere nei limiti previsti dagli ampliamenti di cui sopra, ad eccezione degli spazi per parcheggio privato di ricovero degli autoveicoli di cui all'art. 4.13-c, nei limiti dello standard parcheggio di norma.
8. Tutti gli interventi che comportano riduzione della superficie permeabile, ad esclusione degli ampliamenti e accessori e pertinenze di cui sopra, devono rispettare la permeabilità del suolo di cui al successivo art. 58.5 con possibilità di coperture impermeabili limitate al doppio della superficie coperta (Sc) massima ammissibile.
9. Gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le ricostruzioni e gli accessori e pertinenze, ad esclusione di quelli di cui all'art. 6.10 (accessori a confine), devono rispettare le distanze come disciplinate dai precedenti articoli 5, 6, 7 dalle costruzioni, dai confini di proprietà, dalle strade e non devono comportare l'aumento della altezza (H) di cui al precedente art. 4.3 di oltre m. 3,50.
10. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree boscate di cui al precedente punto 5 interne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono ammessi gli interventi di cui ai soprastanti

punti 6 e 7 in quanto esplicativi degli interventi di ampliamento, pertinenza e recupero previsti dall'art. 43, comma 4, lettere d) – e) della L.R. 31/2008, secondo le procedure indicate in tale articolo.

11. Per gli edifici ricadenti all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) si applicano in toto le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO – IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO).

In ogni caso per le aree esterne al perimetro I.C. si applicano le prevalenti discipline e norme di cui alla DGR 7/5983 del 02.08.01, per le aree ricadenti nel Parco Regionale, e di cui alla DCR 7/919 del 26.11.03, per le aree ricadenti nel Parco Naturale della Valle del Ticino.

### **ART. 33 - PARAMETRI DI TIPO MORFOLOGICO, FUNZIONALE E PRESTAZIONALE DELLE COSTRUZIONI PER INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE**

1. La morfologia degli edifici rurali riveste fondamentale importanza nella cura e conservazione del paesaggio in quanto normalmente tali edifici sono ubicati in zone libere da edificazione e quindi assumono un valore determinante e decisivo nella creazione del paesaggio stesso.
2. Nelle aree agricole ricadenti anche in aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le nuove costruzioni agricole relative ad edifici di aziende agricole esistenti devono rispettare le condizioni localizzative di cui al successivo art. 36.6.
3. Nei commi seguenti vengono puntualizzate le caratteristiche morfologiche per gli interventi di ampliamento o ristrutturazione o sostituzione edilizia che riguardino edifici o fabbricati ad uso agricolo, a qualsiasi funzione siano dedicati, principali, accessori o di pertinenza.
4. Il disegno planimetrico sarà semplice, riconducibile al parallelogramma a lati paralleli, evitando frammentazioni ed articolazioni. Da questa specifica prescrizione sono esclusi i silos verticali.
5. Il sistema di copertura sarà a due falde inclinate con pendenza tra 30 e 35 per cento, con il colmo parallelo al lato più lungo dell'edificio. Potrà essere previsto un sistema di ventilazione e illuminazione nella copertura costituito da semplici rialzi della copertura stessa o da abbaini tipo cappuccine lombarde.
6. il sistema delle aperture sulle pareti verticali sarà articolato attraverso forometrie regolari e simmetriche di forma riconducibile al parallelogramma a lati paralleli col lato più lungo disposto verticalmente. Sono vietate le finestre a nastro e le finestre immediatamente a ridosso dell'imposta della copertura.
7. Le pareti verticali esterne dovranno essere rivestite da intonaco colorato o tinteggiato o rivestite in laterizio a corsi regolari. Le connesse degli eventuali pannelli prefabbricati utilizzati nella realizzazione delle pareti esterne dovranno essere perfettamente sigillate in modo tale da non essere assolutamente visibili.
8. Per quanto riguarda la determinazione dei parametri funzionali e prestazionali delle aziende agricole, oltre a quanto specificatamente previsto dal locale Regolamento di Igiene, si rimanda al D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n. 20109, indicando come prescrittive le norme ivi contenute relative alle distanze, le altezze e le caratteristiche in genere delle costruzioni principali ed accessorie in merito al posizionamento nel lotto, al rapporto tra costruito e spazi liberi, all'orientamento, ai materiali costruttivi, alle tecnologie da impiegarsi, all'efficienza energetica, all'inquinamento e all'inserimento nel contesto.

### **ART. 34 - RECINZIONI E MANUFATTI DI PERTINENZA DEI TERRENI COLTIVATI AD ORTO**

1. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, ricadenti all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco

Lombardo della Valle del Ticino, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da staccionata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri, infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti.

2. Sono consentite, in deroga alla presente norma, recinzioni realizzate con paletti e rete metallica se indispensabili e necessarie alla conduzione delle aziende agricole.
3. Per gli edifici e attività esistenti, anche non agricoli, sono ammesse recinzioni nel rispetto delle seguenti prescrizioni: zoccolo in muratura di altezza massima cm. 40,00 e soprastante recinzione in rete per un'altezza massima complessiva di cm. 1,80.
4. Ai fini della manutenzione del territorio rurale di cui all'art. 62, comma 1 bis, della L.R. 12/2005, nelle aree agricole non edificate è ammessa la costruzione di manufatti al servizio di appezzamenti di terreno coltivati ad orto per il ricovero degli attrezzi e degli strumenti: tali costruzioni devono avere dimensioni massime di mq. 8,00 di superficie geometrica complessiva e di m. 3,00 di altezza massima, devono rispettare le sole norme del codice civile e devono essere costituiti da struttura leggera rimuovibile per smontaggio e non per demolizione in modo da non comportare trasformazione permanente del suolo inedificato. La superficie minima dell'area di riferimento è definita in mq. 1500 come unico appezzamento che deve essere assoggettato ad atto di impegno registrato e trascritto per l'intera superficie effettiva. Un soggetto proprietario di più appezzamenti non può avvalersi della facoltà di cui al presente comma per ciascuno di essi, ma eventualmente solo per quelli situati in diversi ambiti. La definizione degli aspetti tipologici, architettonici e materici, nonché dei criteri per la collocazione nei diversi ambiti, sono subordinati ad un regolamento che definisca tipi edilizi omologati e le modalità per una coerente distribuzione sul territorio in raccordo tra le finalità della manutenzione delle aree e le finalità paesaggistiche di un corretto inserimento ambientale. La procedura edilizia è quella indicata nel citato art. 62, comma 1 bis, della L.R. 12/2005 (Denuncia di Inizio Attività o atto equipollente).
5. Per gli edifici e immobili ricadenti all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) si applicano in toto le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO – IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO).
6. In ogni caso per le aree esterne al perimetro I.C. si applicano le prevalenti discipline e norme di cui alla DGR 7/5983 del 02.08.01, per le aree ricadenti nel Parco Regionale, e di cui alla DCR 7/919 del 26.11.03, per le aree ricadenti nel Parco Naturale della Valle del Ticino.

## **TITOLO IV – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE**

### **ART. 35 - MODALITA' DI INTERVENTO**

1. Negli ambiti così individuati dalle tavole del PIANO DELLE REGOLE di cui all'art.2 delle presenti NdP sono ammesse esclusivamente attività compatibili con le esigenze di protezione della natura e dell'ambiente e di sviluppo delle attività agricole; non è ammessa alcun tipo di edificazione ad esclusione degli interventi indicati al successivo art. 36.
2. Gli interventi sul materiale arboreo si devono conformare ai contenuti dell'art. 20 del PTC del Parco Ticino, al corrispondente piano di settore ed alla relativa normativa in materia, al fine di valorizzare gli ambiti boscati non solo in termini forestali o naturalistici, ma soprattutto in termini di possibilità di mantenimento/potenziamento della continuità ecologica tra le diverse aree ad elevata naturalità, nonché nei confronti del sistema Rete Natura provinciale.
3. I nuovi inserimenti di materiale vegetale dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 51 del Regolamento regionale n. 5 del 20.07.2007.
4. Tutti gli interventi inerenti la soluzione dei problemi di degrado ambientale saranno effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica salvo i casi in cui, a seguito di apposita dichiarazione tecnica, si certifichi la necessità di impiego di tecniche di ingegneria classica.
5. Salvo che nelle aree eventualmente approntate ed individuate a tale scopo dal Piano dei Servizi o da apposito provvedimento temporaneo rilasciato dall'Amministrazione Comunale, sono escluse tutte quelle attività che comportano grande concentrazione di persone (festival, riunioni di vario genere, concerti musicali, ecc.) e conseguente calpestio dei tappeti erbosi e degli apparati radicali degli alberi da parte di persone ed il passaggio di mezzi meccanici ad eccezione di quelli necessari alla manutenzione del verde e di quelli agricoli.
6. L'attraversamento di canalizzazioni di qualsiasi genere di servizi (linee elettriche anche ad alta e media tensione, telefoniche, ecc.) deve avvenire in sottosuolo e deve essere eseguito con particolari cautele nei riguardi del patrimonio vegetale esistente, in particolare per gli apparati radicali interessati dagli scavi. Sono ammissibili diverse modalità solo se non possibili tecnicamente, opportunamente documentate, su cui si esprime la Commissione per il Paesaggio comunale.
7. Solo a seguito di motivate esigenze, sono ammesse esclusivamente recinzioni costituite da steccata di legno formata da tre assi orizzontali ed un paletto verticale di altezza massima di m. 1,30 ogni due metri, infisso senz'altra opera direttamente nel terreno onde permettere il transito della libera fauna e l'ingresso per l'esercizio della caccia secondo le norme vigenti. Nelle aree agricole sono inoltre ammessi i manufatti al servizio degli appezzamenti coltivati ad orto di cui al precedente art. 34.4 con i medesimi limiti e modalità.
8. L'Amministrazione Comunale può dichiarare di notevole interesse pubblico parti dell'area o l'intera area di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico e di conseguenza tali parti possono essere acquistate dall'Amministrazione stessa, ovvero espropriate per pubblica utilità ai sensi delle vigenti leggi per l'esproprio o addivenire ad una Convenzione con il privato proprietario al fine di garantirne la fruizione pubblica alle condizioni stabilite concordemente dalla Convenzione medesima.
9. Nel caso in cui al precedente comma 8, trova applicazione l'istituto della compensazione urbanistica di cui al comma 3 dell'art.11 della L.R. 11 marzo 2005, n.12 e s. m. e i.: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione Comunale attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di

0,10 mq/mq trasferibile su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina.

### **ART. 36 - EDIFICI ESISTENTI NELLE AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE E INTERVENTI AMMISSIBILI**

1. Per gli edifici esistenti nelle aree di valore paesaggistico-ambientale, non destinati alle attività agricole, ricadenti all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono ammissibili gli interventi previsti dagli articoli 11 e 12 delle presenti norme, senza le riduzioni di cui al precedente art. 12.8. Per gli edifici non residenziali di cui alla categoria 2.1 dell'allegata Tabella A gli ampliamenti percentuali sono elevati al 50% della **Slp** e **Sc** esistenti. Sono inoltre ammissibili la ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione fedele e la sostituzione edilizia per demolizione e ricostruzione nel rispetto della **Slp** e degli indici e parametri esistenti, ma, se superiori, nel rispetto dei parametri e indici di cui alla scheda 3 relativa al tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina, nonché il cambio di destinazione d'uso verso la residenza e ser vizi alla residenza di cui alle sottocategorie 1.1 e 1.2 della Tabella A allegata; gli interventi di ricostruzione e sostituzione non possono comprendere anche gli ampliamenti percentuali.
2. Le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4.10 sono ammissibili solo in presenza di lotto già edificato e, se costituenti Slp o Sc, devono permanere nei limiti previsti dagli ampliamenti di cui sopra, ad eccezione degli spazi per parcheggio privato di ricovero degli autoveicoli di cui all'art. 4.13-c, nei limiti dello standard parcheggio di norma.
3. Tutti gli interventi che comportano riduzione della superficie permeabile, ad esclusione degli ampliamenti e accessori e pertinenze di cui sopra, devono rispettare la permeabilità del suolo di cui al successivo art. 58.5 con possibilità di coperture impermeabili limitate al doppio della superficie coperta (Sc) massima ammissibile.
4. Gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le ricostruzioni e gli accessori e pertinenze, ad esclusione di quelli di cui all'art. 6.10 (accessori a confine), devono rispettare le distanze come disciplinate dai precedenti articoli 5, 6, 7 dalle costruzioni, dai confini di proprietà, dalle strade e non devono comportare l'aumento della altezza (H) di cui al precedente art. 4.3 di oltre m. 3,50.
5. Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree boscate di cui al precedente art. 32 comma 5 interne al perimetro di Iniziativa Comunale (IC) del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono ammessi gli interventi di cui ai soprastanti punti 1 e 2 in quanto esplicativi degli interventi di ampliamento, pertinenza e recupero previsti dall'art. 43, comma 4, lettere d) – e) della L.R. 31/2008, secondo le procedure indicate in tale articolo.
6. Rispetto al divieto di edificazione previsto dal precedente art. 35 comma 1, in conformità a quanto previsto dal TITOLO III delle presenti NdP, sono consentite nuove costruzioni agricole che dimostrino il rispetto dei caratteri specifici del paesaggio agricolo e forestale storicamente consolidato con specifica verifica di inserimento ambientale-paesistico mediante la presentazione di idonee viste prospettiche e fotografiche, secondo i seguenti limiti e criteri e previa verifica dell'entità o presenza della fascia di "verde di connessione" di cui all'art. 9 dell'elaborato PS 1m1 – "Relazione e normativa del Piano dei Servizi" e alla tavola PS 3m – "Ecosistema, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato" e degli aspetti e caratteri paesaggistici con riferimento agli elementi della componente paesaggistica del PGT espressa negli elaborati del DdP:

- 6.1 ubicazione dei nuovi corpi edilizi nell'ambito di aree in cui siano già presenti edifici agricoli o da trasformare all'uso agricolo contestualmente ai nuovi interventi, in un raggio orientativo dagli stessi di m. 100 definibile secondo i seguenti criteri:
- localizzazione al margine e non al centro delle estensioni e radure erbacee;
  - tutela della vegetazione d'alto fusto e delle radure erbacee;
  - tutela e non interferenza con i coni visuali verso le ampie estensioni delle colture erbacee.
7. Sono inoltre ammissibili gli interventi convenzionati disciplinati dal precedente art.1 comma 8 in attuazione e compensazione di progetti relativi alla realizzazione e rafforzamento della rete ecologica e della mobilità sostenibile.
8. Le disposizioni di cui sopra, nelle aree esterne al perimetro I.C. del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, sono inoltre subordinate alle Norme Tecniche di Attuazione di tale PTC, in particolare del TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO – IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO), di cui alla DGR 7/5983 del 02.08.01 per le aree ricadenti nel Parco Regionale, e di cui alla DCR 7/919 del 26.11.03, per le aree ricadenti nel Parco Naturale della Valle del Ticino.
9. Nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche sono sempre ammessi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché le infrastrutture ed impianti per pubblici servizi di cui all'art. 27.1 -e) 2, -e) 3 della L.R. 12/2005.
10. Per gli edifici ricadenti all'esterno del perimetro di Iniziativa Comunale (IC) si applicano le disposizioni delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, in particolare il TITOLO II (IL TERRITORIO E IL PAESAGGIO – IL REGIME DI PROTEZIONE E L'AZZONAMENTO).  
In ogni caso per le aree esterne al perimetro I.C. si applicano le prevalenti discipline e norme di cui alla DGR 7/5983 del 02.08.01, per le aree ricadenti nel Parco Regionale, e di cui alla DCR 7/919 del 26.11.03, per le aree ricadenti nel Parco Naturale della Valle del Ticino.

## TITOLO V - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA COMMERCIALE E TURISTICA

### ART. 37 - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Le disposizioni contenute nelle presenti norme trovano applicazione nell'esercizio delle attività commerciali come definite dall'art. 4 del D. Lgs. 31 marzo 1998 n.114 pubblicato nella G.U. 24.4.1998, n. 95 S.O., di seguito indicato con la denominazione "decreto legislativo".
2. Le diverse tipologie delle strutture di vendita sono definite dal medesimo art. 4 del decreto legislativo.

### ART. 38 - AREE DA DESTINARE AGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. Nell'intero ambito del tessuto urbano consolidato è consentito insediare esercizi di vicinato. Gli stessi sono ammessi anche negli edifici esistenti ricadenti nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche secondo le relative norme specifiche di dettaglio.
2. Gli insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato sono consentiti solo alle seguenti condizioni e nel rispetto delle verifiche e previsioni di cui al successivo art. 40, soprattutto con riferimento alla adeguata soluzione degli aspetti viabilistici:
  - 2.1 nei nuclei di antica formazione, limitatamente a medie strutture di vendita con superfici non superiori a mq 400 di vendita e come ampliamento/trasformazione di esercizi di vicinato esistenti, subordinatamente a Piano Attuativo, con la dotazione degli standard necessari e della eventuale parziale monetizzazione di cui al successivo art. 43.3;
  - 2.2 negli AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA di cui all'art. 16, comma 1 delle presenti Norme se ritenuti idonei, ai sensi del Programma Triennale per lo Sviluppo del Settore Commerciale (PTSSC) della Regione Lombardia, ad ospitare insediamenti commerciali diversi dagli esercizi di vicinato subordinatamente a Piano Attuativo, con la dotazione in cessione degli standard necessari di cui al successivo art. 43.2;
  - 2.3 nel Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina e nelle aree con funzione non residenziale, per interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia con superfici di vendita non superiori a mq. 1000, subordinatamente a Piano Attuativo con la dotazione degli standard necessari di cui al successivo art. 43.2, con cessione in loco, o in altra area, e con la eventuale parziale monetizzazione di cui al citato art. 43.2; per il Piano Attuativo di via dell'Industria la monetizzazione è quella prevista nella variante al Piano di Lottizzazione del lotto "Riboni" approvata con la Delibera consiliare n. 68 del 29.10.2014 costituente anche variante puntuale al PGT n. 3/2014;
  - 2.4 nel Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina e nelle aree con funzione non residenziale, per gli interventi di recupero, ampliamento e cambio d'uso di edifici esistenti, con superfici di vendita non superiori a mq. 1000, subordinatamente a Permesso di Costruire convenzionato con la dotazione degli standard necessari di cui al successivo art. 43.2 con cessione in loco o in altra area, e con la eventuale totale monetizzazione.
3. Le strutture commerciali al dettaglio di qualsiasi tipologia (di vicinato e di media struttura) autorizzate e/o regolarmente attive (salvo temporanee e regolari sospensioni dell'attività) esistenti alla data di adozione delle presenti norme, vengono confermate nell'ambito della tipologia esistente e possono ampliarsi nei limiti stabiliti dall'art. 4 del decreto legislativo rispettivamente per ciascuna tipologia con l'obbligo di rispettare la dotazione di servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico di cui al successivo art. 43 solo per le medie strutture riverificandola sulla totalità della superficie lorda di

pavimento risultante a seguito dell'ampliamento e secondo le condizioni e procedure di cui al successivo comma.

4. Le medie strutture esistenti nel Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina e nelle aree non residenziali, possono essere oggetto delle "modificazioni" di cui al paragrafo 2 delle modalità applicative del Programma Triennale regionale secondo le tipologie correlate della variazione del settore merceologico, dell'ampliamento, dell'accorpamento/concentrazione/trasferimento, nei seguenti limiti riferiti alle maggiori superfici e nel rispetto delle verifiche e previsioni di cui al successivo art. 40:
  - 4.1 per superfici di vendita sino a mq. 1.500 con permesso di costruire convenzionato con la dotazione degli standard necessari di cui al successivo art. 43.2, determinati sul totale della nuova SIp, se ampliata, ma con detrazione delle eventuali dotazioni derivanti dalle precedenti procedure, con cessione in loco, o in altra area, e con l'eventuale totale monetizzazione di cui al citato art. 43.2;
  - 4.2 per superfici di vendita superiori a mq. 1.500 e sino a mq. 2.500 con Piano Attuativo con la dotazione degli standard necessari di cui al successivo art. 43.2, determinati sul totale della nuova SIp, se ampliata, ma con detrazione delle eventuali dotazioni derivanti dalle precedenti procedure, con cessione in loco, o in altra area, e con l'eventuale parziale monetizzazione di cui al citato art. 43.2.

#### **ART. 39 - PRESCRIZIONI PER GLI INSEDIAMENTI NEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

1. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, gli insediamenti commerciali devono rispettare le norme del presente articolo di seguito elencate e quanto previsto all'art. 27 delle presenti norme.
2. Tutti gli interventi su edifici esistenti debbono essere affrontati con cultura del restauro architettonico ed urbano e mai solo come una mera operazione di carattere tecnico.
3. Le luci dei negozi e le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con colori tradizionali, escludendosi tassativamente l'impiego di alluminio naturale anodizzato, bronzato ed acciaio inox. Le eventuali serrande (saracinesche) devono essere del tipo a maglie in metallo colorato.
4. Le insegne e scritte pubblicitarie devono essere inserite entro il vano della vetrina mentre le tende da sole possono contornare il vano dell'apertura. Sono tassativamente vietate le insegne e/o scritte pubblicitarie poste a bandiera o comunque sporgenti dalla facciata, fatta eccezione per i servizi pubblici o di uso pubblico (es. farmacie, posti telefonici, rivendite di tabacchi) o per gli esercizi pubblici. Le tende da sole non devono sovrapporsi agli elementi architettonici della fronte e in ogni caso non possono essere poste ad altezza inferiore a m 2,20 dal piano del marciapiede. Sono vietate insegne sulla facciata sopra più vetrine, insegne dinamiche ed elettroniche. I giornali di tipo luminoso possono essere installati solo a cura dell'Amministrazione Comunale. L'illuminazione delle insegne potrà essere solo di tipo indiretta ovvero l'insegna stessa non può funzionare da apparecchio illuminante.

#### **ART. 40 - NORME RIGUARDANTI LA REALIZZAZIONE DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. La nuova apertura, l'ampliamento o il trasferimento di medie strutture di vendita deve essere prevista all'interno di piani attuativi così come definiti dall'art. 12 della L.R. 12/2005.
2. Non sono ammessi ampliamenti e trasferimenti senza una articolata integrazione tra la funzione commerciale e le altre funzioni di tipo pubblico e/o private esistenti o da prevedere all'interno del piano attuativo stesso.
3. Il piano attuativo deve prevedere una sistemazione paesaggistica delle eventuali fasce di rispetto stradale presenti e prevedere idonee ed efficaci soluzioni per il

raccordo tra la viabilità ordinaria, sia veicolare che ciclopedonale, e le aree di parcheggio di pertinenza.

4. Il progetto del piano attuativo dovrà contenere obbligatoriamente:
  - a) studio sulla mobilità ed in particolare sugli effetti del traffico generato comprendente la descrizione della rete infrastrutturale esistente, determinazione dei flussi di traffico esistenti con stima dei momenti di punta, determinazione dei flussi globali e di punta previsti come conseguenza del nuovo insediamento commerciale suddivisi per tipo di traffico (mezzi merci, auto, ciclopedonale);
  - b) sistemazione dell'area esterna con le indicazioni dei materiali impiegati per la pavimentazione, le essenze arboree impiegate, la tipologia dell'impianto di illuminazione esterna e la localizzazione dei punti illuminanti;
  - c) previsione dei percorsi carrai, ciclabili e pedonali di accesso alla struttura e la circolazione dei mezzi destinati allo scarico delle merci ed al carico dei rifiuti;
  - d) sistemazione delle aree di sosta con precise indicazioni degli stalli per le vetture, per le vetture utilizzate da persone con ridotta capacità motoria, per le biciclette, per i motoveicoli a due ruote;
  - e) localizzazione e tipologia degli eventuali percorsi coperti e degli eventuali ricoveri fissi dei carrelli per la spesa;
  - f) la correlazione tra l'insediamento commerciale e la presenza o previsione di servizi ed attrezzature pubbliche e/o private.

#### **ART. 41 - CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI EDILIZI-URBANISTICI E COMMERCIALI PER ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

1. Il procedimento per l'apertura, ampliamento o trasferimento di esercizi di vicinato di cui all'art. 7 del decreto legislativo o di medie strutture di vendita di cui all'art. 8 del decreto legislativo, è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura, l'ampliamento o trasferimento di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della L.R. 12/2005, alla comunicazione di cui all'art. 7 del decreto legislativo, va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. 12/2005.
3. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del decreto legislativo.
4. Contestualmente alla richiesta di autorizzazione di esercizio di cui all'art.8 del decreto legislativo va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere edilizie necessarie, allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione; in tal caso:
  - a) nel rispetto delle procedure indicate dall'art. 38 della L.R. 12/2005, il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini di tempo previsti per l'autorizzazione commerciale. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà di intervento sostitutivo di cui all'art. 39 della predetta L.R. 12/2005;
  - b) l'autorizzazione commerciale e il permesso di costruire sono contenuti in unico atto sottoscritto sia dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire, sia dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio, se del caso anche a seguito di conferenza dei servizi interna all'ente, ossia tra le competenti strutture comunali.

#### **ART. 42 - NORME RIGUARDANTI LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI**

1. L'apertura di grandi strutture di vendita e di centri commerciali non è consentita in tutto il territorio comunale.

2. Con riferimento alla DGR 20 dicembre 2013 n. X/1193, con cui sono state approvate le <<Disposizioni attuative finalizzate alla valutazione delle istanze per l'autorizzazione all'apertura o alla modificazione delle grandi strutture di vendita conseguenti alla d.c.r. 12 novembre 2013 n. X/187 "Nuove linee per lo sviluppo delle imprese del settore commerciale">> è ammesso l'insediamento di una nuova grande struttura di vendita nell'ambito del vigente Programma Integrato di Intervento denominato "ex AVIR", in sostituzione della prevista media struttura di vendita, nei limiti delle seguenti condizioni e modalità:
- l'aumento massimo della superficie di vendita SV è sino a mq 3.200;
  - il recupero dell'aumento di SV di cui sopra è ammesso esclusivamente all'interno della sagoma già prevista nel P.I.I. per il Corpo G e quindi senza aumento della SLP e della SC;
  - l'insediamento è subordinato alla variante del PII con relativa approvazione con variante all'Accordo di Programma o diversa procedura definita dal Collegio di Vigilanza o dalle vigenti discipline;
  - la classificazione specifica della tipologia della grande struttura di vendita insediabile, da individuare ai sensi del paragrafo 4 della citata DGR 20 dicembre 2013 n. X/1193, è quella indicata nella lettera f) del paragrafo 2, comma 1 "struttura di vendita organizzata in forma unitaria", in cui potranno essere ricomprese le tipologie a1) del "centro commerciale aggregato" e a2) del "centro commerciale multifunzionale".<sup>1</sup>

#### **ART. 43 - PRESCRIZIONI ED INDIRIZZI DI NATURA URBANISTICA INERENTI LA DISPONIBILITA' DI SPAZI AD USO PUBBLICO E DI PARCHEGGI**

1. L'apertura, l'ampliamento o trasferimento di strutture commerciali diverse dagli esercizi di vicinato deve prevedere la dotazione minima di aree pubbliche o di uso pubblico descritte nei successivi commi.
2. Nelle medie strutture di vendita: 200% della **Slp** di cui almeno il 50% destinata a parcheggio; è consentita la monetizzazione della quota parte non destinata a parcheggio; l'eventuale monetizzazione totale della dotazione è definita nelle disposizioni di cui al precedente art. 38.
3. Per gli interventi previsti nei nuclei di antica formazione la percentuale di cui al comma precedente è ridotta della metà e la quota parte di cui è consentita la monetizzazione viene definita, in deroga a quanto previsto sempre dal comma precedente, dalla Convenzione del P.A..
4. La dotazione di parcheggi di cui ai commi precedenti deve essere assicurata o all'interno del P.A. o nelle immediate vicinanze.
5. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente piantumate e illuminate.

#### **ART. 44 - CRITERI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI COMMERCIALI**

1. Tutte le autorizzazioni commerciali dovranno essere rilasciate nel rispetto dei criteri redatti sulla scorta degli indirizzi emanati dalla Regione Lombardia e deliberati dagli organi comunali deputati a tale compito.

#### **ART. 45 - NORME PER L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE**

1. Il commercio al dettaglio su aree pubbliche è disciplinato dalla L.R. 6 del 02.02.2010 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Nei nuclei di antica formazione l'esercizio del commercio su aree pubbliche è regolato da appositi regolamenti in occasione di particolari ricorrenze e festività.

---

<sup>1</sup> il comma 2 è stato approvato con la Variante puntuale n. 2/2014

3. Nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, l'esercizio del commercio su aree pubbliche è vietato, ad esclusione del commercio in forma itinerante per la vendita diretta dei prodotti agricoli degli imprenditori agricoli, ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. 228/2001.

#### **ART. 46 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

1. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande sono regolate dalla L.R. 6 del 02.02.2010\_e dalla D.G.R. del 22.12.2010 n.8/1062 che all'Allegato A conferma valedoli le indicazioni contenute nella precedente D.G.R. del 23.1.2008 n. 8/6495.
2. Nei nuclei di antica formazione individuati nella cartografia di cui all'art. 2, comma 3, delle presenti Norme, l'apertura, ampliamento, ristrutturazione o trasferimento di pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande deve rispettare quanto previsto dal precedente art. 39.
3. Nei nuclei di antica formazione le strutture di occupazione di aree esterne in concessione per attività di somministrazione di alimenti e bevande sono ammissibili nel rispetto di modalità stabilite nel piano pubblico degli arredi da approvarsi con specifico atto amministrativo.

#### **ART. 47 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLE ATTIVITA' AGRITURISTICHE E TURISTICHE**

##### **ART. 47.1**

1. Le attività agrituristiche sono regolate dal TITOLO X della L.R. n.31/2008 e dagli art. 59, 60 e 61 della L.R. 12/2005.

##### **ART. 47.2 - ATTIVITA' TURISTICHE**

1. Le attività turistiche ricettive, alberghiere, non alberghiere, all'aria aperta, sono regolate dal TITOLO III della L.R. 15/2007 e s.m.i.
2. Oltre agli interventi di nuova costruzione di strutture alberghiere da attuarsi sui lotti liberi secondo le disposizioni, gli indici e i parametri previsti nelle schede d'ambito di riferimento, sono previste modalità di dettaglio per l'incentivo della destinazione alberghiera in recupero del patrimonio edilizio esistente come dai seguenti commi.
3. Gli interventi di ampliamento e cambio d'uso verso la destinazione alberghiera di cui al Capo I del TITOLO III della L.R. 15/2007, e s.m.i., di edifici esistenti, sono disciplinati dal precedente art. 12, comma 4.
4. Gli interventi in sostituzione di edifici esistenti per nuova costruzione delle strutture alberghiere di cui al Capo I del TITOLO III della L.R. 15/2007, e s.m.i. da attuarsi esclusivamente nell'ambito del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, sono soggetti alle seguenti disposizioni:
  - a) possono interessare anche gli "Edifici che connotano l'esistente o il paesaggio";
  - b) la Slp ammissibile è pari al doppio della Slp degli edifici esistenti da sostituire maggiorata di 0,12 mq/mq della Sf del lotto di riferimento, acquistabile in perequazione dalle aree di Risarcimento Paesaggistico e dalle edificabilità di provenienza dell'ex PRG, come previsto al precedente art. 16, commi 9.3, 9.4 e 9.6;
  - c) se l'indice di edificabilità complessivo finale di cui sopra non è superiore a 0,5 mq/mq, la procedura edilizia è il permesso di costruire convenzionato; la Sc massima e i parametri delle distanze tra fabbricati e dai confini sono quelli definiti dalla scheda d'ambito n.1; la altezza massima è di m 15,00
  - d) se l'indice di edificabilità complessivo finale di cui sopra, in conseguenza della rilevanza dimensionale degli edifici esistenti e/o del lotto di intervento,

è superiore a 0,5 mq/mq, l'intervento potrà essere ammissibile se assoggettato a Piano Attuativo; in tale piano, oltre agli ordinari contenuti urbanistici della pianificazione attuativa, viene determinato il limite della diversa edificabilità e gli aspetti dimensionali e parametrici coerenti con la sostenibilità dell'intervento rispetto all'ambito di riferimento.

#### **ART. 48 - NORME PER L'ESERCIZIO DELLA VENDITA DELLA STAMPA QUOTIDIANA E PERIODICA**

1. La vendita della stampa quotidiana e periodica, già regolata dal D. Lgs. 24.04.2001 n.170 e s.m.i. e dalla D.C.R. del 10.07.2002 n. 7/0549, è da considerarsi liberalizzata e ammissibile quale attività commerciale comune, anche con riferimento all'art. 13 del D. Lgs. 114/1998 e secondo i principi generali di libertà di concorrenza, libertà di accesso all'attività economica e pari opportunità affermati all'art. 1 della L. 27/2012 e dagli artt. 31 e 34 della legge n. 214/2011 in allineamento con i principi di diritto europeo di libero stabilimento e di concorrenza tra imprese.

#### **ART. 49 - NORME PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI**

1. Le modalità e le condizioni per l'istallazione degli impianti e per l'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti sono regolate dal Capo IV della L.R. 6/2010, come modificata dalla L.R. 34/2014 e dai Programmi regionali di qualificazione ed ammodernamento della rete di distribuzione dei carburanti.
2. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 86 della L.R. 6/2010, di seguito vengono individuati i criteri urbanistici, i requisiti e le caratteristiche urbanistiche delle aree sulle quali possono essere installati i nuovi impianti di distribuzione carburanti o realizzare le ristrutturazioni degli impianti esistenti.
3. L'istallazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti è vietata nei nuclei di antica formazione, nei luoghi urbani di cui alle schede dal n.19 al n.27 e nelle aree destinate all'esercizio dell'attività agricola.
4. Negli altri ambiti è consentita l'istallazione di nuovi impianti, l'ampliamento, la ristrutturazione e la straordinaria manutenzione degli impianti esistenti nel rispetto di quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) in ordine alla visibilità nelle intersezioni stradali e di eventuali vincoli specifici paesaggistici.
5. Si intendono complementari all'esercizio dell'attività di distribuzione dei carburanti e pertanto ammesse, le attività di vicinato di cui al punto 1.2 della allegata Tabella A.
6. Nelle aree esterne al perimetro di iniziativa comunale (IC) del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino, per la realizzazione dei nuovi impianti e l'adeguamento di quelli esistenti si applica il "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti", di cui alla delibera del C. di A. n.149 del 26.11.2003 e relative modifiche di cui alla delibera del C. di A. n.149 del 04.12.2008.

## TITOLO VI - SISTEMA DEGLI SPAZI VERDI

### CAPO I - Riferimenti generali

#### ART. 50 - OGGETTO E CONTENUTO DELLE PRESENTI NORME

1. Le presenti norme hanno per oggetto la casistica delle soluzioni specifiche relative alle specie ed alle essenze arboree compatibili con l'ambiente urbano con riferimento agli aspetti di stabilità, crescita, resistenza al vento, umbratilità, manutenibilità. Fornisce altresì indicazioni progettuali e suggerisce sensibilità nel recepimento dell'intorno come fattore di criterio fondamentale nella progettazione stessa.
2. Le presenti norme sono da considerarsi prescrittive, per quanto riguarda gli spazi di nuova realizzazione e come obiettivo da raggiungere per gli spazi esistenti laddove non siano presenti ostacoli non eliminabili.

#### ART. 51 - AMBITO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

1. Le presenti norme hanno come riferimento l'intero territorio comunale.
2. Non sono riferibili alle presenti norme esclusivamente gli orti botanici, vivai e simili di aziende regolarmente esercitanti l'attività florovivaistica.

#### ART. 52 – DEFINIZIONI DEGLI ELEMENTI E DELLE OPERAZIONI

1. Prato: ecosistema sufficientemente stabile con caratteristiche che sono essenzialmente date dalle specie che lo compongono, le cui funzioni possono essere diverse: ornamentale, ricreazionale, sportiva, tecnica.
2. Arbusto: pianta legnosa, di breve fusto, ramificata fin dalla base.
3. Albero: pianta legnosa, di medio/alto fusto, ramificata nella parte superiore.
4. Fusto: parte della pianta che porta rami, gemme, foglie e fiori.
5. Potatura verde: potatura compiuta durante la fase vegetativa della pianta.
6. Ramo: asse vegetativo, lignificato e provvisto di gemme, che deriva da un germoglio.
7. Branca: ramo di due o più anni, elemento dello scheletro dell'albero.
8. Area radicale o zona radicale: area occupata dalla proiezione al suolo della chioma dell'albero.
9. Area di pertinenza: area definita dalla circonferenza tracciata sul terreno avente come centro il centro del fusto dell'albero e della ceppaia.
10. Capitozzatura: drastico raccorciamento del tronco o delle branche primarie (sbrancatura) fino in prossimità di questo.

### CAPO II - Elementi del sistema

#### Art. 53 - AIUOLA

1. Definizione: parte di un percorso, rialzata o opportunamente delimitata e protetta, destinata per lo più a tappeto verde, realizzata in corrispondenza di svincoli stradali, salvagenti, piazzole spartitraffico, ecc. Sono previste tre tipologie per tale spazio:
  - a. realizzata in ciottoloni;
  - b. con prato e/o piante tappezzanti o coprisuolo;
  - c. con prato e con piante arbustive e/o tappezzanti.

La prima tipologia è da utilizzare laddove le ridotte dimensioni dell'aiuola (lato più corto < cm 120) sconsigliano la realizzazione di qualsiasi attrezzatura vegetale.

Consiste nella costipazione degli spazi già cordonati con materiale lapideo costituito da grossi ciottoli di fiume e nel fissare tali ciottoli tra loro con malta cementizia facendo attenzione a lasciare evidenziati i singoli ciottoli.

La seconda tipologia è da utilizzare laddove esistono problemi relativi alla visibilità tra veicoli o tra veicoli e pedoni ed una eventuale eccessiva crescita dell'impianto vegetale potrebbe accentuare i problemi in tal senso.

La terza tipologia è da utilizzare in tutti gli altri casi.

#### **ART. 54 - FIORIERA E VASCA**

1. La presenza di fioriere rialzate da terra riveste numerose funzioni: movimentata le cadenze ambientali generali, difende i percorsi, consente la separazione fra specie piantate a livelli diversi, funge da occasione di sosta e riposo e permette – soprattutto – di godere da vicino dei colori e degli aromi delle pianticelle che ospita. Sono previste due tipologie per tale manufatto:

- a) realizzata con elementi mobili o semifissi (fioriera);
- b) realizzata con elementi organicamente inseriti in attrezzature di arredo urbano (vasca).

La prima tipologia è da utilizzare laddove si rendono necessarie interruzioni di spazi continui a protezione di utenze deboli o di spazi che richiedono particolari attenzioni. Non vengono fornite indicazioni circa le essenze da impiegare.

La seconda tipologia viene prevista dal progetto di opera pubblica a cui è organicamente collegata e normalmente porta con sé tutto un contorno di muretti e di gradinate di ogni genere. Tutti questi elementi sono dimensionati in modo che possano anche servire come sedili informali.

#### **ART. 55 - SIEPE**

1. Definizione: fila di arbusti disposta a recinzione di aree o come bordura di strade: *“Dall'iniziale e più tradizionale funzione di delimitazione di giardini, orti e piccole o grandi proprietà, come elemento tipico del nostro paesaggio agrario, o di confine di spazi interni adibiti a funzioni diverse nello stesso appezzamento o giardino, le siepi possono oggi rispondere a nuove esigenze legate anche alla loro importanza dal punto di vista ambientale (...) A questo proposito, caratteristiche interessanti sono: l'elevato valore decorativo, dato dalla presenza di fiori, bacche, quindi di colore, l'eventuale presenza di profumo e di variegature delle foglie, la capacità di costituire barriere perenni, durevoli anche nell'inverno, la capacità di sopportare frequenti ed a volte intensi interventi di potatura, (...) la adattabilità a costituire barriere anti rumore (...) superfici di impatto e trattenimento di polveri e sostanze gassose inquinanti.”<sup>2</sup>*

Sono previste due tipologie per tale elemento:

- a) lungo le strade, come barriera tra spazi di circolazione e spazi di sosta;
- b) lungo spazi privati, come barriera tra spazi privati contigui e spazi privati con spazi pubblici.

#### **ART. 56 - VIALE ALBERATO**

1. Definizione: fila di alberi posta lungo le strade. I filari di alberi lungo le strade assolvono a una serie di funzioni a partire dal rilevante apporto estetico alla mitigazione relativamente all'impatto acustico ed alla dispersione delle polveri e dei gas di scarico degli autoveicoli. Sono previste due tipologie per tale elemento:

- a) lungo le strade all'interno del centro abitato;
- b) lungo le strade extraurbane.

Per la realizzazione dell'ecosistema vegetale della seconda tipologia si deve tener conto dei vincoli normativi vigenti:

---

<sup>2</sup> Tratto da “LE SIEPI”, Quaderni della Ricerca, a cura della Regione Lombardia – Aprile 2001

1. il D.P.R. 495/92 prevede che l'impianto di alberature lungo le strade extraurbane sia realizzato ad una distanza minima di m. 6 dal confine della strada;
2. il D.L. 285/92 vieta la messa a dimora di alberi da parte di proprietari di fondi privati lateralmente alla strada.

#### **ART. 57 - BARRIERA VEGETATA**

1. La barriera a valenza multipla si presta a ridurre gli impatti, da rumore, da polveri, da aerosol, da emissioni luminose, prodotti da sorgenti che possono essere puntiformi localizzate su aree più o meno vaste (aree produttive, impianti tecnologici, impianti di depurazione).
2. L'intervento può prevedere l'interposizione di fasce di vegetazione naturale con funzione tampone; si tratta in genere di strutture con vegetazione prevalentemente legnosa di differente ampiezza e natura in associazione spesso a terrapieni. In alternativa si possono utilizzare strutture che hanno minore necessità di spazio in quanto prevedono unità atte alla crescita di vegetazione di varia natura, in moduli sovrapposti o su rilevati o sostegni di pannelli fonoassorbenti. La natura generale degli interventi contempla: movimenti di terra per eventuale formazione di terrapieni, sistemazione e correzione del terreno, messa a dimora di alberi ed arbusti, inserimento di piccole opere a favore di specie animali particolari.

#### **ART. 58 - GIARDINO URBANO**

1. Definizione: spazio verde con aree a prato, con arbusti ed alberi, realizzato in prossimità di aree edificate, la cui funzione può essere diversa e specifica (ornamentale, ricreazione, ludica) o polivalente. Le aree a verde di pertinenza di attrezzature ed edifici pubblici, tra cui il cimitero e gli edifici scolastici, sono qui equiparate a giardino urbano.
2. La scelta delle specie nella realizzazione di nuovi impianti e nelle sostituzioni di piante esistenti deve tendere al mantenimento od al ripristino degli aspetti naturali, paesaggistici e culturali del territorio. Per tale motivo sono consigliate per l'impianto tutte le specie arboree ed arbustive che costituiscono le formazioni vegetali della fascia di vegetazione in cui rientra il territorio comunale:

<b>nome scientifico</b>	<b>nome comune</b>
<i>acer campestre</i>	acero campestre (1)
<i>acer opalus</i>	acero opalo (1)
<i>acer platanoides</i>	acero riccio (1)
<i>acer pseudoplatanus</i>	acero di monte o bianco (1)
<i>alnus glutinosa</i>	ontano nero
<i>alnus incana</i>	ontano bianco
<i>berberis spp. (vari)</i>	crepino
<i>betula spp. (varie)</i>	betulla (1)
<i>carpinus betulus</i>	carpino (1)
<i>celtis australis</i>	bagolaro
<i>cercis siliquastrum</i>	albero di Giuda
<i>corylus avellana</i>	nocciolo
<i>cornus mas</i>	corniolo
<i>cornus sanguinea</i>	sanguinello
<i>cotinus coggygria</i>	scotano
<i>crataegus spp.</i>	biancospino (1)
<i>euonymus</i>	evonimo (2)
<i>frangula alnus</i>	frangola
<i>fraxinus excelsior</i>	frassino maggiore (1)

<i>fraxinus ornus</i>	orniello (1)	
<i>ilex aquifolium</i>	agrifoglio	
<i>juglans regia</i>	noce	
<i>laburnum spp. (vari)</i>	maggiociondolo (2)	(adeguamento parere Parco Ticino)
<i>ligustrum vulgaris</i>	ligustro	
<i>fagus sylvatica</i>	faggio	
<i>malus domestica</i>	melo	
<i>morus spp. (vari)</i>	gelso	
<i>ostrea carpinifolia</i>	carpino nero	
<i>populus alba</i>	pioppo bianco	
<i>populus nigra italica</i>	pioppo cipressino	
<i>prunus avium</i>	ciliegio	
<i>prunus padus</i>	pado	
<i>prunus spinosa</i>	prugnolo spinoso	
<i>quercus cerris</i>	cerro (1)	
<i>quercus petraea</i>	rovere (1)	
<i>quercus pubescens</i>	roverella (1)	
<i>quercus robur</i>	farnia (1)	
<i>rhamnus catharticus</i>	spincervino	
<i>robinia pseudoacacia</i>	robinia (3)	
<i>salix alba</i>	salice bianco	
<i>salix viminalis</i>	vimine	
<i>sorbus aria</i>	sorbo montano (1)	
<i>sorbus aucuparia</i>	sorbo uccellatori (1)	
<i>sorbus domestica</i>	sorbo domestico (1)	
<i>sorbus</i>	ciavardello (1)	
<i>syringa terminalis</i>	lillà (1)	
<i>taxus baccata</i>	tasso (2)	
<i>tillia spp. (vari)</i>	tiglio (1)	
<i>ulmus spp. (vari)</i>	olmo	
<i>viburnum lantana</i>	lantana	
<i>viburnum opalus</i>	palla di neve	

- (1) specie adattate all'ambiente urbano  
(2) essenze con parti velenose per l'uomo da evitare nel verde pubblico  
(3) specie sconsigliata perché invasiva e tendente a contrastare lo sviluppo della vegetazione autoctona

3. Sono previste quattro tipologie per tale elemento:

- 1) area pubblica realizzata al servizio di insediamenti residenziali;
- 2) area di pertinenza di edifici od attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- 3) area privata di pertinenza di insediamenti non residenziali;
- 4) area privata di pertinenza di insediamenti residenziali.

4. Le aree a tipologia di tipo 1) e 2) sono debitamente illuminate.

Per le tipologie di tipo 1) e 2) sono rispettate le seguenti caratteristiche minime: piante per ogni 10 mq di superficie: n. 2 alberi scelti tra le essenze sopra elencate e n. 10 arbusti

Nella tipologia di tipo 2) sono rispettate le caratteristiche peculiari e specifiche delle varie attrezzature, sia di carattere sportivo sia di carattere ludico e di intrattenimento.

Nella realizzazione dell'ecosistema vegetale delle tipologie 3) e 4) di nuova formazione ed in particolare nelle parti dei lotti privi di idonee alberature, sono poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni 200 mq. di superficie del lotto non coperta, lasciando una giusta espansione al prato possibilmente con il raggruppamento dei soggetti arborei ed arbustivi. La scelta avviene all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali di cui all'elenco sopra riportato; solo per il rimanente 20% è possibile l'impianto di specie escluse dall'elenco stesso. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora è costituito da latifoglie decidue.

5. Le aree di pertinenza degli edifici devono garantire una quota di superficie da mantenere permeabile per consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche per il ravvenamento della falda freatica, sistemata in modo da non provocare l'inquinamento del sottosuolo. La quota di permeabilità è costituita dal 50% della differenza tra la superficie fondiaria **Sf** e la superficie copribile massima **Sc** degli ambiti o aree di intervento. All'interno di tale quota, una porzione minima pari al 50% deve essere costituita da verde effettivo, prato, orto o giardino. Le pavimentazioni esterne devono dimostrare l'indice di permeabilità con riferimento alla tipologia del materiale, documentato nelle relative schede tecniche di fabbricazione; orientativamente le pavimentazioni del tipo prato armato non sono considerabili permeabili per oltre l'80% e le pavimentazioni in masselli di pietra naturale o di cls posate su letto di sabbia non oltre il 40%. Le pavimentazioni posate su massetti impermeabili e le costruzioni interrate costituiscono superficie non permeabile.
6. Le discipline di cui sopra non si applicano nelle sostituzioni e manutenzioni delle pavimentazioni storiche e nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) nei quali, per gli interventi diversi dalle sostituzioni edilizie per demolizione e ricostruzione, completamento e ristrutturazione urbanistica di cui al precedente art. 22, comma 3, lettera c, le quote di permeabilità sono da applicare solo con riferimento all'entità delle preesistenti zone a verde e con la porzione di superficie minima di verde effettivo del 50%.
7. Per le attività soggette alla raccolta delle acque di prima pioggia di cui all'art. 5 del Regolamento Regionale 4/2006, le presenti discipline sono norma subordinata.

#### **ART. 59 - PARCO URBANO E PERIURBANO**

1. Definizione: spazio verde di una certa consistenza, con aree a prato, con arbusti ed alberi, posto ai margini delle zone edificate.

#### **ART. 60 - ORTO URBANO**

1. Definizione: spazio verde in cui si coltivano erbaggi, verdure e piante da frutto per consumo personale.

#### **ART. 61 - VERDE AGRICOLO**

1. Definizione: spazio verde destinato all'attività agricola ed utilizzato da parte di un imprenditore agricolo o da parte di altro soggetto. Non vi sono indicazioni specifiche rispetto alla sua realizzabilità.
2. Per la gestione dell'ecosistema agricolo si rimanda al TITOLO III delle presenti norme.

#### **ART. 62 - BOSCO ED AREA NATURALE**

1. Definizione: spazio verde alberato diverso da quelli descritti nei punti precedenti.
2. Per la gestione dell'ecosistema si rimanda, per quanto possibile, al TITOLO III delle presenti norme.

## TITOLO VII - DISCIPLINA DELLE OPERE RIGUARDANTI LO SPECCHIO D'ACQUA

### DISCIPLINA GENERALE

Considerato che gli interventi previsti dal presente titolo hanno effetto diretto sul sistema delle aree sensibili tutelate dal vincolo di Parco Naturale e di zone di protezione speciale di cui ai commi 12 e 13 del precedente art. 1 delle presenti NdP, ogni intervento deve essere sottoposto a Valutazione di Incidenza e al parere del Consorzio del Parco del Ticino.

### ART. 63 - PONTILI

1. Per pontili si intendono le installazioni galleggianti, attrezzate per l'approdo, l'ormeggio delle imbarcazioni, nel caso anche di prolungata permanenza in acqua.
2. I pontili dovranno essere ancorati tramite ancoraggi sommersi flessibili (catenarie e simili) evitando pali che fuoriescono dal piano di calpestio.
3. Il piano di calpestio sarà rivestito con doghe in legno o simil-legno a norma di legge.
4. I sistemi di giunzione saranno realizzati con ammortizzatori in neoprene in grado di garantire sicurezza e silenziosità.
5. L'ormeggio delle imbarcazioni al pontile sarà garantito da molle d'ormeggio costituite da giunti elastici in grado di garantire un'azione ammortizzante e silenziosa.
6. Nel caso di allacciamenti tecnologici, i pontili dovranno essere provvisti da canalette di servizio costituite da due vani laterali per l'alloggiamento degli impianti, ricoperti da copri-canalette anche non rivestite in legno.
7. Eventuali erogatori di servizi (elettricità, acqua potabile, aria compressa, ecc.) e i sistemi di pompaggio evacuazione acque nere o di sentina, posti sui pontili dovranno essere realizzati in materiali e colori compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
8. Dovranno essere rispettate tutte le norme di sicurezza previste dalle vigenti norme in particolare il R.R. n. 9/2008 "Regolamento della segnalazione e delle vie di navigazione interna".

61

### ART. 64 - SCIVOLI D'ALAGGIO

1. Per scivoli di alaggio o di varo, si intendono i manufatti posti sulla riva in grado di favorire l'accesso al lago o il rimessaggio dei natanti.
2. I manufatti di natura fissa dovranno essere realizzati con specifica attenzione ambientale e per un corretto inserimento paesaggistico. Le pavimentazioni dovranno essere costituite da elementi a mattonelle opportunamente corrugate o a "rizzata lombarda", delimitate da cordoli in pietra. I fianchi dovranno essere rivestiti sempre in materiale lapideo.

### ART. 65 - AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DI PONTILI, CAMPI BOE

1. Nuovi pontili, scivoli d'alaggio o campi boe per attività di marina o ampliamento dei pontili e dei campi boe esistenti sono consentiti unicamente all'interno degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica che prevedono la realizzazione di marine o in aree individuate dal PIANO DEI PORTI E ORMEGGI approvato dall'Amministrazione Comunale.
2. Al di fuori di questa sono consentite unicamente boe singole ad uso privato.

## TITOLO VIII - NORME PARTICOLARI E FINALI

### ART. 66 - VOLUMI TECNICI ED IMPIANTISTICI

1. I volumi tecnici impiantistici, (cabine elettriche, stazioni di pompaggio, stazioni di decompressione del gas, ecc.) da costruirsi fuori o entro terra, devono risultare compatibili con le caratteristiche del contesto in cui si collocano. La realizzazione di manufatti tecnici ed impiantistici è subordinata a provvedimento abilitativo o denuncia di inizio attività.
2. Al fine di non arrecare pregiudizio ai contesti in cui si collocano, le stazioni di pompaggio e di decompressione del gas e le cabine di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione della energia elettrica debbono essere realizzate in sottosuolo prevedendo comunque le necessarie aperture per consentirne la facile ispezione.
3. E' ammessa la realizzazione fuori terra se la realizzazione interrata sia specificatamente vietata da precise disposizioni di legge e solo in presenza di particolari condizioni dei suoli a causa di vincoli geologici, idrogeologici, idrografici o di specifiche motivazioni tecniche, opportunamente documentate, su cui si esprime la Commissione per il Paesaggio comunale, nonché per gli ampliamenti o altri interventi sui manufatti esistenti.
4. Nei casi in cui al precedente comma 3, tali volumi non sono comunque computati ai fini della verifica dei parametri edilizi ed urbanistici e possono essere costruiti a confine di proprietà e in deroga alle distanze dai fabbricati e dai confini stradali esistenti o previsti; le costruzioni attigue e gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27 comma 1 lettera e) della L.R. 12/2005 mantengono invece nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nelle schede d'ambito e d'area delle presenti NdP.

### ART. 67 - FABBRICATI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

1. Le opere abusive, legittimate tramite il rilascio di autorizzazione o concessione o permessi di costruire in sanatoria, ai sensi del titolo IV° della Legge n. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, nonché delle leggi 724/1994 (art. 39) e 326/2003 (art. 32), anche se in contrasto con le norme degli strumenti urbanistici vigenti, possono essere oggetto di trasformazione edilizia secondo le prescrizioni degli artt. 11 e 12 delle presenti norme. Possono sempre altresì essere accorpate le pertinenze comunque autorizzate o legittimate per conseguire un miglioramento estetico e funzionale dell'edificio e per consentire una migliore utilizzazione degli spazi, nel solo rispetto delle distanze disciplinate dal Codice Civile.
2. Le costruzioni sanate mediante le procedure autorizzative o concessorie previste dalla legge, potranno usufruire, ove consentito dalle norme di zona, di incrementi di volume e superficie utile.
3. Qualora i manufatti come sopra sanati ricadono in fasce di rispetto stradale, cimiteriale, ecc., l'eventuale accorpamento delle opere pertinenziali o accessorie, è consentito solo previo trasferimento al di fuori delle fasce di rispetto.
4. In tale ultima ipotesi sono consentite comunque costruzioni in aderenza e possono essere presentate soluzioni progettuali unitarie tra più proprietari confinanti.

### ART. 68 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

1. Le norme del presente articolo si applicano ai soli interventi di recupero di sottotetti ai fini abitativi di cui al Capo I del TITOLO IV della L.R. 12/2005.
2. Con riferimento alle possibilità di esclusione di cui all'art. 65 comma 1-quater della L.R. 12/2005, i recuperi dei sottotetti non sono ammessi negli interventi di nuova costruzione, ma esclusi gli ampliamenti degli edifici esistenti, di cui all'art. 27.1 lettere

e)-1), attuati a seguito di atti abilitativi conseguiti successivamente alla data di approvazione definitiva del presente PGT.

3. Parimenti nei nuclei di antica formazione (NAF), negli edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio, nonché per i beni storico-artistici monumentali individuati dalle tavole di cui all'art. 2 delle presenti NdP, non sono ammessi i recuperi dei sottotetti che comportino la necessità di modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde per raggiungimento della altezza media ponderale minima di m. 2,40, riportate al comma 1 dell'art. 64 della L.R. 12/2005, superiori ai limiti e alle condizioni di cui al precedente art. 4.3.6 e alle sole deroghe possibili nei casi specifici di cui all'art. 23 comma 7 nei NAF. Sono ammessi interventi relativi all'apertura di nuove finestre nel prospetto o di lucernari alle condizioni di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 23 delle presenti NdP.
4. Con il termine sottotetto si identifica lo spazio destinato a solaio della costruzione, ossia il vano compreso tra l'ultimo piano abitabile della casa e il tetto, di solito adibito a ripostiglio o sgombero. Tale spazio sottotetto, contenuto nella sagoma dell'edificio sottostante al netto di balconi, gronde, ecc. é comprensivo di qualsiasi ulteriore suddivisione/partizione sia orizzontale sia verticale esistente tra la soletta di copertura dell'ultimo piano abitativo del fabbricato e la copertura.
5. Il recupero abitativo dei sottotetti è ammissibile negli edifici esistenti come definiti al precedente art. 4 comma 14.
6. Il recupero abitativo dei sottotetti degli edifici esistenti di cui sopra è ammissibile anche con modifica delle altezze in gronda e/o al colmo, purché nei limiti delle altezze di cui al precedente art. 4 commi 3.4, 3.6, e della altezza media ponderale compresa tra 2,40 e 2,70 calcolata come da art. 63 comma 6 della L.R. 12/2005 (per ogni unità immobiliare dividendo il volume della parte con altezza superiore a m. 1,50 per la superficie relativa); tale intervento non deve osservare le distanze delle presenti NdP, ma deve risultare comunque rispettoso delle distanze prescritte nel Codice Civile, come segue:
  - la distanza minima tra costruzioni non può essere inferiore a metri 3,00;
  - la distanza minima dal confine non può essere inferiore a metri 1,50;
  - in caso di preesistente costruzione a confine è ammessa la possibilità di sopralzare il muro a confine.
7. Ne consegue che il recupero abitativo del sottotetto, in quanto disposto da una norma di "deroga", non comporta la realizzazione di un nuovo piano abitabile, per cui non vi è superamento della preesistente altezza dell'edificio.

#### **ART. 69 – EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA (ATU)**

1. Fino all'adozione degli strumenti urbanistici attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica sono ammissibili i seguenti interventi:
  - 1.1. gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi previsti alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, comprensivi anche dei cambi d'uso verso le destinazioni consentite, ma escludendo sia le demolizioni e ricostruzioni fedeli, sia le sostituzioni edilizie; per i soli edifici residenziali esistenti costituiti da un massimo di due unità immobiliari sono altresì consentiti gli ampliamenti della SIp e Sc di 60 mq per ogni unità immobiliare, di cui al comma 1 dell'art. 12.
  - 1.2. Le costruzioni accessorie e pertinenziali di cui al precedente art. 4.10 sono ammesse purché non comportino aumento della SIp e Sc e verifichino il rapporto di permeabilità di cui al precedente art. 58.5; sono altresì ammessi spazi per parcheggio privato di ricovero degli autoveicoli di cui all'art. 4.13-c, nei limiti dello standard parcheggio di norma.
2. Le opere pertinenziali nautiche esistenti in regime di concessioni demaniali per le quali debba essere avviata l'istanza di nuovo rilascio a seguito della relativa scadenza

temporale, sono soggette alla procedura urbanistico-edilizia di un Piano Attuativo avente contenuti di recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica delle situazioni in atto sia delle pertinenze nautiche, sia delle aree a terra, sia degli edifici esistenti; gli obiettivi di riqualificazione ambientale devono prevedere anche forme di risanamento costiero delle situazioni in cui l'intervento antropico ha determinato alterazioni stabili al naturale scorrimento delle acque; nell'ambito di tali piani sono ammissibili estensioni dell'occupazione dello specchio d'acqua per un massimo del 50% delle superfici già in concessione, subordinatamente ai pareri dei competenti enti sovracomunali e alla positiva Valutazione di Incidenza, e gli ampliamenti degli edifici esistenti nel limite del 10% della Slp o Sc e per la sola finalità della riqualificazione funzionale, igienico-sanitaria, ambientale, paesaggistica.

3. Possono altresì essere completati gli interventi edilizi già previsti in Piani Attuativi vigenti o già autorizzati con procedure abilitative singole scadute da non oltre due anni, previa richiesta del relativo titolo edilizio per lo stesso progetto o per modificazioni che non eccedano la definizione di "variante essenziale" di cui all'art. 54 della L.R. 12/2005
4. Gli interventi edilizi già previsti in Piani Attuativi approvati e previgenti e non ancora eseguiti, nonché l'uso degli edifici già realizzati in attuazione di tali piani, possono essere oggetto degli interventi di completamento di tali previsioni e di modificazione nei limiti degli interventi edilizi indicati al precedente punto 1.1 senza necessità di formale variante del piano attuativo, se in adeguamento alle più favorevoli previsioni del PGT relative alle norme geologiche ed idrografiche e alle destinazioni d'uso e mantenendo gli impegni convenzionali assunti con tali piani.

#### **ART. 70 - NORME TRANSITORIE DI RACCORDO CON IL PRECEDENTE PRG**

1. Le presenti NdP non si applicano alle Domande di Permesso di Costruire e alle D.I.A. presentate entro la data del 28 febbraio 2009 (termine della pubblicazione per l'acquisizione del parere delle parti economiche e sociali), complete di documentazione utile per l'istruttoria comunale di procedibilità e che, nel merito della correlata e prodromica procedura paesaggistica, conseguano il parere favorevole della Commissione Paesaggio senza necessità di radicali modificazioni del progetto, purché il rilascio del Permesso o il conseguimento dell'efficacia della D.I.A. avvenga entro un anno dalla data di approvazione definitiva del presente Piano delle Regole. Per tali interventi sono fatte salve le normative del previgente PRG.
2. La disciplina di cui al precedente comma, non considerando gli aspetti delle tempistiche, viene applicata anche alle successive varianti a tutti gli interventi in corso e derivanti da procedure abilitative autorizzate in vigore del precedente PRG che non configurino progetti radicalmente differenti ed eccedenti la definizione di "variante essenziale" di cui all'art. 54 della L.R. 12/2005, oppure che comportino la riduzione della Slp o del numero delle unità immobiliari.
3. Con riferimento alla specifica normativa di cui all'art. 19.5 ter delle NTA del precedente PRG che per l'incentivo del raggiungimento della classe energetica B consentiva il recupero dei sottotetti anticipato attraverso l'utilizzo dell'incremento volumetrico sino al limite di mc. 199.624, la stessa continua ad applicarsi per gli interventi in corso e predisposti per tale finalità, secondo l'elenco definito dall'Ufficio Tecnico Comunale, che conseguano la agibilità entro un anno dalla approvazione definitiva del presente Piano delle Regole o in corso e predisposti per tale finalità nei Piani Attuativi del PRG approvati e vigenti alla data di approvazione definitiva del presente Piano delle Regole.
4. Fino alla scadenza dei singoli Piani Attuativi, sia vigenti, sia approvati in regime del precedente PRG, sono fatte salve al loro interno tutte le specifiche prescrizioni; successivamente alla scadenza dei singoli P.A. saranno applicabili le presenti NdP con riferimento ad aree non soggette a Piano Attuativo, fatti salvi tutti gli obblighi

convenzionali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e per ogni altro adempimento e impegno sottoscritti con la Pubblica Amministrazione.

5. Per le aree interessate da Piani Attuativi approvati e vigenti in regime del precedente PRG, per i quali non si è dato corso alla attuazione degli interventi privati, a fronte della stipula della convenzione e del mantenimento a vantaggio della collettività degli impegni convenzionali assunti, possono essere presentati nuovi Piani Attuativi per la medesima superficie territoriale **Sf** nel rispetto degli indici e parametri urbanistici della scheda d'ambito n.1 (TUC non soggetto a particolare disciplina), ma con un **If** pari 0,2 mq/mq di **Slp** e con la possibilità di mantenere il 50% della eventuale edificabilità residuale tra quella utilizzata in loco e quella del precedente P.L. del PRG non attuato, commercializzabile sul territorio comunale al pari dei diritti edificatori in compensazione e perequazione secondo le modalità di cui al precedente art. 16.9.
6. Le istanze presentate allo Sportello Unico per le Attività Produttive, di cui al D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 112 e al D.P.R. 447/1998 s.m.i. che prevedono varianti allo strumento urbanistico previgente e di cui è stata conclusa la Conferenza dei Servizi, mantengono le specifiche previsioni anche se in contrasto con le presenti NdP.
7. Fatto salvo quanto già disposto al precedente art. 30 relativamente ai piani attuativi del PRG a destinazione produttiva, i lotti costruiti in regime del previgente PRG con pianificazione attuativa assumono la condizione di semplici aree edificate e per gli stessi sono da considerarsi decadute e non più applicabili le norme specifiche dei singoli piani attuativi a condizione che siano stati adempiuti tutti gli impegni convenzionali e quindi a decorrere dal collaudo delle relative opere di urbanizzazione; l'individuazione di tali aree e l'accertamento dell'avvenuto completamento degli interventi previsti sono demandati ad un separato atto ricognitivo certificato dal competente ufficio che potrà avere contenuti definiti per eventuali singole prescrizioni da mantenere anche nella applicazione del PGT. Gli immobili eseguiti saranno assoggettati alla disciplina prevista dal Piano delle Regole per le aree o ambiti di riferimento e dal Documento di Piano per quelli ricadenti negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica sulla base della ricognizione di cui sopra.

#### **ART. 71 - TEMPORANEE CRITICITA' IN TEMA DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE E DI AREE NON ANCORA SERVITE DALLA RETE FOGNARIA**

1. Considerata la situazione del depuratore principale di Via Sculati, da potenziare, e del depuratore di Sant'Anna da dismettere, con collettamento allo stesso della rete di tale ambito ad altro recapito, i cui interventi sono previsti in annualità successive alla approvazione del presente PGT, sino all'attuazione di tali interventi ogni richiesta di edificazione derivante dalle nuove previsioni di piano del PGT che comporti un aumento del carico inquinante nel bacino delle reti con recapito a tali depuratori, è ammissibile previa formale attestazione rilasciata dal soggetto gestore dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idonea capacità residua degli stessi a far fronte a tali nuovi carichi.
2. Nelle aree interne alla fascia di 1 km dalla linea di costa o di battigia del lago Maggiore di cui al Capitolo 2, punto 2.2.1 "Laghi" riportato nella DGR n. 8/2121 del 15.03.2006, individuata ai sensi dell'art. 8 del Regolamento Regionale n.3/2006 del 24.03.2006 nella Tav. DP 3.1m1, non ancora servite dalla rete di fognatura, per gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è obbligatorio il sistema della fitodepurazione come previsto al Punto 3.5 della DGR 8/2318 del 05.04.2006, senza emissione di scarichi, sino al collettamento delle aree non servite.

#### **ART. 72 - MODALITA' DI ENTRATA IN VIGORE DELLE PRESENTI NORME**

1. Le presenti norme sostituiscono totalmente e quindi abrogano le Norme Tecniche di Attuazione del previgente Piano Regolatore Generale e tutte le disposizioni comunali

che riguardano la stessa materia e siano con le presenti incompatibili ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 70.

2. Le presenti norme entrano in vigore a seguito della pubblicazione dell'atto di approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
3. Dalla data della delibera di adozione in Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia obbligatorie previste per legge ad esclusione di quanto disciplinato nel precedente art. 70.
4. Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ai sensi del Capo IV° della Legge n. 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle leggi 724/1994 (art. 39) e 326/2003 (art. 32), prescindereà, nei termini e nelle limitazioni della legge stessa, dal rispetto delle presenti norme.

## TITOLO IX - APPENDICE PER RACCORDO CON PRESCRIZIONI IDROGRAFICHE, GEOLOGICHE E SISMICHE

### CAPO I – Norme idrografiche e di captazione idrica

#### ART. 73 - RETICOLO IDROGRAFICO

##### ART. 73.1 - DEFINIZIONI

1. Il Reticolo Idrografico (oltre al lago Maggiore o Verbano) è costituito dal corso d'acqua maggiore del fiume Ticino (di competenza dell'Agenzia Interregionale per il fiume Po), dal Reticolo Idrico Principale del torrente Lenza (di competenza regionale dalla strada comunale per Capronno sino alla confluenza nel fiume Ticino) e dal Reticolo Idrico Minore (comprendente il torrente Lenza a monte della strada comunale per Capronno, i canali di derivazione del torrente Lenza, i corpi idrici e relativi affluenti come individuati nelle specifiche tavole dello studio del reticolo idrico comunale, di competenza comunale in trasferimento delle funzioni in materia di polizia idraulica), nonché da fossi od impluvi che non hanno le caratteristiche di corpo idrico, non soggetti alle norme idrauliche e la cui tutela funzionale è riferita alle norme di prevenzione del rischio geologico ed idrogeologico rispetto alla classe di fattibilità geologica degli ambiti in cui ricadono.
2. Il Reticolo Idrografico è individuato e classificato negli specifici elaborati:
  - Lago Maggiore e fiume Ticino, dal limite corrispondente al ponte della SS 33 e ferrovia, nel PAI – Piano di Assetto Idrogeologico del bacino del Po –DPCM 24.05.2001
  - Reticolo Idrico Principale nello STUDIO IDRAULICO DEL TORRENTE LENZA adottato con la DCC 42 del 25.06.2002 e confermato con la DCC 30 del 15.06.2010, nei seguenti elaborati:
    - RELAZIONE IDRAULICA, RELAZIONE IDROGEOLOGICA, RELAZIONE ILLUSTRATIVA
    - TAV. 1 PLANIMETRIA BACINO E UBICAZIONE SEZIONI
    - TAV. 2 PROFILO LONGITUDINALE
    - TAV. 3 SUDDIVISIONE E SOTTOBACINI
    - TAV. 4 PLANIMETRIA STAZIONI DI REGISTRAZIONE DATI PLUVIOMETRICI
    - TAV. 5 (a-b-c-d-e) DELIMITAZIONE FASCE DI ESONDAZIONE
    - TAV. 6 PROFILO LONGITUDINALE DELL'ALVEO CON LIVELLI DI PIENA
    - TAV. 7 (a-b-c-d) SEZIONI IDRAULICHE
  - Reticolo Idrico Minore nei seguenti elaborati approvati dallo S.T.E.R. con atto del 07.05.2008 N. AD15.2008.0002139:
    - RELAZIONE, DETERMINAZIONE RETICOLO IDROGRAFICO, INDIVIDUAZIONE FASCE DI RISPETTO
    - TAV. a-b-c DETERMINAZIONE RETICOLO IDROGRAFICO
    - TAV. a-b-c DETERMINAZIONE FASCE DI RISPETTO;

Sia il Reticolo Principale che quello Minore sono ricompresi e disciplinati all'interno dell'aggiornamento dello studio geologico del presente PGT, anche per la trasposizione sul nuovo DB topografico che assume carattere di prevalenza nella interpretazione di eventuali contraddizioni grafiche, e delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE, al Capitolo 6 – VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA.

##### ART. 73.2 - DISCIPLINA

1. Il Reticolo Idrografico, sia a cielo aperto che tombinato, è assoggettato a tutela specifica prevalente idraulica e ambientale con riferimento alla individuazione delle fasce di tutela assoluta e di protezione. In tali fasce di rispetto gli interventi ammissibili e

vietati sono indicati nel citato Capitolo 6 – VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE secondo la seguente sintesi:

- all'esterno del centro edificato di cui all'art. 18 della L. 865/1971, come modificato con la DCC n. 33 del 18.06.2002, nelle aree non urbanizzate, le fasce di tutela assoluta sono individuate con "criterio morfologico" e sono definitive;
  - all'interno del centro edificato le fasce di tutela assoluta sono individuate con criterio geometrico nella misura di metri 10 dal piede esterno dell'argine o del ciglio spondale; possono essere sostituite da una diversa individuazione, su iniziativa comunale oppure privata, previo studio idraulico esteso all'intero corso d'acqua, per quanto riguarda il calcolo della portata, e ad un tronco a monte ed a valle dell'opera in progetto tale da assicurare la funzionalità idraulica e idrogeologica dell'intervento con i criteri logici e procedurali indicati al paragrafo 1 del citato capitolo 6.
2. Le fasce di protezione si estendono sempre per m. 10 dai limiti delle fasce di tutela assoluta di cui sopra.
  3. Sono consentiti aggiornamenti cartografici sulla base di rilievi di dettaglio e di specifica documentazione idraulica redatta da un geologo da esperire per l'avvio della progettazione di nuovi interventi privati o pubblici che definiscano l'esatta posizione e tracciato del reticolo rispetto alla cartografia allegata al presente PGT; la semplice corretta individuazione dello stato di fatto non costituisce variazione urbanistica o idraulica se la stessa non comporta necessità di modifica della situazione catastale.
  4. Sono consentiti adeguamenti di carattere idraulico/funzionale del tracciato dei corsi d'acqua, nel rispetto delle caratteristiche degli stessi, attraverso opportune verifiche di studio idraulico, previo parere degli organi competenti.

#### **ART. 73.3 - INTERVENTI NELLE FASCE DI TUTELA ASSOLUTA**

1. Gli interventi vietati e ammissibili nelle fasce di tutela assoluta sono indicati ai paragrafi 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 del citato Capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dei quali si riporta la seguente sintesi:
2. nel merito delle opere che interessano il regime idraulico è vietato ridurre le aree di espansione e divagazione compreso il posizionamento di infrastrutture longitudinali (paragrafo 4 –E,F) e sono consentite, previa relazione geologica e concessione o autorizzazione idraulica, gli interventi che non influiscono né direttamente, né indirettamente sul regime idraulico (paragrafo 4 –A), le difese radenti (paragrafo 4 –B), gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere (paragrafo 4 –C) senza significativo aggravamento delle condizioni di rischio idraulico sul territorio circostante per piene superiori a quella ordinaria (paragrafo 4 –D), gli scarichi nei corpi idrici secondo una regolamentazione comunale da assumere in conformità ai criteri regionali (paragrafo 5);
3. nel merito delle opere edilizie sono vietate la nuova costruzione, la ricostruzione edilizia, gli interventi su aree scoperte di cui all'art. 27.1, lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/2005 (paragrafo 6), le piantagioni di alberi e siepi (paragrafo 8), le recinzioni di qualunque materiale (paragrafo 8), e sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione (senza ricostruzione), ampliamento, pertinenza e accessori a condizione che si esplichino all'interno della sagoma preesistente dei fabbricati senza aumentare la Sc e la altezza H e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nell'ambito della sezione idraulica di massima piena calcolata con tempo di ritorno 200 anni (paragrafo 7), delimitazioni in paletti in legno ad intervallo minimo di m. 1,50 e filo metallico con equidistanza superiore a m. 0,50 posti a distanza maggiore di m. 4,00 dal limite della fascia verso il corso d'acqua (paragrafo 8).

#### **ART. 73.4 - INTERVENTI NELLE FASCE DI PROTEZIONE**

1. Gli interventi ammissibili nelle fasce di protezione sono indicati ai paragrafi 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 del citato Capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dei quali si riporta la seguente sintesi:
2. nel merito delle opere che interessano il regime idraulico gli interventi di sistemazione, recupero, mitigazione, difesa idrogeologica, riqualificazione devono essere prevalentemente realizzati con sistemi di ingegneria naturalistica; la manutenzione del reticolo idrografico deve tutelare le caratteristiche naturali dell'alveo e dei versanti (paragrafo 12) e deve salvaguardarne e ricostituirne la qualità ambientale e paesaggistica (paragrafi 13, 14, 15);
3. nel merito delle opere edilizie sono ammissibili gli interventi di ristrutturazione, ricostruzione edilizia, nuova costruzione, ampliamento, pertinenze e su aree scoperte di cui all'art. 27.1, lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/2005 in subordine a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio con le finalità e i contenuti dei paragrafi 9, 10;

#### **ART. 73.5 - RECINZIONI PREESISTENTI**

1. Nel merito delle recinzioni preesistenti al 25.03.1985 (data di adozione del previgente PRG e delle relative norme idrografiche) e ricadenti sia negli alvei, sia nelle fasce di tutela assoluta, sia nelle fasce di protezione, assentite con atti abilitativi contrastanti con il R.D. 523/1904, ma non annullabili, le stesse possono permanere se rispettano le condizioni indicate al paragrafo 10 del citato Capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE.

#### **ART. 74 - CAPTAZIONI PER USI IDROPOTABILI**

1. I pozzi sono assoggettati a tutela specifica prevalente idraulica e ambientale con riferimento alla individuazione delle aree di tutela assoluta e di protezione.  
In tali aree di rispetto gli interventi ammissibili e vietati sono indicati nel Capitolo 7 – AREE DI SALVAGUARDIA DELLE CAPTAZIONI PER USI IDROPOTABILI delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE secondo la seguente sintesi:
  1. le aree di tutela assoluta sono definite in un raggio di m. 10 dal punto di captazione, adeguatamente protette e destinate esclusivamente alle opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio;
  2. le aree di rispetto sono definite con criterio temporale secondo l'involuppo delle isocrone a 60 giorni per i pozzi comunali e geometricamente con un raggio di m. 200 per il pozzo di Oneda localizzato oltre il confine nel Comune di Mercallo, sino a diversa definizione da parte di tale ente, e sono vincolate alle destinazioni e usi che tutelino qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica;
  3. nel merito dell'uso dei suoli sono vietati i seguenti centri di pericolo e attività indicati nell'art. 94 del D. Lgs. 152/2006: dispersione di fanghi ed acque reflue, anche depurate; accumulo di concimi chimici, fertilizzanti, pesticidi; spandimento degli stessi se non programmati in un piano di utilizzazione; dispersione in sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade; aree cimiteriali; aperture di cave; pozzi diversi da quelli destinati al consumo umano; gestione di rifiuti; stoccaggio sostanze pericolose o radioattive; centri di rottamazione autoveicoli; pozzi perdenti; pascolo e stabulazione di bestiame oltre i 170 kg/ha di azoto presenti negli effluenti;
  4. nel merito delle opere edilizie sono consentiti i seguenti interventi per strutture e attività nel rispetto delle condizioni indicate nella DGR 7/12693 del 10.04.2003 (già attuativa dell'art. 21.6 del D. Lgs. 152/1999 ugualmente prevista dall'art. 94.5 del D. Lgs. 152/2006): fognature, edilizia residenziale e relative opere di

urbanizzazione, opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio, pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

## Capo II – Norme geologiche

### ART. 75 - PRESCRIZIONI GEOLOGICHE E IDROGEOLOGICHE

#### ART. 75.1 - DEFINIZIONI

1. Lo studio geologico del territorio è costituito dai seguenti elaborati:
  - RELAZIONE GEOLOGICA
  - NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE
  - TAV. 1 (a-b-c) CARTA LITOLOGICA E DELLA DINAMICA GEOMORFOLOGICA
  - TAV. 2 (a-b-c) CARTA IDROGEOLOGICA
  - TAV. 3 SEZIONI IDROGEOLOGICHE
  - TAV. 4 (a-b-c) CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
  - TAV. 5 (a-b-c) CARTA DEI DISSESTI CON LEGENDA UNIFORMATA PAI
  - TAV. 6 (a-b-c) CARTA DEI VINCOLI
  - TAV. 7 (a-b-c) CARTA DI SINTESI
  - TAV. 8 (a-b-c) CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA
  - TAV. 9 (a-b-c) FATTIBILITA' CON ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
2. Gli interventi edilizi di recupero e trasformazione e di attuazione urbanistica sono subordinati a verifica di compatibilità con le condizioni geologiche del territorio con riferimento alle classi di fattibilità individuate nelle Tavole 8 e 9 e alle fasce A-B-C del PAI individuate nella Tavola 5; le discipline specifiche sono previste nelle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE, rispettivamente nei Capitoli 3 e 4.

#### ART. 75.2 - DISCIPLINA

1. NORME RELATIVE ALLA CLASSE 2 – MODESTE LIMITAZIONI (paragrafo 3.1 del Capitolo 3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):

L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni e vengono indicate le specifiche costruttive degli interventi edificatori e gli eventuali approfondimenti per la mitigazione del rischio rispetto alle tipologie di pericolosità individuate per i singoli ambiti (A18, B1, D2).
2. NORME RELATIVE ALLA CLASSE 3 – CONSISTENTI LIMITAZIONI (paragrafo 3.2 del Capitolo 3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):

L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni è subordinato alla predisposizione di relazioni di approfondimento e supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e per consentire di precisare le esatte volumetrie, le ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa, con riferimenti specifici rispetto alle tipologie di pericolosità individuate per i singoli ambiti (A17, C1b, C2a, C2b, C5, C8, D1).

Nei settori lungo il torrente Lenza classificati come "aree **Eb** a pericolosità elevata" valgono inoltre le prescrizioni dell'art. 9 comma 6 delle Norme di Attuazione del PAI.

Lungo il fiume Ticino ricadono in questa classe le aree comprese entro la Fascia **C** del PAI per le quali vigono le norme dell'art. 31 delle Norme di Attuazione del PAI ripreso nel Capitolo 5 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE (paragrafo 3-C).

Nelle aree lungo la sponda lacuale (C5) e in quelle dell'area ex AVIR interessata dalla realizzazione di opere di difesa idraulica (C8), comprese nelle "aree **Em** a pericolosità media o moderata", valgono le prescrizioni dell'art. 9 comma 6bis delle Norme di Attuazione del PAI (paragrafo 3-C delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE).

3. NORME RELATIVE ALLA CLASSE 4 – GRAVI LIMITAZIONI (paragrafo 3.3 del Capitolo 3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):

L'utilizzo ai fini urbanistici comporta gravi rischi per la modifica della destinazione d'uso del territorio, pertanto:

- sono escluse le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le sostituzioni edilizie, le ristrutturazioni;
- per gli edifici esistenti sono ammissibili solo interventi di demolizione (senza ricostruzione), manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della L.R. 12/2005;
- le infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico sono ammissibili solo se non altrimenti localizzabili e devono essere puntualmente valutate con una specifica relazione geologico-geotecnica, da allegare alla approvazione del progetto, in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio secondo le tipologie di pericolosità individuate per i singoli ambiti (A4, A5, C1a, C4, C7);
- lungo il torrente Lenza nelle aree di pericolosità C1, C4 (corrispondenti alle condizioni del dissesto del PAI di tipologia "aree **Ee** a pericolosità molto elevata") si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'art. 9, comma 5 delle NA del PAI (paragrafo 4-c e Capitolo 5 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE);
- lungo il fiume Ticino nelle aree di pericolosità C1 ("aree **Ee** a pericolosità molto elevata", come sopra) comprese nelle fasce **A** e **B** del PAI, si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 29, 30 delle NA del PAI (paragrafo 4-c e Capitolo 5, delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE);
- in alcune aree dei rilievi sopra il lago Maggiore e in corrispondenza della roggia Bruschera, del fosso Gerboso, dei versanti compresi tra il fosso del Moio e il rio Capricciosa, delle porzioni più instabili della scarpata del torrente Lenza e il versante inciso del rio Presualdo che presentano "aree di frana quiescente **Fq**", si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'art. 9, comma 3 delle NA del PAI (Capitolo 5 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE)

4. PROCEDURE COMUNI PER L'EDIFICAZIONE (paragrafo 4-c del Capitolo 3 – ultimo periodo delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):

Le opere consentite dalle singole classi geologiche devono essere sempre precedute dagli specifici studi prescritti per ciascuna di esse prima della progettazione degli interventi in quanto tali studi sono propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla relativa fattibilità; qualora l'area in esame sia caratterizzata dalla sovrapposizione di più elementi di sintesi (cfr Tav. n. 7), gli studi di approfondimento dovranno interessare specificatamente tutte le tematiche di vulnerabilità/pericolosità individuate nello studio geologico, indipendentemente dalla fattibilità risultante.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire o altro titolo abilitativo (L.R. 12/2005, art. 38).

#### **ART. 76 - VINCOLI DERIVANTI DAL PAI**

1. Per il fiume Ticino e l'affluente torrente Lenza (Reticolo Idrico Principale), come indicato al precedente art. 75.2.3, sono presenti vincoli derivanti dal Piano stralcio di Assetto Idrogeologico del bacino del Po – PAI (L. 183/1989 –norme per la difesa del suolo, DPCM 24.07.1998 –approvazione piano stralcio fasce fluviali bacino del Po, adottato con Delibera del Comitato Istituzionale n. 181/26.04.2001 ed entrato in vigore con DPCM 24.05.2001) individuati nella TAV. 5 e nella figura 3.1 della RELAZIONE GEOLOGICA; la disciplina di tali vincoli è riportata nel Capitolo 5 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE che fa riferimento alle Norme di Attuazione - NA del PAI (artt. 9, 29, 30, 38, 39).

2. Il fiume Ticino è interessato dalle **fasce A, B, C.**

Nelle fasce **A** e **B** le aree non edificate esterne al perimetro del centro edificato di cui all'art. 18 della L. 865/1971, come modificato con la DCC n. 33 del 18.06.2002, sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lettera a) della L. 1150/1942.

3. **FASCIA A;** aree di deflusso della piena di riferimento (200 anni):

- nel merito delle attività vietate e consentite si rimanda all'art. 29 delle NA del PAI ripreso nel citato Capitolo 5;

- nel merito urbanistico-edilizio gli interventi ammissibili sono quelli indicati nell'art. 38.1-3 delle NA del PAI per le opere pubbliche e di interesse pubblico, e nell'art. 39.3 per gli interventi urbanistico-edilizi, secondo la seguente sintesi:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali non altrimenti localizzabili, è consentita a condizione che le stesse non modificano i fenomeni idraulici naturali e le caratteristiche di particolare rilevanza naturale dell'ecosistema fluviale che possono aver luogo nelle fasce, che non costituiscano significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso, e che non concorrano ad incrementare il carico insediativo; a tal fine i progetti devono essere corredati da uno studio di compatibilità che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni e delle eventuali modifiche alle relative caratteristiche, da sottoporre all'Autorità di bacino o competente per l'espressione di parere rispetto alla pianificazione di bacino (art. 38.2-3 NA PAI);
- per gli immobili esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo di cui all'art. 27.1, lettere a), b), c) della L.R. 12/2005, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio (art. 39.3 NA PAI).

4. **FASCIA B:** porzioni di territorio interessate da inondazione al verificarsi della piena di riferimento (200 anni):

- nel merito delle attività vietate e consentite si rimanda all'art. 30 delle NA del PAI ripreso nel citato Capitolo 5;

- nel merito urbanistico-edilizio gli interventi ammissibili sono quelli indicati nell'art. 39 delle NA del PAI al comma 4 per gli interventi urbanistico-edilizi e al comma 5 per le opere pubbliche e di interesse pubblico, secondo la seguente sintesi:

- comma 4:
  - a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di questi ultimi e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi dell'art. 20 delle NA del PAI;

- comma 5:

la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui all'art. 38 delle NA del PAI, come già sopra riportato per la fascia A.

5. **FASCIA C**; porzioni di territorio interessati da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento:
  - nel merito delle attività vietate e consentite si rimanda all'art. 31 delle NA del PAI ripreso nel citato Capitolo 5;
  - nel merito urbanistico-edilizio gli interventi ammissibili sono quelli previsti dal PGT ai sensi dell'art. 31.4 delle NA del PAI.
6. Per gli edifici ricadenti nelle "aree di frana quiescente **Fq**", come riportato al precedente art. 75.2.3, si applicano inoltre le prescrizioni di cui all'art. 9, comma 3 delle NA del PAI (Capitolo 5 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE).
7. Per gli edifici ricadenti nelle aree lungo la sponda lacuale (C5), comprese nelle "aree **Em** a pericolosità media o moderata", come riportato al precedente art. 75.2.2, si applicano inoltre le prescrizioni dell'art. 9 comma 6bis delle Norme di Attuazione del PAI (paragrafo 3-C delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE).

### Capo III – Norme sismiche

#### ART. 77 - AZIONI DI PIANO E CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE

73

1. Lo studio della Pericolosità Sismica Locale – PSL, di cui alla DGR 8/7374 del 28.05.08 e al d.d.u.o. regionale 19904 del 21.11.2003, è costituito dai seguenti elaborati nell'ambito dello studio geologico:
  - TAV. 4 (a-b-c) CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE
  - TAV. 9 (a-b-c) FATTIBILITA' CON ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE in cui le aree a pericolosità sismica locale sono riportate sulla base della carta di fattibilità con "retini trasparenti".
2. Il comune di Sesto C. ricade in zona sismica 4 e quindi l'analisi della sismicità del territorio è limitata al primo livello di approfondimento con redazione della Carta della Pericolosità Sismica Locale (PSL) in cui sono riportate le diverse situazioni tipo; tale carta permette anche l'assegnazione diretta della classe di pericolosità ed è il riferimento per l'applicazione degli ulteriori livelli di approfondimento secondo e terzo, nelle fasi successive di attuazione delle previsioni (Tab. n. 4.4, paragrafo 4.2, Capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE).  
Le PSL Z3 e Z4 sono gli scenari qualitativi suscettibili di amplificazione sismica locale; le PSL Z1 e Z2 sono rispettivamente gli effetti di instabilità dei versanti e dei cedimenti e/o liquefazioni.
3. Essendo in zona sismica 4, il secondo livello di approfondimento è necessario già nella fase urbanistica di pianificazione delle previsioni di piano solo negli scenari PLS Z3 e Z4 in cui sono previste costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti come definiti dal d.d.u.o. regionale 19904/21.11.2003 (opere il cui uso prevede affollamenti significativi, edifici industriali con attività pericolose per l'ambiente, reti viarie e ferroviarie la cui interruzione provochi situazioni di emergenza e costruzioni con funzioni pubbliche o strategiche importanti e con funzioni sociali essenziali).

Le previsioni di piano non individuano esplicite situazioni di tali nuove costruzioni e pertanto la fase urbanistica del PGT è relativa al solo primo livello per l'intero territorio comunale.

4. Essendo in zona sismica 4, negli scenari PLS Z1 e Z2 in cui sono previste costruzioni di nuovi edifici strategici e rilevanti, di cui al d.d.u.o. sopra citato, occorre il terzo livello di approfondimento non nella fase urbanistica del PGT, ma nella fase progettuale da richiedere quindi per i Piani Attuativi e le procedure edilizie.
5. Nei settori suscettibili di amplificazione sismica locale evidenziati nella cartografia Tav. n. 4, per le opere e gli edifici strategici e rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure previste dagli ulteriori livelli di approfondimento oltre il primo (paragrafo 4.2, Capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):
6. L'obbligo di eseguire approfondimenti di terzo livello è inserito nella normativa di ciascuna delle classi di fattibilità interessate nelle schede degli ATU (facenti parte dell'elaborato DP 0m1 – Relazione) e degli APC (facenti parte della presente Normativa); per le altre aree o ambiti (TUC, NAF, Aree di Valore, Aree Agricole, Nuclei Rurali), eventuali edifici strategici o rilevanti, non previsti nella fase di pianificazione urbanistica generale del presente PGT, ma che dovessero essere richiesti in fasi attuative successive a quella pianificatoria, in virtù dei criteri di impostazione delle destinazioni d'uso che sono definite generalmente per esclusione delle sole destinazioni non ammissibili -come previsto nell'art. 10, comma 3 f) della L.R. 12/2005-, i livelli di approfondimento ulteriori rispetto al primo dovranno essere esperiti nella fase progettuale dei P.A. o delle procedure edilizie dirette.

I riscontri di cui sopra sono inoltre riportati al successivo punto 8. nelle allegate tabelle di verifica delle azioni di piano per gli ATU e gli APC.

7. Gli studi relativi agli edifici strategici o rilevanti dovranno comprendere, in funzione del terzo livello di approfondimento richiesto, le seguenti azioni (paragrafo 4.2, Capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE):
  - realizzazione di indagini geognostiche per la determinazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione (natura litologica, parametri di resistenza e deformabilità) spinte sino a profondità significative in relazione alla tipologia di fondazione da adottare e alle dimensioni dell'opera da realizzare;
  - realizzazione di indagini geofisiche per la determinazione della velocità di propagazione delle onde di taglio nei primi 30 m di profondità al di sotto del prescelto piano di posa delle fondazioni;
  - definizione del modulo di taglio G e del fattore di smorzamento D dei terreni di ciascuna unità geotecnica individuata e delle relative curve di decadimento al progredire della deformazione di taglio;
  - definizione del modello geologico – geotecnico di sottosuolo a mezzo di un congruo numero di sezioni geologico – geotecniche atte a definire compiutamente l'assetto morfologico superficiale, l'andamento dei limiti tra i diversi corpi geologici sepolti, i loro parametri geotecnici, l'assetto idrogeologico e l'andamento della superficie piezometrica;
  - definizione dello spettro di risposta elastico al sito;
  - esecuzione di analisi di stabilità del complesso opere/pendio nelle condizioni finali di progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto determinate ai sensi del D.M. 14/01/2008, in corrispondenza degli *ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z1 e Z3*.

## 8. Verifica delle azioni di piano:

## 8.a) AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA - ATU

N.	DENOMINAZIONE ATU	PSL	EDIFICI STRATEGICI EDIFICI RILEVANTI	LIVELLO APPROFONDIMENTO	FASE
1	LISANZA NORD	Z2b Z4a	NO	1°	PGT
2	CANTIERE NAUTICO LISANZA	Z2b Z4a	NO	1°	PGT
3	LISANZA CENTRO *** parte	Z2b Z4a	Si' esistenti edifici rilevanti 2b – strutture ricreative sportive	3°	PROGETTO
	parte	Z4a	Non sono previste nuove costruzioni ma solo ampliamenti del 20% degli edifici esistenti	1°	PGT
4	LISANZA LA PUNTA	Z2b Z4a	NO	1°	PGT
5	PICCALUGA	Z2b Z4a	NO	1°	PGT
6	SANT'ANNA	Z2b Z4a	Il PII approvato nel 2014 per l'ambito "Verbella" prevede un complesso residenziale e un edificio alberghiero	1°	PGT
				2°	PII
				3°	PROGETTO
7	SEMPIONE EST	Z4a	NO	1°	PGT

\*\*\* L'ATU 3 nella porzione sud-est contiene l'esistente struttura sportiva privata e tale area è divisa in parte (minoritaria dove c'è già il campo da tennis e nessun edificio) in Z4a e in parte (maggioritaria dove sono già esistenti il corpo servizi e i campi calcetto coperti) in Z2b e Z4a; non essendo previste nuove costruzioni nella parte ricadente in Z4a non è necessario il secondo livello di approfondimento nella fase urbanistica.

8.b) AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA – APC

Negli APC sono indicate le destinazioni vietate, secondo l'art. 10, comma 3 f) della L.R. 12/2005, e non sono già espressamente previsti edifici strategici o rilevanti; non risulta necessario il secondo livello di approfondimento nella fase urbanistica.

<b>N.</b>	<b>DENOMINAZIONE APC</b>	<b>PSL</b>	<b>EDIFICI STRATEGICI EDIFICI RILEVANTI</b>	<b>LIVELLO APPROFONDIMENTO IN PGT</b>	<b>EVENTUALE LIVELLO APPROFONDIMENTO IN FASE DI PROGETTO EDIFICI STRATEGICI O RILEVANTI</b>
1a	VIA PIAVE	Z4a	NO	1°	2° - 3°
1b	VIA PIAVE	Z4a	NO	1°	2° - 3°
2	VIA MONTELLO	Z4a	NO	1°	2° - 3°
3	VIA STALLAZZO	Z4a	NO	1°	2° - 3°
4	VIA ONEDA	Z4a	NO	1°	2° - 3°
5	VIA VALLE PEROSA	Z4a	NO	1°	2° - 3°
		Z3a Ciglio sul Perimetro nord Z1b Z1c	NO	1°	2° - 3°
6	VIALE TICINO	Z4a	NO	1°	2° - 3°
7	LARGO SAN SIRO	Z2b Z4a	NO	1°	2° - 3°
8	VIA RUBENS	Z2b Z4a	NO	1°	2° - 3°
9	VIA GOLASECCA	Z4a	NO	1°	2° - 3°
10	VIA GERBOSO	Z2b Z4a	NO	1°	2° - 3°

<b>Tabella A (artt. 10 e 10bis)</b>	<b>CATEGORIE DI DESTINAZIONE D'USO</b>
---	--

1 .residenza e servizi alla residenza	<p><b>1.1 Residenza</b> abitazioni; residence/case albergo; camere ammobiliate, bed &amp; breakfast, residenze di turismo stanziale; studi professionali ed affini; residenze temporanee.</p> <p><b>1.2 Servizi alla residenza e alla attività umana</b> esercizi di vicinato; attività di somministrazione di alimenti e bevande; artigianato di servizio (arrotini; barbieri; ciclo riparatori; decoratori; elettricisti; estetisti; falegnami; fotografi; idraulici; laboratori odontotecnici; lavanderie/stirerie/tintorie; legatorie; orafi; panettieri; parrucchieri; pasticceri; pellicciai; radio riparatori; restauratori; sarti/sartorie; stuccatori; tappezzeri; torrefazioni di caffè; vetrai/corniciai; ecc.); massaggiatori; istituti di bellezza/palestre ed impianti di ginnastica estetico-curativa; ambulatori e laboratori per analisi mediche; servizi sociali e culturali; assicurazioni; agenzie immobiliari; sportelli aperti al pubblico; gallerie d'arte; alberghi/locande; ostelli; rivendite di giornali e riviste; farmacie; tabaccai; agenzie di viaggio; sedi di associazioni (diverse da quelle di cui all'art. 71, comma 1, lettera c-bis) della L.R. 12/2005 ricomprese nella categoria 4.1) e sedi di partito; club privati; sportelli bancari e postali; autorimesse pubbliche o private; agenzie ippiche; sale gioco; attività similari; ; strutture e centri di accoglienza; condomini solidali.</p> <p><b>1.3 Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:</b> uffici amministrativi pubblici; istituzioni e fondazioni pubbliche e private; case di riposo; terminal trasporti pubblici; biblioteche; cinematografi; teatri; sale per lo spettacolo; collegi; convitti; asili nido e scuole materne; scuole di ogni ordine e grado, comunque gestite; palestre sportive ed attrezzature pubbliche e private, chiuse o all'aperto per il gioco e lo sport; centri di orientamento; parcheggi; mercato pubblico e/o di quartiere; presidi per la sicurezza pubblica; attività ad esse assimilabili; edilizia sociale privata. (diverse da quelle di cui all'art. 71, comma 1, lettera c-bis) della L.R. 12/2005 ricomprese nella categoria 4.1)</p>
2. attività non residenziale	<p><b>2.1 Attività di produzione e assimilate</b> tutte le attività produttive compatibili con le norme sanitarie ad esclusione delle attività produttive di tipo agricolo; commercio all'ingrosso; magazzini e depositi per la logistica.</p> <p><b>2.2 Attività terziarie</b> grandi e medie strutture di vendita, centri commerciali; uffici direzionali; sale espositive e spazi espositivi all'aperto; centro congressi; discoteche/locali notturni.</p> <p><b>2.3 Attività miste terziarie e di produzione</b> autolavaggi, cantieristica (rimessaggio, compravendita,</p>

	manutenzione e allestimento natanti) considerate come un mix funzionale al 60% commerciale e di servizio, senza verifica dei limiti di cui all'art. 4 della L.114/1998 in quanto non costituenti media o grande struttura di vendita, e al 40% produttiva.
3. attività di tipo agricolo	<p><b>3.1 Attrezzature e infrastrutture produttive:</b> necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art. 2135 del Codice Civile (conduzione dei fondi, colture, silvicolture, allevamenti – anche di animali domestici – florovivaismo) quali stalle, silos, magazzini, depositi, serre, locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli; attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri beni strumentali.</p> <p><b>3.2 Attrezzature complementari e per attività connesse:</b> per attività agrituristiche, agromeccaniche, per addestramento, pensionamento e cura degli animali, anche domestici, per maneggio ed equitazione; strutture per la vendita dei prodotti agricoli dell'azienda; turismo rurale.</p> <p><b>3.3 Residenze agricole:</b> abitazioni dell'imprenditore agricolo, come definito dal punto 3 dell'Allegato A della L.R. n.31/2008, e dei dipendenti dell'azienda</p>
4. attività di cui occorre una specifica individuazione urbanistica	<p><b>4.1</b> – edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi (artt. 70, 71 e 72 L.R. 12/2005)</p> <p><b>4.2</b> – attività ricettive all'aria aperta (art. 51 L.R. 15/07)</p>

<b>Tabella B</b>	<b>ELENCO ELABORATI DEL PGT INTEGRATI CON LE SUCCESSIVE VARIANTI PUNTUALI</b>
------------------	---

**VARIANTI PUNTUALI AL PGT APPROVATE:**

<b>NUMERO VARIANTE</b>	<b>DELIBERA DI ADOZIONE</b>	<b>DELIBERA DI APPROVAZIONE DEFINITIVA</b>	<b>OGGETTO</b>	<b>PUBBLICAZIONE SUL BURL (EFFICACIA)</b>
V1/2013	N. 54 del 28.11.2013	N. 10 del 05.03.2014	VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 1/2013 PER MODIFICA DELLA FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE DEL CIMITERO DEL CAPOLUOGO IN RECEPIMENTO DELLA REVISIONE DEL RELATIVO PIANO CIMITERIALE	Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 01.04.2015
V2/2014	n. 16 del 09.04.2014	N. 67 del 29.10.2014	VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 2/2014 PER MODIFICA DEL SISTEMA COMMERCIALE DEL DOCUMENTO DI PIANO PER L'INSERIMENTO DI GRANDE STRUTTURA DI VENDITA NELL'EDIFICIO COMMERCIALE GIA' MEDIA STRUTTURA DI VENDITA DEL PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO "AREA EX A.V.I.R." E RECEPIMENTO MODIFICHE GEOLOGICHE "AREA EX AVIR" E "AREA MARNA-CIRCOLO SESTESE-PIAZZALE ROVELLI"	Serie Avvisi e Concorsi n. 23 del 03.06.2015
V3/2014	N. 18 del 09.04.2014	N. 68 del 29.10.2014	PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA DELL'INDUSTRIA LOTTO PROPRIETA' RIBONI PER VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD URBANISTICI	Serie Avvisi e Concorsi n. 24 del 10.06.2015
V4/2014	N. 25 del 09.04.2014	N. 69 del 13.11.2014	PIANO DI LOTTIZZAZIONE VIA LENTATE PROPRIETA' IMM. SAN SPIRO PER NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI SINGOLI UNIFAMILIARI E EDIFICIO TERZIARIO/ COMMERCIALE IN VARIANTE AL PRECEDENTE P.L. DEL PRG CON VARIANTE AL PGT PER LA LOCALIZZAZIONE ED ENTITA' DEGLI STANDARD URBANISTICI	Serie Avvisi e Concorsi n. 53 del 30.12.2015
RETTIFICHE ERRORI MATERIALI		N. 4 DEL 17.02.2015	NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT - CORREZIONE ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE EX ART. 13, COMMA 14-BIS DELLA L.R. 12/2005	Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 03.02.2016

V5/2016	N. 8 del 25.02.2016	N. 36 del 26.07.2016	PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT SS33 VIA MANZONI – PROPRIETÀ LIDL ITALIA SRL	Serie avvisi e concorsi n. 46 del 16.11.2016
V6/2016	N. 17 del 04.05.2017	N. 37 del 20.09.2017	VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT N. 6/2016 PER RICONOSCIMENTO DELL'AVVENUTA DISMISSIONE DI INSEDIAMENTO RURALE	Serie avvisi e concorsi n. 48 del 29.11.2017
RETTIFICHE ERRORI MATERIALI CARTOGRAFIA		N. 59 del 30.11.2017 e N. 31 del 31.05.2018	CARTOGRAFIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – CORREZIONE ERRORI MATERIALI E AGGIORNAMENTI EX ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005 - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005: RECEPIMENTO VARIANTI AL PGT N. 5/2016 E N. 6/2016	Serie avvisi e concorsi n. 27 del 04.07.2018
V7/2017	1^ adozione N. 47 del 26.09.2017 (decaduta) 2^ adozione N. 17 del 23.04.2018	N. 54 del 02.10.2018	VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 7/2017 PER INTEGRAZIONE DELLE NORME GENERALI RIFERITE ALLE DESTINAZIONI D'USO NON CONTEMPLATE DALLA TABELLA A E ALLA MODALITÀ DI ATTUAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI ACCOGLIENZA	Serie avvisi e concorsi n. 3 del 16.01.2019
V8/2018	N. 64 del 29.11.2018	N. 17 del 04.04.2019	VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT N. 8/2018 PER RICONOSCIMENTO DELL'AVVENUTA DISMISSIONE DI INSEDIAMENTO RURALE	Serie avvisi e concorsi n. 27 del 03.07.2019
V9/2019	N. 18 del 18.02.2020	N. 38 del 15.06.2020	PIANO ATTUATIVO IN VARIANTE AL PGT DENOMINATO LISANZA BAY	Serie avvisi e concorsi n. 37 del 09.09.2020
V10/2020	N.39 del 15.06.2020	N. 98 del 21.12.2020	VARIANTE PUNTUALE AL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT N. 10/2020 PER RICONOSCIMENTO DELL'AVVENUTA DISMISSIONE DI INSEDIAMENTO RURALE	Serie avvisi e concorsi n. 10 del 10.03.2021
A1/2017 PS		N. 16 del 04.05.2017	APPROVAZIONE REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, DIVERSE DA QUELLE PREVISTE DAL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT – realizzazione di interventi pubblici dell'area del Circolo Sestese	Serie Avvisi e Concorsi n. 28 del 14/07/2021
V1/2018 SUAP	Determinazione n. 703 del 21.07.2020	N. 23 del 08.04.2021	PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PGT AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 E DELL'ART. 97 DELLA L.R. 12/2005	Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 28/07/2021
AL1/2021		N. 20 del 01.04.2021 (presa d'atto N. 22	APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI 2021 - REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI	Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 27/10/2021

		del 01.04.2021)	INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, DIVERSE DA QUELLE PREVISTE DAL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT - sezione censuaria SE, al foglio 1, mappale 7706	
Individuazione delle Aree della Rigenerazione		N. 89 del 21/12/2021	LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA - IMMOBILI DISMESSI E COLLABENTI IMMOBILI AGRICOLI DISMESSI INDIRIZZI E PROVVEDIMENTI	Serie Avvisi e Concorsi n. 14 del 06/04/2022
V17/2022	N. 13 del 23.05.2023	N. 45 del 14/09/2023	VARIANTE PUNTUALE AL PGT N. 17/2022 PER INDIVIDUAZIONE E RECUPERO DI INSEDIAMENTO DISMESSO	Serie Avvisi e Concorsi n. 42 del 18/10/2023
V12/2021	N. 26 del 06.06.2023		Variante puntuale n. 12/2021 per localizzazione di un'area per servizi per "Attrezzature di interesse collettivo" – orti urbani sociali	Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15/05/2024
V14/2022	N. 46 del 14.09.2023 (revocata)  N. 17 del 02.04.2024		Piano attuativo in variante al PGT denominato "APC 11" per la riqualificazione Via Matteotti 25-31	
A2/2023 PS		N. 54 del 24.10.2023	APPROVAZIONE REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE, DIVERSE DA QUELLE PREVISTE DAL PIANO DEI SERVIZI DEL PGT - demolizione con ricostruzione ed ampliamento di asilo nido comunale "il Piccolo Principe"	Serie Avvisi e Concorsi n. 20 del 15/05/2024
V12 bis/2021	Deliberazione del Commissario ad Acta n. 1 del 01.02.2024	Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 02.07.2024	Variante puntuale al PGT n. 12 bis/2021 per individuazione di un'area per il culto islamico a favore della Associazione Comunità Islamica Ticinese	Serie Avvisi e Concorsi n. 32 del 07/08/2024
V3/2023 SUAP			PERMESSO DI COSTRUIRE IN VARIANTE AL PGT AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 8 DEL DPR 160/2010 E DELL'ART. 97 DELLA L.R. 12/2005	

## LEGENDA DELLA NUMERAZIONE ALFANUMERICA DEGLI ELABORATI DEL PGT

DP = elaborati del DOCUMENTO DI PIANO

PS = elaborati del PIANO DEI SERVIZI

PR = elaborati del PIANO DELLE REGOLE

1° NUMERO (0-1-1.1, ecc.)= NUMERO DELLA TAVOLA O DELLA SERIE DI TAVOLE DELLA STESSA TIPOLOGIA O DELLO STESSO CONTENUTO

1^ LETTERA (a-b, ecc.) = QUADRI DI RIFERIMENTO DELLA SUDDIVISIONE TERRITORIALE DELLA TAVOLA

m = PRIMA MODIFICA DELL'ELABORATO

m1 = SECONDA MODIFICA DELL'ELABORATO

m2-3-4 ecc. = TERZA-QUARTA-QUINTA E SUCCESSIVE MODIFICHE DELL'ELABORATO

RISPETTO AL PGT DELLA VERSIONE VIGENTE DI CUI ALLA DCC N. 32 DEL 12.08.2011:

Gli elaborati che non hanno la "m" sono quelli approvati con la prima adozione del PGT di cui alla DCC n. 21 del 20/04/2009 e rimasti invariati nelle successive fasi.

Gli elaborati a cui è aggiunta l'indicazione "m" sono gli omologhi sostitutivi allegati alla seconda adozione di cui alla DCC n. 71 del 19.12.2009 (prima modifica).

Gli elaborati a cui è aggiunta l'indicazione "m1" sono gli omologhi ulteriormente sostitutivi allegati alla delibera di approvazione definitiva di cui alla DCC n. 32 del 12.08.2011 (seconda modifica).

Gli elaborati delle successive varianti puntuali n. 1/2013, 2/2014, 3/2014, 4/2014, ecc. hanno mantenuto lo stesso criterio identificativo per cui l'aggiunta di "m", "m1", "m2", "m3", "m4", ecc. rappresenta il numero di volte con cui l'omologo elaborato è stato modificato.

	Elaborati sostituiti con la VARIANTE N. 1/2013
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 2/2014
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 3/2014
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 4/2014
	Elaborati sostituiti con la correzione errori materiali e le rettifiche della normativa del Piano delle Regole
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 5/2016
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 6/2016
	Elaborati sostituiti e integrati con la correzione degli errori materiali e l'aggiornamento della cartografia
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 7/2017
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 8/2018
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 9/2019
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 10/2020
	Elaborati sostituiti o integrati con la approvazione A1/2017 PS

	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 1/2018 SUAP
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. AL1/2021
	Elaborati integrati con la DCC n. 89 del 21.12.2021 (Individuazione delle Aree della Rigenerazione)
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 17/2022
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 12/2021
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 14/2022
	Elaborati sostituiti o integrati con la approvazione A2/2023 PS
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 12 bis/2021
	Elaborati sostituiti o integrati con la VARIANTE N. 3/2023 SUAP

La presenza di più colori nello stesso elaborato indica che l'elaborato è stato oggetto di più modifiche in varianti successive (corrispondenti all'identificativo delle "m--" delle relative varianti, delle -E per le correzioni degli errori materiali e -E-- delle relative varianti).

<b>ELENCO ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO approvati con DCC n. 32 del 12.08.2011</b>		
1 - atti costitutivi del DOCUMENTO DI PIANO		
<b>DOCUMENTO DI PIANO - OSSERVAZIONI</b>		
DP osservazioni	Relazione	relazione
DP osservazioni	Localizzazioni	1:7.500
<b>DOCUMENTO DI PIANO – QUADRO RICOGNITIVO</b>		
DP 0 m1	Relazione	relazione
	Relazione integrativa DP 0mi 1 (stralcio delle sole modificazioni apportate in sede di controdeduzioni alle osservazioni)	relazione
DP 1 m1	Stato di attuazione del P.R.G. vigente, individuazione delle aree residenziali libere edificabili	1:7.500
DP 2.1	Proposte all'avvio del procedimento	schede
DP 2.2	Localizzazione delle istanze	1:7.500
DP 2.3	Inchieste ed incontri	schede
DP 2.4	Relazione PGT all'incontro del 17.03.2008	schede
DP 2.5	Relazione VAS all'incontro del 17.03.2008	schede
DP 2.6	Relazione PGT all'incontro del 28.07.2008	schede
DP 2.7	Relazione PGT all'incontro del 21.10.2008	schede
DP 2.8	Contribuiti di associazioni ed Enti Pubblici	schede
DP 2.9	Accoglimento delle indicazioni da parte del Rapporto Ambientale delle Valutazione Ambientale Strategica, delle parti sociali ed economiche, della Provincia di Varese, del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino	relazione
DP 2.10 a	Acquisizione dei pareri delle parti sociali ed economiche ai sensi dell'art. 13.3 della L.R. 12/05	relazione
DP 2.10 b1	Localizzazione segnalazioni	1:5.000
DP 2.10 b2	Localizzazione segnalazioni	1:5.000
DP 3.1 m1	Vincoli	1:7.500
DP 3.2 m1	Vincoli – fasce di rispetto degli elettrodotti e rete ecologica	1:7.500
DP 3.3	Rete ecologica del Parco del Ticino	1:7.500
DP 4.1	Inquadramento sovracomunale, principali infrastrutture ed aree di interesse naturalistico-paesaggistico	1:25.000
DP 4.2	Inquadramento sovracomunale, la carta della rete ecologica	1:25.000
DP 4.3	Parco del Ticino, D.G.R. VII/5983 P.T.C. Parco Regionale, L.R. 31 del 12.12.02 Parco Naturale	1:15.000
DP 5 m1	Sistema dei servizi esistenti	1:7.500
DP 6.1	Sistema socio economico, commercio	1:25.000
DP 6.2	Sistema socio economico, attività commerciali	1:7.500
DP 6.3	Sistema socio economico, attività commerciali - schede	schede
<b>DOCUMENTO DI PIANO – QUADRO CONOSCITIVO</b>		
DP 7.1	Sistema delle infrastrutture e della mobilità	1:150.000

DP 7.2	Sistema delle infrastrutture e della mobilità	1:25.000
DP 7.3	Sistema delle infrastrutture e della mobilità	1:7.500
DP 7.4 m1	Individuazione degli spazi a verde, spazi pubblici e gerarchia delle strade, piazze e viali	1:7.500
DP 8	Sistema territoriale, dinamica infrastrutturale	1:25.000
DP 9	Sistema urbano, dinamica del costruito	1:7.500
DP 10	Sistema urbano, morfologia del costruito	1:7.500
DP 11	Sistema urbano, Assetto tipologico: luoghi urbani ed extra urbani di rilevanza ambientale esterni al nucleo principale	schede
DP 12	Sistema del paesaggio: settore geomorfologico e naturalistico	schede
DP 13.1	Sistema del paesaggio, settore antropico: morfologia del territorio	schede
DP 13.2	Sistema del paesaggio, settore antropico: beni di interesse storico monumentale	schede
DP 13.3.1	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Nuclei di origine rurale.	schede
DP 13.3.2	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Insediamenti con case a cortile	schede
DP 13.3.3	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Villaggi	schede
DP 13.3.4	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Insediamenti a terrazzo	schede
DP 13.3.5	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Insediamenti rivieraschi	schede
DP 13.3.6	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Ambiti periurbani	schede
DP 13.3.7	Sistema del paesaggio, settore antropico: insediamenti. Nucleo urbano	schede
DP 13.4	Sistema del paesaggio, settore antropico: edifici che caratterizzano il paesaggio	schede
DP 13.5	Sistema del paesaggio, settore antropico: edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che caratterizzano l'esistente	schede
DP 13.6	Sistema del paesaggio, settore antropico: materiali ed elementi costruttivi	schede
DP 13.7	Sistema del paesaggio: paesaggi degli insediamenti storici	1:7.500
DP 13.8	Sistema del paesaggio: paesaggi come vedute extra urbane	1:7.500
DP 14.1	Sistema agricolo, le permanenze storiche	1:10.000
DP 14.2	Sistema agricolo, uso del suolo, cascine e rustici	1:10.000
DP 15 m1	Assetto geologico, idrogeologico e sismico	1:7.500
<b>DOCUMENTO DI PIANO – LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO</b>		
DP 16 a	Carta del paesaggio	1:5.000
DP 16 b	Carta del paesaggio	1:5.000
DP 17	Carta della sensibilità paesaggistica	1:7.500
<b>DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO</b>		
DP 18.1 m1	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica	1:7.500

DP 18.2	Aree libere da edificazione e di cui è prevista la trasformazione	1:7.500
DP 19.1 m1	Ambiti destinati alle attività agricole individuati dal PTCP di cui è previsto un diverso utilizzo	1:7.500
DP 19.2 m1	Ambiti destinati alle attività agricole individuati dal PTCP di cui è previsto un diverso utilizzo – schedatura	schede
DP 19.3 m1	Proposte di modifica del perimetro IC del P.T.C.	1:7.500
DP 19.4 m1	Proposte di modifica del perimetro IC del P.T.C. – schede	schede
DP 20 a m1	Tavola delle previsioni di Piano	1:5.000
DP 20 b m1	Tavola delle previsioni di Piano	1:5.000
<b>INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DELLA RIGENERAZIONE</b>		
DCC n. 89 del 21.12.2021	LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA - IMMOBILI DISMESSI E COLLABENTI IMMOBILI AGRICOLI DISMESSI INDIRIZZI E PROVVEDIMENTI	
DdP 1R	Individuazione degli ambiti di rigenerazione	1:7.500
<b>VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)</b>		
QCOT	Quadro conoscitivo e orientativo di livello territoriale dell'ambito dei Comuni di Sesto C.– Golasecca - Mercallo:	relazione
	Il sistema insediativo	
	Il sistema sociale	
	Il sistema economico-produttivo	
	Il sistema infrastrutturale e della mobilità	
	Le dinamiche del mercato immobiliare	
	Il sistema paesistico-ambientale	
	Il sistema naturalistico	
	Il sistema idrico superficiale e sotterraneo	
	Atmosfera	
	Inquinamento acustico	
	Inquinamento elettromagnetico e luminoso	
	Rifiuti	
	Energia	
	Rapporto Ambientale	relazione
	Sintesi non tecnica	relazione
	Dichiarazione di sintesi finale	relazione
	Parere Motivato finale	relazione
2 - atti costitutivi del PIANO DEI SERVIZI		
<b>PIANO DEI SERVIZI</b>		
PS 01 m1	Relazione e Normativa	relazione

PS 0.2	Offerta dei servizi presenti	Schede
PS 1	Contesto territoriale di riferimento	1:25.000
PS 2.1 a m1	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.1 b m1		
PS 2.2 m1	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede
PS 3 m1	Ecosistema, corridoi ecologici e sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato	1:7.500
<b>PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI NEL SOTTOSUOLO (PUGSS)</b>		
PUGSS 0	Relazione e Normativa	relazione
PUGSS 1 m1	Carta dei Sottoservizi: rete distribuzione acquedotto	1:7.500
PUGSS 2 m1	Carta dei Sottoservizi: rete fognaria	1:7.500
PUGSS 3 m1	Carta dei Sottoservizi: rete elettrica	1:7.500
PUGSS 4 m1	Carta dei Sottoservizi: rete distribuzione gas	1:7.500
PUGSS 5 m1	Carta dei Sottoservizi: rete distribuzione telecomunicazioni	1:7.500
3 - atti costitutivi del PIANO DELLE REGOLE		
<b>PIANO DELLE REGOLE</b>		
PR 0 m1	Normativa	relazione

PR 1.1	Individuazione dei contenuti prescrittivi sovraordinati	1:7.500
PR 1.2	Individuazione dei contenuti prescrittivi – vincoli	1:7.500
PR 1.3	Individuazione delle aree libere all'interno del TUC soggette a particolare disciplina con riferimento delle ex zone omogenee di PRG	1:7.500
PR 2.1 a m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PR 2.1 b m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PR 2.2 a m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PR 2.2 b m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PR 2.2 c m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PR 2.2 d m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PR 2.2 e m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PR 2.2 f m1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 g-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 h-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 i-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da	1:2.000

	assoggettare a specifica disciplina	
PR 2.3	Individuazione delle aree agricole per l'applicazione della maggiorazione del contributo di costruzione ai sensi della DGR VIII/8757 del 22.12.2008	1:7.500
PR 3.1	Riconoscimento della valenza storica degli insediamenti: IGM prima levatura (1886)	1:2.000
PR 3.2 m	Nuclei di antica formazione: modalità di intervento	1:2.000
PR 4 m	Individuazione degli spazi a verde, spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze e viali	1:7.500
<b>ELABORATI DEL RISCHIO ARCHEOLOGICO</b>		
	Relazione carta del rischio archeologico	relazione
	Contesti archeologici – Tipologia e cronologia	
	Contesti archeologici – Geologia e siti	
	Contesti archeologici – Rischio archeologico	
	Elenco dei siti archeologici indagati	relazione
<b>ELABORATI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA DEL RETICOLO IDROGRAFICO:</b>		
<b>- RETICOLO IDROGRAFICO</b>		
Relazione	Determinazione reticolo idrografico e individuazione fasce di rispetto	relazione
TAV. A-B-C	Determinazione reticolo idrografico	1:5.000
TAV. A-B-C	Determinazione fasce	1:5.000
<b>- STUDIO IDRAULICO TORRENTE LENZA</b>		
	Relazione idraulica, relazione idrogeologica, relazione illustrativa	relazione
TAV. 1	Planimetria bacino e ubicazione sezioni	1:10.000 1:20.000
TAV. 2	Profilo longitudinale	1:2.00/20.000
TAV. 3	Suddivisione e sottobacini	1:20.000
TAV. 4	Planimetria stazioni di registrazione dati pluviometrici	
TAV. 5 a-b-c-d-e	Delimitazione fasce di esondazione	1:2.000
TAV. 6	Profilo longitudinale dell'alveo con livelli di piena	1:2.00/20.000
TAV. 7 a-b-c-d-e	Sezioni idrauliche	1:100
<b>COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>		
	RELAZIONE GEOLOGICA	relazione
norme	NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	relazione
dichiarazione ex allegato 15, DGR n.2616/30.11.2011	Dichiarazione di conformità geologica delle previsioni di piano	dichiarazione
TAV. 1 a-b-c	Carta litologica della dinamica geomorfologica	1:5.000
TAV. 2 a-b-c	Carta idrogeologica	1:5.000
TAV. 3	Sezioni idrogeologiche	
TAV. 4 a-b-c	Carta della pericolosità sismica locale	1:5.000
TAV. 5 a-b-c	Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI	1:5.000
TAV. 6 a-b-c-	Carta dei vincoli	1:5.000
TAV. 7 a-b-c	Carta di sintesi	1:5.000

TAV. 8 a-b-c	Carta della fattibilità geologica	1:5.000
TAV. 9 a-b-c	Fattibilità con elementi di pericolosità sismica locale	1:5.000

<b>VARIANTE 1: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 1/2013 approvata con DCC n. 10 del 05.03.2014</b>		
relazione	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	relazione
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO		
DP 3.1 m2	VINCOLI (già DP 3.1m1)	1:7500
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 2.2 m2	ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE - ESTRATTO SCHEDA AIC 10 – Cimitero Sesto (già PS 2.2m1)	scheda
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 1.2 m	INDIVIDUAZIONE DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI – VINCOLI (già PR 1.2)	1:7.500
PR 2.1 a m2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA (già PR 2.1 am1)	1:5.000
PR 2.2 d m2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA (già PR 2.2 dm1)	1:2.000
decreto	ESCLUSIONE DALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA emesso dalla Autorità competente per la VAS, ing. Daniela Rovelli, del 09.09.2013	decreto
dichiarazione ex allegato 15, DGR n.2616/30.11.2011	Dichiarazione di conformità geologica delle previsioni di piano	dichiarazione

90

<b>VARIANTE 2: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 2/2014 approvata con DCC n. 67 del 29.10.2014</b>		
PGT A bis	RELAZIONE GENERALE DEI CONTENUTI DELLA VARIANTE	relazione
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO		
DP 0 m2	RELAZIONE – Testo sinottico della variante – MODIFICA DEL CAPITOLO 5 - OBIETTIVI GENERALI DI PIANO – paragrafo 5.2.4 - Sistema commerciale della media e grande struttura di vendita e AGGIORNAMENTO DELLE NORME GEOLOGICHE E SISMICHE NELLE SCHEDE DEGLI ATU	relazione
DP 0.1 m2	RELAZIONE - Modifica del capitolo 5 - OBIETTIVI GENERALI DI PIANO – paragrafo 5.2.4 - Sistema commerciale della media e grande struttura di vendita	relazione
DP 13.5.1	SISTEMA DEL PAESAGGIO – (SETTORE ANTROPICO: edifici con caratteristiche fisiche e morfologiche che caratterizzano l'esistente - EDIFICI SPECIALISTICI: edifici storici del PII ex AVIR) (integrazione tav. DP 13.5)	scheda
DP 16 a m	SISTEMA DEL PAESAGGIO – Aggiornamento per	1:5.000

	individuazione edifici storici del PII ex AVIR (già DP 16a)	
DP 20 a m2	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO (già 20am1)	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0.1 m2	NORMATIVA – Inserimento nuova Scheda delle Tipologie Edilizie N. 17-bis EDIFICI SPECIALISTICI: edifici di archeologia industriale del PII ex AVIR (integrazione alla già PR 0m1)	scheda
PR 0.2 m2	NORMATIVA – Aggiornamento delle norme geologiche e sismiche nelle schede degli APC (integrazione alla già PR 0m1)	schede
PR 0.3 m2	NORMATIVA – Integrazione dell'art. 42 – NORME RIGUARDANTI LE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA ED I CENTRI COMMERCIALI	relazione
PR 2.1 a m3	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA (già PR 2.1 am2)	1:5.000
PR 2.2 d m3	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA (già PR 2.2 dm2)	1:2.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 2.2 m3	ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE – Disciplina specifica per l'area Marna – Circolo sestese – piazzale Rovelli - INTEGRAZIONE SCHEDA AIC 02 – Circolo sestese (già PS 2.2m)	scheda
ELABORATI DELLO STUDIO IDRAULICO DELL'AREA MARNA – CIRCOLO SESTESE – PIAZZALE ROVELLI (ing. Giorgio Amolari)		
relazione	RELAZIONE IDRAULICA - STUDIO STATISTICO DEI LIVELLI DEL LAGO MAGGIORE	relazione
relazione	RELAZIONE	relazione
TAV. 01	PLANIMETRIA GENERALE	1:500
TAV. 02	SEZIONI CON INDICAZIONE DEL LIVELLO DI PIENA DI PROGETTO	1:500
TAV. 03	TRASCRIZIONE DEI LIMITI PAI ALLA SCALA DELLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE	1:500
TAV. 04	CARTA DELLA PERICOLOSITA' NATURALE	1:500
TAV. 05	CARTA DEGLI USI DEL SUOLO	1:500
TAV. 06	DANNO POTENZIALE ATTESO	1:500
TAV. 07	CARTA RISCHIO	1:500
dichiarazione ex allegato 15 DGR n.2616/30.11.2011	Dichiarazione di conformità geologica delle previsioni di piano	dichiarazione
ELABORATI DELLO STUDIO GEOLOGICO DELL'AREA EX AVIR E DELL'AREA MARNA – CIRCOLO SESTESE – PIAZZALE ROVELLI (Studio CONGEO dott. Roberto Granata)		
RELAZIONE	RELAZIONE GEOLOGICA della Variante puntuale al PGT n. 2/2014, comprendente:	relazione
ALLEGATO n. 1	AREA EX AVIR carta dei vincoli	1:2.000
ALLEGATO n. 2	AREA EX AVIR carta di sintesi	1:2.000
ALLEGATO n. 3	AREA EX AVIR carta di fattibilità	1:2.000
ALLEGATO n. 4	AREA MARNA carta dei vincoli	1:2.000
ALLEGATO n. 5	AREA MARNA carta di sintesi	1:2.000

ALLEGATO n. 6	AREA MARNA carta di fattibilità	1:2.000
ELABORATI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (Studio CONGEO dott. Roberto Granata) Elaborati sostitutivi integralmente degli omologhi già allegati al PGT vigente		
norme	NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE	relazione
TAV. n. 1 a/b/c	CARTA LITOLOGICA E DELLA DINAMICA GEOMORFOLOGICA	1:5.000
TAV. 3	CARTA IDROGEOLOGICA	1:5.000
TAV. n. 3 a/b/c	SEZIONI IDROGEOLOGICHE	
TAV. n. 4 a/b/c	CARTA DELLA PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	1:5.000
TAV. n. 5 a/b/c	CARTA DEI DISSESTI CON LEGENDA UNIFORMATA PAI	1:5.000
TAV. n. 6 a/b/c	CARTA DEI VINCOLI	1:5.000
TAV. n. 7 a/b/c	CARTA DI SINTESI	1:5.000
TAV. n. 8 a/b/c	CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA	1:5.000
TAV. n. 9 a/b/c	CARTA DELLA FATTIBILITA' CON ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	1:5.000
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA		
ESCLUSIONE VAS DELLE VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI		
VAS -A bis	Atti di verifica dell'esclusione dalla VAS delle varianti dei contenuti geologici e sismici e della classificazione edifici storici del PII ex AVIR (Rapporto sulla esclusione e Decreto di esclusione)	relazione decreto
VAS DELLE VARIANTI AL DOCUMENTO DI PIANO PER LA GRANDE STRUTTURA DI VENDITA DELL'AREA EX AVIR (arch. Carlo Luigi Gerosa)		
	RAPPORTO AMBIENTALE con i relativi allegati	relazione
Allegato 1	STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	relazione
Allegato 2	STUDIO DI IMPATTO ATMOSFERICO	relazione
Allegato 3a	STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO	relazione
Allegato 3b	ALLEGATI ALLO STUDIO DI IMPATTO ACUSTICO	relazione
	RAPPORTO AMBIENTALE - INTEGRAZIONI	relazione
	SINTESI NON TECNICA	relazione
	STUDIO DI INCIDENZA	relazione
ATTI VAS DELLE AUTORITA' COMPETENTE E PROCEDENTE		
VAS -B 1	PARERE MOTIVATO FINALE	relazione
VAS -C 1	DICHIARAZIONE DI SINTESI FINALE	dichiarazione
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI		
	ELABORATO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	relazione
	RISCONTRO DEGLI ADEMPIMENTI AI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI	relazione

<b>VARIANTE 3: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 3/2014 approvata con DCC n. 68 del 29.10.2014 (P.L. VIA DELL'INDUSTRIA LOTTO "RIBONI")</b>		
Relazione 01	RELAZIONE TECNICA DI VARIANTE (con indicata l'entità della monetizzazione delle aree a standard superiore a quella massima di cui all'art. 43.2 della Normativa PR)	relazione
PR 0.3 m4	NORMATIVA La maggiore monetizzazione è riportata nell'aggiornamento dell'art. 38, comma 2.3 inserito in sede di approvazione delle correzioni e rettifiche della	

	Normativa ex art. 13, comma 14bis della LR 12/2005	
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE		
decreto	DECRETO DI ESCLUSIONE DALLA VAS	decreto
ELABORATO DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI		
	RISCONTRO DEGLI ADEMPIMENTI AI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI	relazione

<b>VARIANTE 4: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 3/2014 approvata con DCC n. 68 del 29.10.2014 (PL VIA LENTATE "SAN SPIRO")</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO		
DP 20 b m2	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1 m2	RELAZIONE E NORMATIVA	relazione
PS 2.1 b m2	ATTREZZATURE ESISTENTI E PREVISTE – LOCALIZZAZIONE	1:5.000
PS 2.2 m4	ATTREZZATURE ESISTENTI E PREVISTE	schede
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 2.1 b m2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA	1:5.000
PR 2.2 a m2	INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI E DELLE AREE DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA DISCIPLINA	1:2.000
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE		
decreto	DECRETO DI ESCLUSIONE DALLA VAS	decreto
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI E DEI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI		
	ELABORATO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	relazione
	RISCONTRO DEGLI ADEMPIMENTI AI PARERI DEGLI ENTI SOVRACOMUNALI	relazione

93

<b>CORREZIONE ERRORI MATERIALI E RETTIFICHE EX ART. 13, COMMA 14-BIS DELLA L.R. 12/2005 DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT approvata con DCC n. 4 DEL 17.02.2015</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT – 1	RELAZIONE	relazione
PGT – 2	ELENCAZIONE ANALITICA E MOTIVAZIONI DELLE RETTIFICHE, CORREZIONI INCONGRUENZE E ERRORI MATERIALI, AGGIORNAMENTI	schede
PGT – 3	NORMATIVA – TESTO CON EVIDENZIATE LE MODIFICHE	
PR 0.3 m4	NORMATIVA – TESTO SINOTTICO (comprensivo delle varianti n. 2/2014 e 3/2014)	

<b>VARIANTE 5: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 5/2016 approvata con DCC n. 36 del 26.07.2016 (PIANO ATTUATIVO "LIDL ITALIA SRL")</b>		
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 01 m3 <sup>3</sup>	Relazione e normativa	relazione
PS 2.1 a m2	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.1 b m2 <sup>4</sup>	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000

<sup>3</sup> Per errore materiale, nella consequenzialità della numerazione, è stato saltato il n. PS 01 m2.

<sup>4</sup> Tale elaborato è stato nominato erroneamente PS 2.1 b m2, come quello relativo alla variante n. 4, invece di PS 2.1 b m3. Poiché l'approvazione della variante n. 5 è successiva alla variante n. 4, l'elaborato di cui trattasi è quello vigente.

PS 2.2 m5	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	schede
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
	Relazione tecnica della variante	relazione
PR 2.1 a m4	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PR 2.2 f m2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
dichiarazione ex allegato 15 DGR n.2616/30.11.2011	Dichiarazione di conformità geologica delle previsioni di piano	dichiarazione
ATTI VAS DELLA AUTORITA' COMPETENTE		
decreto	DECRETO DI ESCLUSIONE DALLA VAS	decreto
ELABORATI DELLE OSSERVAZIONI		
	ELABORATO DELLE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI	relazione

<b>VARIANTE 6: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 6/2016 approvata con DCC n. 37 del 20.09.2017</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.1	Relazione tecnica della variante	relazione
PR 0.APP	Appendice alla normativa del Piano delle Regole: schede d'indirizzo finalizzate al recupero di edifici rurali dismessi	schede
PR 2.1 a m5	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PR 2.2 f m3	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

94

<b>CARTOGRAFIA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – CORREZIONE ERRORI MATERIALI E AGGIORNAMENTI EX ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005 - APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA L.R. 12/2005: RECEPIMENTO VARIANTI AL PGT N. 5/2016 E N. 6/2016 approvate con DCC n. 59 del 30.11.2017 e DCC n. 31 del 31.05.2018</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – QUADRO RICOGNITIVO		
DdP 1-E	Individuazione delle aree libere all'interno del TUC non soggette a particolare disciplina con riferimento delle ex zone omogenee di PRG	1:7.500
DdP 3.1-E	Vincoli	1:7.500
DdP 3.2-E	Vincoli – fasce di rispetto degli elettrodotti e rete ecologica	1:7.500
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 18.1-E	Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica	1:7.500
DdP 18.2-E	Aree libere da edificazione e di cui è prevista la trasformazione	1:7.500
DdP 20 a-E	Tavola delle previsioni di Piano	1:5.000
DdP 20 b-E	Tavola delle previsioni di Piano	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PdR 1.2-E	Individuazione dei contenuti prescrittivi – vincoli	1:7.500
PdR 1.3-E	Individuazione delle aree libere all'interno del TUC soggette a particolare disciplina con riferimento delle ex zone omogenee di PRG	1:7.500
PdR 2.1 a-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare	1:5.000

	a specifica disciplina	
PdR 2.1 b-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2 a-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 b-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 c-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 d-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 e-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 f-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 g-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 h-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2 i-E	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PdS 2.1 a-E	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PdS 2.1 b-E	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000

<b>VARIANTE 7: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 7/2017 approvata con DCC n. 54 del 02.10.2018</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
	Relazione dei contenuti della variante bis	relazione
PR 0 m5 bis	Normativa	relazione

<b>VARIANTE 8: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 8/2018 approvata con DCC n. 17 del 04.04.2019</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.2	Relazione tecnica della variante	relazione
PR 0.APP1	Appendice alla normativa del Piano delle Regole: schede d'indirizzo finalizzate al recupero di edifici rurali dismessi	schede
PdR 2.1a-E1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2f-E1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

<b>VARIANTE 9: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 9/2019 approvata con DCC n. 38 del 15.06.2020</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0 m6	Normativa	relazione

<b>VARIANTE 10: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 10/2020 approvata con DCC n. 98 del 21.12.2020</b>		
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.3	Relazione tecnica della variante	relazione
PR 0.APP2	Appendice alla normativa del Piano delle Regole: schede d'indirizzo finalizzate al recupero di edifici rurali dismessi	schede
PdR 2.1a-E2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2f-E2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

<b>APPROVAZIONE 1 PS: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE 1/2017 PS approvata con DCC n. 16 del 04.05.2017</b>		
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m3	Relazione e Normativa	relazione
PdS 2.1 a-E1	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PdS 2.1 b-E1	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.2m6	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede

<b>VARIANTE 1 SUAP: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE 1/2018 SUAP approvata con DCC n. 23 del 08.04.2021</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 a-E1	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m5	Relazione e Normativa	relazione
PdS 2.1 a-E2	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.2m7	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	Schede
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0 m7	Normativa	relazione
PdR 2.1 a-E3	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2 d-E1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
ELABORATI IN MATERIA DI POLIZIA IDRAULICA DEL RETICOLO IDROGRAFICO		
TAV. A-B-C	Determinazione fasce (solo tav. Bm1)	1:5.000
COMPONENTI GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		
TAV. n. 6 a/b/c	CARTA DEI VINCOLI (solo tav. 6b m1)	1:5.000
TAV. n. 7 a/b/c	CARTA DI SINTESI (solo tav. 7b m1)	1:5.000
TAV. n. 8 a/b/c	CARTA DELLA FATTIBILITA' GEOLOGICA (solo tav. 8b m1)	1:5.000
TAV. n. 9 a/b/c	CARTA DELLA FATTIBILITA' CON ELEMENTI DI PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE (solo tav. 9b m1)	1:5.000

<b>ALIENAZIONI 1: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE AL1/2021 approvata con DCC n. 20 del 01.04.2021 (presa d'atto N. 22 del 01.04.2021)</b>		
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m6	Relazione e Normativa	relazione
PdS 2.1 a-E3	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.2m8	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede

<b>Individuazione delle Aree della Rigenerazione approvata con DCC n. 89 del 21.12.2021</b>		
DCC n. 89 del 21.12.2021	LEGGE REGIONALE 26 NOVEMBRE 2019, N. 18 - RIGENERAZIONE URBANA - IMMOBILI DISMESSI E COLLABENTI IMMOBILI AGRICOLI DISMESSI INDIRIZZI E PROVVEDIMENTI	
DdP 1R	Individuazione degli ambiti di rigenerazione	1:7.500

<b>VARIANTE 17: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 17/2022 approvata con DCC n. 45 del 14/09/2023</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 α-E2	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.4	Relazione tecnica della variante	relazione
PR 0.APP3	Appendice alla normativa del Piano delle Regole: schede d'indirizzo finalizzate al recupero di edifici rurali dismessi	schede
PdR 2.1α-E4	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2e-E1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

<b>APPROVAZIONE 2 PS: ELENCO ELABORATI DELLA APPROVAZIONE 2/2023 PS approvata con DCC n. 54 del 24.10.2023</b>		
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m6 bis	Relazione e Normativa	relazione
PdS 2.1 α-E3 bis	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
PS 2.2m8 bis	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede

<b>VARIANTE 12: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 12/2021 approvata con DCC n. 61 del 12/12/2023</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 α-E3	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m7	Relazione e Normativa	relazione
PS 2.2m9	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede
PdS 2.1 α-E4	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.5	Relazione tecnica della variante	relazione
PdR 2.1α-E5	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2e-E2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

<b>VARIANTE 14: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 14/2022 approvata con DCC n. ___ del _____</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 α-E4	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m8	Relazione e Normativa	relazione
PS 2.2m10	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede
PdS 2.1 α-E5	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000

ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0 m8	Normativa	relazione
PdR 2.1a-E6	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2c-E1	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

<b>VARIANTE 12bis: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PUNTUALE N. 12 bis/2021 approvata con Deliberazione del Commissario ad Acta n. 2 del 02.07.2024</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 a-E3bis	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m7bis	Relazione e Normativa	relazione
PS 2.2m9bis	Attrezzature esistenti e previste, schedatura	schede
PdS 2.1 a-E4bis	Attrezzature esistenti e previste, localizzazione	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PGT A.5	Relazione tecnica della variante	relazione
PdR 2.1a-E5bis	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2d-E2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
PdR 2.2e-E2bis	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000

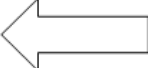
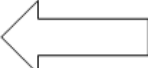
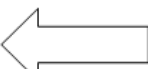


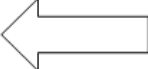
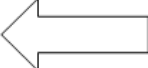
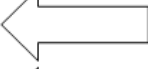
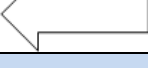


<b>VARIANTE 3 SUAP: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE 3/2023 SUAP approvata con DCC n. ___ del _____</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 a-E5	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0 m9	Normativa	relazione
PdR 2.1 a-E7	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2 f-E3	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000



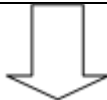
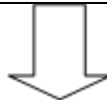
<b>VARIANTE 15: ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE 15 adottata con DCC n. -- del ---</b>		
ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO		
DdP 20 a-E6	TAVOLA DELLE PREVISIONI DI PIANO	1:5.000
ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE		
PR 0 m10	Normativa	relazione
PdR 2.1 a-E8	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:5.000
PdR 2.2 c-E2	Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina	1:2.000
ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI		
PS 0.1m9	Relazione e Normativa	relazione

<b>Tabella C (art. 16.9.7)</b>	<b>SISTEMA PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE</b>
--------------------------------	---

**RELAZIONE DOCUMENTO DI PIANO (DP 0m1) – PUNTO 9**

NORMATIVA PIANO DELLE REGOLE (PR 0m3) – art. 16, commi da 9.1 a 9.6, art. 35, commi 8 e 9, schede d'ambito 1-2-3-5-8

RECEIVING AREAS:		SENDING AREAS:
TUC PER: - 0,03 mq/mq per aree non soggette a particolare disciplina		RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,1/0,2/0,3 mq/mq
		COMPENSAZIONE AREE PER SERVIZI PER 0,14 mq/mq
		COMPENSAZIONE AREE DI VALORE INDIVIDUATE DI INTERESSE PUBBLICO PER 0,10 mq/mq
TUC PER: - 0,12 mq/mq per nuove costruzioni alberghiere		RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,1/0,2/0,3 mq/mq
		PROVENIENZA EX ZONE B – AREE LIBERE DEL PRG PER 0,15/0,10 mq/mq / 50% PL
TUC PER: - Autosilo: art. 4.13-b e Schede d'ambito 1-3		RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,1/0,2/0,3 mq/mq
APC PER EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA: 01-b PIAVE 03 STALLAZZO AGUSTA		PROVENIENZA EX ZONE B – AREE LIBERE DEL PRG PER 0,15/0,10 mq/mq / 50% PL
		RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,1/0,2/0,3 mq/mq
		COMPENSAZIONE AREE PER SERVIZI PER 0,14 mq/mq
APC PER EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA: 04 ONEDA 06 TICINO 07 SAN SIRO		RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,1/0,2/0,3 mq/mq
		COMPENSAZIONE AREE PER SERVIZI PER 0,14 mq/mq

<b>SENDING AREAS:</b>			
<b>PEREQUAZIONE URBANISTICA</b>		<b>COMPENSAZIONE AREE IN CESSIONE GRATUITA</b>	
RISARCIMENTO PAESAGGISTICO PER 0,10/0,20/0,30 mq/mq	PROVENIENZA EX ZONE B AREE LIBERE DEL P.R.G. PER 0,15/0,10 mq/mq / 50% PL	COMPENSAZIONE CESSIONE AREE PER SERVIZI PER 0,14 mq/mq	COMPENSAZIONE CESSIONE AREE DI VALORE INDIVIDUATE DI INTERESSE PUBBLICO PER 0,10 mq/mq
			
<b>RECEIVING AREAS</b>			
NEL TUC PER: 0,03 mq/mq 0,12 mq/mq alberghiero autosilo art. 4.13-b e Schede d'ambito 1-3	NEL TUC PER: 0,12 mq/mq alberghiero	NEL TUC PER: 0,03 mq/mq	NEL TUC PER: 0,03 mq/mq
NEGLI APC PER EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA: 01-b PIAVE 03 STALLAZZO 04 ONEDA 06 TICINO 07 SAN SIRO	NEGLI APC PER EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA: 01-b PIAVE 03 STALLAZZO	NEGLI APC PER EDIFICABILITA' AGGIUNTIVA: 01-b PIAVE 03 STALLAZZO 04 ONEDA 06 TICINO 07 SAN SIRO	

# **SCHEDE D'AMBITO**

**SCHEMA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina****scheda n. 1**

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005

Modalità di attuazione

edilizio diretto: art.1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/3

If 0,12 mq/mq

H max 9,00 – H min 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

30% della SIp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare per le destinazioni commerciali 1 mq ogni 2 mq di SIp

norme particolari

1. gli eventuali spazi previsti al piano terra con destinazione al servizio alla residenza di cui al punto 1.2 dell'allegata tabella A, ai soli fini del calcolo dei parametri e indici edificatori, non costituiscono SIp e non concorrono alla determinazione dell'H max degli edifici se sono posti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale individuati dalla tavola PR 4m del presente Piano delle Regole e se sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.7 delle presenti norme.
2. nelle tipologie residenziali unifamiliari la SIp minima è di mq. 90,00 e nelle tipologie bifamiliari di almeno mq. 60 per ogni unità; nelle tipologie plurifamiliari la SIp minima deve essere superiore del 20% con riferimento agli indici di affollamento o al numero dei vani o alle superfici minime dei Regolamenti comunali Edilizio e d'Igiene.
3. l'istituto della perequazione trova applicazione mediante la possibilità di incrementare la SIp fino ad un massimo di 0,15 mq/mq (0,12+0,03) derivante dalla compensazione e dalle aree di risarcimento paesaggistico di cui alla successiva scheda 5, ai sensi dell'art. 16.9.
4. le costruzioni destinate al parcheggio di veicoli di cui all'art. 4.13-b, anche se di gestione privata, sono ammissibili anche con superamento dell'indice fondiario, acquistando i relativi diritti edificatori provenienti dalla compensazione e perequazione di cui all'art. 16.9 e sono attuati con la procedura del Permesso di Costruire convenzionato o D.I.A. con allegato Atto unilaterale d'obbligo, per la definizione degli aspetti quantitativi, planivolumetrici, compositivi, di inserimento paesaggistico e delle eventuali mitigazioni.

**SCHEMA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina****scheda n. 2**

Intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc esistente

If esistente

H max esistente H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente

dai confini esistente

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

nessuna, tranne per gli interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni che ne aumentano la dotazione

norme particolari

1. gli eventuali spazi previsti al piano terra con destinazione al servizio alla residenza di cui al punto 1.2 dell'allegata tabella A, ai soli fini del calcolo dei parametri e indici edificatori, non costituiscono S<sub>lp</sub> e non concorrono alla determinazione dell'H max degli edifici se sono posti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale individuati dalla tavola PR 4m del presente Piano delle Regole e se sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.7 delle presenti norme
2. l'istituto della perequazione trova applicazione mediante la possibilità di incrementare la S<sub>lp</sub> fino ad un massimo di 0,15 mq/mq (0,12+0,03) derivante dalla compensazione e dalle aree di risarcimento paesaggistico di cui alla successiva scheda 5, ai sensi dell'art. 16.9.

**SCHEDA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina****scheda n. 3**

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice (accoglimento osservazione n. 20)

Rc 1/3 o esistente  
 If 0,12 mq/mq o esistente  
 H max 9,00 o esistente - H min 3,00 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme dai confini ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri secondo le disposizioni del Regolamento d'Igiene comunale e con classe di emissione acustica superiore alla terza, autolavaggi, cantieristica, attività agricole

Sono fatte salve le destinazioni d'uso legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

30% della SIp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare per le destinazioni commerciali 1 mq ogni 2 mq di SIp

## norme particolari

1. gli eventuali spazi previsti al piano terra con destinazione al servizio alla residenza di cui al punto 1.2 dell'allegata tabella A, ai soli fini del calcolo dei parametri e indici edificatori, non costituiscono SIp e non concorrono alla determinazione dell'H max degli edifici se sono posti lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale individuati dalla tavola PR 4m del presente Piano delle Regole e se sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art.7 delle NdP;
2. nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SIp esistente viene incrementata del 10% se l'intervento viene realizzato mediante piano attuativo che determinerà l'inserimento del nuovo intervento edilizio nel contesto con riferimento ai parametri planivolumetrici e alle altezze; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di SIp e non trova applicazione quanto previsto dall'art. 12 delle NdP;
3. nelle tipologie residenziali unifamiliari la SIp minima è di mq. 90,00 e nelle tipologie bifamiliari di almeno mq. 60 per ogni unità; nelle tipologie plurifamiliari la SIp minima deve essere superiore del 20% con riferimento agli indici di affollamento o al numero dei vani o alle superfici minime dei Regolamenti comunali Edilizio e d'Igiene.
4. l'istituto della perequazione trova applicazione mediante la possibilità di incrementare la SIp fino ad un massimo di 0,15 mq/mq (0,12+0,03) derivante dalla compensazione e dalle aree di risarcimento paesaggistico di cui alla successiva scheda 5, ai sensi dell'art. 16.9;
5. le costruzioni destinate al parcheggio di veicoli di cui all'art. 4.13 b-, anche se di gestione privata, sono ammissibili anche con superamento dell'indice fondiario, acquistando i

relativi diritti edificatori provenienti dalla compensazione e perequazione di cui all'art. 16.9 e sono attuati con la procedura del Permesso di Costruire convenzionato o D.I.A. con allegato Atto unilaterale d'obbligo, per la definizione degli aspetti quantitativi, planivolumetrici, compositivi, di inserimento paesaggistico e delle eventuali mitigazioni.

**SCHEMA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato soggetto a particolare  
disciplina: aree di pregio****scheda n. 4**

nuova costruzione in lotto già edificato previa demolizione dell'esistente, di ristrutturazione e di ampliamento

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice nei casi di sostituzione edilizia di edifici principali

Rc 1/5 o esistente

If 0,10 mq/mq o esistente

H max esistente con possibilità di aumento di m. 1,50 - H min esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme

dai confini esistente o ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

tutte tranne la residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme e attrezzature sportive. Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

30% della SIp limitatamente alla SIp degli interventi di sostituzione edilizia, alla SIp di ampliamento e per gli interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni che ne aumentano la dotazione, di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

norme particolari

1. sono ammessi gli interventi per accessori, pertinenze e parcheggi scoperti di cui all'art. 4 commi 10 e 13.c- relativi agli edifici esistenti nel lotto di appartenenza anche se localizzati in altre aree o ambiti purché contigui e nel rispetto delle modalità di cui all'art. 4.10.3 nel rispetto di un corretto inserimento paesaggistico;
2. se viene trasformata l'area non pavimentata, essa deve essere sistemata a giardino urbano con l'avvertenza che la messa a dimora di nuove alberature d'alto fusto sarà nella misura minima di una pianta ogni 10 mq di superficie del lotto non coperta. Sono fatte salve eventuali essenze diverse se esistenti. Ogni intervento che trasformi lo stato edilizio ed urbanistico dovrà essere progettato con la massima attenzione ad un corretto inserimento ambientale; tale criterio dovrà essere preponderante nella valutazione ai fini autorizzativi;
3. nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione sia a destinazione non residenziale e la nuova costruzione sia residenziale, la SIp esistente viene incrementata del 10% se l'intervento viene realizzato mediante piano attuativo; in tal caso nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione nella misura minima di 36 mq per ogni 100 mq di **Slp** e non trova applicazione quanto previsto dall'art.12 delle NdP;
4. gli interventi di ampliamento ammessi per gli edifici principali o accessori esistenti sono quelli disciplinati dall'art. 12.

**SCHEMA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato soggetto a particolare  
disciplina: aree di risarcimento paesaggistico****scheda n. 5**

nuova costruzione = lettera e), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 1/5

If 0,10/0,20/0,30 mq/mq

come edificabilità indiretta e con edificabilità in loco solo nei limiti di cui alla sottostante norma particolare 2.

H max 3,00 - H min 3,00

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati esistente o art. 873 e seguenti del Codice Civile, come integrati dalle presenti norme

dai confini esistente o ml. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

tutte tranne la residenza ed assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme e attrezzature sportive. Sono fatte salve eventuali destinazioni d'uso diverse se legittimamente esistenti.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

30% della SIp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

norme particolari:

1. le aree di risarcimento paesaggistico sono individuate in tre classi: alla prima classe, individuata nelle tavole di piano con un asterisco (\*) è da applicare if = 0,1 mq/mq, alla seconda classe, individuata nelle tavole di piano con due asterischi (\*\*) è da applicare if = 0,2 mq/mq, alla terza classe, individuata nelle tavole di piano con tre asterischi (\*\*\*) è da applicare if = 0,3 mq/mq.

L'area libera da edificazione deve essere sistemata a giardino.

2. Nelle aree di risarcimento paesaggistico è possibile realizzare esclusivamente If 0,01 mq/mq in loco con una SIp minima di 100,00 mq; la restante capacità edificatoria può essere trasferita, mediante l'applicazione dell'istituto della perequazione, all'interno delle aree edificabili del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina, nonché negli ambiti di progettazione coordinata (APC) n. 1b, 3, 4, 6, 7, secondo la disciplina di cui all'art. 16, comma 9.

**SCHEMA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato soggetto a particolare  
disciplina: aree con funzione non residenziale****scheda n. 6**

nuova costruzione e sostituzione edilizia = lettera e), comma 1, art. 27, L.R. 12/2005

modalità di attuazione

pianificazione attuativa: art. 1, comma 5, lettera b) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc 2/3

If 1,00 mq/mq da applicare alle superfici fondiari dei lotti al netto delle aree per attrezzature e servizi

H max 12,00 o esistente - H min 4,5 o esistente ; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza e assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme ad esclusione di un massimo di mq.150 di SIp per ogni unità.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

45% della SIp di cui almeno il 30% dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico con un minimo di 1 posto auto ogni unità immobiliare

norme particolari

1. nella convenzione dovrà essere prevista la cessione gratuita di aree per servizi o la loro monetizzazione, nella misura del 10% della SIp per insediamenti industriali e artigianali. Per insediamenti commerciali vedere art. 38 e 43 delle presenti norme;
2. per comprovate esigenze tecnologiche e di tipologia di produzione o di attività sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata; per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale;
3. per la porzione di area produttiva di via Alla Piana, creata con estensione del perimetro IC, deve essere previsto un progetto di riqualificazione ambientale con mantenimento e/o rinfoltimento delle aree boschive esistenti a nord, con finalità di mascheratura paesaggistica;
4. per gli interventi nelle aree produttive esistenti e/o già assoggettate a pianificazione attuativa nel precedente PRG valgono le disposizioni previste negli artt. 30 e 31.

**SCHEDA D'AMBITO****tessuto urbano consolidato soggetto a particolare  
disciplina: aree con funzione non residenziale****scheda n. 7**

Ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP; applicabili alternativamente per ciascun parametro o indice

Rc 2/3 o esistente

If 1,00 mq/mq o esistente

H max 12,00 o esistente - H min 4,5 o esistente

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati zero o ml. 10,00

dai confini zero o ml. 5,00

se il confine di proprietà coincide con il limite d'ambito = m. 5,00

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

attività agricole; residenza e assimilate alla residenza di cui al punto 1.1 della tabella A allegata alle presenti norme ad esclusione di un massimo di mq.150 di **Slp** per ogni unità.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

limitatamente agli interventi di ampliamento e per gli interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni che ne aumentano la dotazione, ove le condizioni dell'edificato lo consentissero e qualora lo spazio per parcheggi previsti ai sensi della L. 24 marzo 1989, n°122 superi i mq. 40,00, almeno il 30% di tale parcheggio dovrà essere previsto in posizione comodamente accessibile e direttamente aperto su spazio pubblico.

norme particolari

1. per comprovate esigenze tecnologiche e di tipologia di produzione o di attività sono ammesse altezze diverse dall'altezza massima (H max) indicata; per gli impianti tecnologici e produttivi degli edifici si dovrà avere cura di mettere in atto una serie di presidi architettonici-ambientali atti a mitigare l'impatto ambientale;
2. per la porzione di area produttiva di via Alla Piana, creata con estensione del perimetro IC, deve essere previsto un progetto di riqualificazione ambientale con mantenimento e/o rinfoltimento delle aree boschive esistenti a nord, con finalità di mascheratura paesaggistica;
3. per gli interventi nelle aree produttive esistenti e/o già assoggettate a pianificazione attuativa nel precedente PRG valgono le disposizioni previste negli artt. 30 e 31;
4. per gli edifici esistenti a destinazione residenziale e servizi alla residenza di cui alla categoria 1 dell'allegata Tab. A, non pertinenti ad attività produttive, sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 11 e 12.

**SCHEDA D'AMBITO****spazi pubblici e di uso pubblico  
interni ed esterni al tessuto urbano consolidato****scheda n. 8**

Nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento di edifici esistenti

modalità di attuazione

quelle previste per la realizzazione di opere di urbanizzazione

Parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP

Rc definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

If definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

H max - H min definito dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

distanze = artt. 5 e 6 delle NdP

tra i fabbricati e dai confini, definite dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

tutte ad eccezione di quelle riconducibili alla realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le attrezzature a servizio del personale addetto e la residenza per il personale di custodia.

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

definita dal progetto predisposto da ente territoriale dello stato o dalla convenzione

norme particolari

1. in tali aree trova applicazione, in alternativa all'esproprio ai sensi delle vigenti leggi, l'istituto della compensazione urbanistica: in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, un indice virtuale di 0,14 mq/mq trasferibili su aree edificabili all'interno del tessuto urbano consolidato non soggetto a particolare disciplina e negli ambiti di progettazione coordinata (APC) n. 1b, 3, 4, 6, 7 secondo la disciplina di cui all'art. 16, comma 9.

# **SCHEDE DI EDIFICIO**

Tipologia di intervento: manutenzione, restauro, ristrutturazione, compresa la ricostruzione fedele esperendo le necessarie procedure con la Soprintendenza competente

Modalità di esecuzione delle opere: criteri del Restauro = lettera c), comma 1, art. 27, LR 12/2005

modalità di attuazione  
edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP  
con permesso convenzionato o atto unilaterale d'obbligo allegato alla DIA per le ricostruzioni fedeli (art. 11.4 delle NdP)

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP  
discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole, autolavaggi, cantieristica;  
le destinazioni non vietate devono comunque essere compatibili con le caratteristiche tipologiche oggetto della presente individuazione e rispettare le modalità operative di intervento di cui alle "norme particolari"

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP  
nessuna, tranne per gli interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni che ne aumentano la dotazione

norme particolari

1. qualora il bene sia soggetto a tutela ai sensi del D. Lgs. 22.01.04, n. 42, è necessaria l'autorizzazione di cui all'art. 21 del predetto decreto legislativo;
2. sono vietati INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA come descritti alla lettera b), comma 1, art. 27, LR 12/2005 e INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA come descritti alla lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/2005 che non siano effettuati con i criteri di cui al seguente punto 3;
3. le opere di restauro debbono essere effettuate, per quanto possibile, con i criteri del restauro scientifico nel rispetto delle prescrizioni della "carta del restauro" (C.M. del 06.04.1972 n. 177) ed in particolare nel rispetto di quanto specificato per "la condotta dei restauri architettonici" e per "la tutela dei centri storici";
4. ulteriori o diversi interventi sono ammissibili se approvati dalla Soprintendenza competente.

**SCHEMA DI EDIFICIO****Edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 10**

Tipologia di intervento: Ristrutturazione, compresa la demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, e ampliamento

modalità di attuazione

- edilizio diretto: art. 1, comma 5, lettera a) delle NdP sino alla ristrutturazione e ampliamento  
- con Convenzione allegata al Permesso di Costruire o Atto unilaterale d'obbligo per la D.I.A. per le soluzioni plani-volumetriche, per la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione fedele (art. 11.4 e 16.6 delle NdP)

destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP

discoteche, locali notturni, attività artigianali e industriali di produzione insalubri e con classe di emissione acustica superiore alla terza, attività agricole

le destinazioni non vietate devono comunque essere compatibili con le caratteristiche tipologiche oggetto della presente individuazione e rispettare le modalità operative di intervento di cui alle "norme particolari"

dotazione di aree a parcheggio = L. 122/1989 e art. 4, comma 13 delle NdP

limitatamente agli interventi di ampliamento e di demolizione e ricostruzione fedele, nonché per gli interventi comportanti cambio d'uso verso le destinazioni che ne aumentano la dotazione, secondo le quantità indicate nelle schede d'Ambito e nelle Aree in cui gli edifici ricadono.

norme particolari

1. ai sensi dell'art. 11.4 delle NdP negli edifici che connotano l'esistente o il paesaggio, come individuati sulle tavole serie PR 2.1, 2.2, 3.2, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia sino alla demolizione e ricostruzione fedele con mantenimento della sagoma e del sedime, comprensivi anche dei cambi d'uso verso le destinazioni consentite e compatibili con le caratteristiche tipologiche oggetto della individuazione dell'immobile, nel rispetto delle modalità indicate nelle specifiche Schede di Edificio e delle Tipologie Edilizie allegate alle presenti norme.
2. per le MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI (elementi di vulnerabilità e di rischio, categorie compatibili con la trasformazione) vedere le schede da n. 11 a n. 18.
3. gli ampliamenti ammissibili ai sensi dell'art. 12 delle NdP devono avvenire di norma secondo le modalità specifiche previste nelle singole schede delle Tipologie Edilizie, ma possono discostarsi da tali modalità nei casi in cui o gli edifici esistenti, pur identificati nella classificazione di riferimento, non presentino tutti i caratteri tipici della stessa, oppure le aggiunte volumetriche non possano corrispondere ai criteri formali peculiari e significativi della classificazione individuata o non siano possibili per altre condizioni vincolanti presenti e/o derivanti dalla conformazione del lotto e dei luoghi. Solo in tali casi, per salvaguardare comunque il tipo edilizio nelle forme primitive ed identificative, le aggiunte volumetriche possono essere non direttamente e/o totalmente aderenti alle componenti dell'edificio, in parziale deroga a quanto previsto dall'art. 12, comma 4 delle NdP, pur sempre nella condizione di non costituire edificio autonomo separato dal principale.

# **SCHEDE TIPOLOGIE EDILIZIE**

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 11****TIPO CASCINA:** edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, con destinazione perlopiù industriale

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea  
tetto a due falde  
serialità ed allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture per cellula base  
ballatoio con ringhiera  
area libera a cortile fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze  
falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande  
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

**Categorie compatibili di trasformazione**

eventuali nuovi volumi, ammissibili dalle norme, solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio;

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 12**

**TIPO RUSTICO:** edificio in linea a corpo semplice, costituito da più cellule basi, a due piani, in casi rarissimi ad un piano solo, con destinazione perlopiù rurale, stalla o magazzino al piano terra e fienile al piano superiore

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea  
tetto a due falde  
posizionamento delle eventuali aperture  
eventuale rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle eventuali aperture  
assenza di pareti di tamponamento lato cortile al piano superiore  
solaio superiore dell'ultimo piano coincidente con la copertura a falde inclinate  
intradosso della copertura a vista

introduzione di elementi estranei:

spazi sottotetto comunque costituiti  
balconi e terrazze  
falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande  
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

**Categorie compatibili di trasformazione**

eventuali nuovi volumi, ammissibili dalle norme, solo ed esclusivamente come ulteriore aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio;

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni, compresa la formazione di scale interne di collegamento;

eventuali chiusure degli spazi privi di tamponamento mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 13****TIPO IN LINEA:** edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea  
tetto a quattro falde  
serialità ed allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, numero e dimensioni delle aperture  
ballatoio con ringhiera e mensole decorate  
area libera a cortile e/o a giardino/orto fronteggiante il lato esposto al sole

introduzione di elementi estranei:

balconi e terrazze  
falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande  
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

**Categorie compatibili di trasformazione**

eventuali nuovi volumi, ammissibili dalle norme, solo ed esclusivamente come ulteriori aggiunte di cellule base che lascino inalterato il tipo edilizio;

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura e chiusura con serramenti delle aperture perimetrali dei sottotetti esistenti;

per gli interventi di ordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico.

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 14****TIPO VILLINO – VILLINO '900:** edificio costituito da un piano seminterrato e da un piano rialzato a cui si accede tramite una serie di gradini esterni e uno o più piani superiori

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità ed allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensione delle aperture  
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati  
area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne  
falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande  
recinzioni e frazionamenti degli spazi liberi

**Categorie compatibili di trasformazione**

eventuali nuove Slp, ammissibili dalle norme, solo ed esclusivamente con modalità che lascino riconoscibile il tipo edilizio e inalterati gli elementi caratterizzanti;

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura;

eventuali chiusure dei porticati e loggiati mediante pareti finestrate posate all'interno del filo dei pilastri strutturali;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizia coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico.

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

**edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio**

**scheda n. 15**

**TIPO URBANO** comprendente anche il "lotto gotico" e "ex rustico": edificio costituito da 2/3 piani, con più di una unità immobiliare

**MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI****elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità di allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensione delle aperture  
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati  
eventuale area libera tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande

**Categorie compatibili di trasformazione**

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 16**

**TIPO A CORTE CHIUSA O APERTA:** edificio in linea a corpo semplice, a due piani, in casi rari a tre piani, con destinazione residenziale salvo al piano terreno che può ospitare attività al servizio della residenza, organizzato attorno ad uno spazio chiuso sui quattro lati o su tre lati per il TIPO A CORTE APERTA su cui normalmente si affacciano ballatoi con ringhiere

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

corpo semplice ed in linea  
tetto a quattro falde  
serialità di allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensione delle aperture  
ballatoio con ringhiera e mensole decorate  
area libera a cortile

introduzione di elementi estranei:

balconi, terrazze, ballatoi e scale esterne  
falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande

**Categorie compatibili di trasformazione**

recupero delle primitive forme originarie in caso di manomissioni successive mediante operazioni di riallineamento delle aperture ed eliminazione di superfetazioni;

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalle falde di copertura;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

**TIPOLOGIE EDILIZIE**

**edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio**

**scheda n. 17**

**TIPO SPECIALISTICO O AD USO PRODUTTIVO:** edificio tipologicamente definito dalla sua particolare destinazione d'uso non residenziale

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**

perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

serialità di allineamento delle aperture  
rapporto con la strada

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensione delle aperture  
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati  
eventuale area libera tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande

**Categorie compatibili di trasformazione**

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 17-bis<sup>5</sup>****TIPO SPECIALISTICO – EDIFICI DI ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE DEL PII EX AVIR:** edifici

tipologicamente definiti dalla particolare originaria destinazione d'uso produttiva della Vetreria Operaia Federale – VOF (vecchio forno, edifici in linea a cortina lungo via Risorgimento, ciminiera)

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:leggibilità dei valori identitari dell'organismo architettonico  
composizioni di facciata con gli elementi decorativi  
serialità, allineamento, tipologia delle aperture  
rapporto con la strada per la cortina di via Risorgimentomodificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:forma, decorazione e dimensioni delle aperture  
rapporto tra superfici intonacate e elementi in mattoni a vista  
elementi decorativi e rappresentativi della origine costruttiva e funzionale  
materiali originali (intonaci storici, solai lignei, infissi, scale, ringhiere in ferro battuto, cornici originali, elementi lapidei, se non degradati, ecc.)  
spazialità interne più significativeintroduzione di elementi estranei:falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
utilizzo di materiali non coerenti che non mantengano la leggibilità dei manufatti**Categorie compatibili di trasformazione e modalità progettuali**

L'obbiettivo da perseguire nel recupero alle nuove funzioni degli immobili storici del PII ex AVIR è quello di garantire la conservazione dei valori architettonici presenti negli edifici che costituiscono un patrimonio meritevole di attenzione e di rispetto per la riconoscibilità delle originali testimonianze della storia produttiva e lavorativa della comunità sestese.

Occorre quindi raccordare le previsioni di riuso funzionale e riorganizzativo degli spazi, secondo le esigenze definite nella programmazione o pianificazione attuativa del PII, con l'individuazione di modalità operative che garantiscano il raggiungimento delle finalità di conservazione sopra enunciate.

I valori architettonici che si intendono tutelare sono esplicitamente riferiti agli involucri edilizi e quindi al recupero e conservazione degli apparati murari e delle relative composizioni di facciata per la serialità e tipologia delle aperture, gli elementi decorativi, i rapporti tra le superfici intonacate e le parti in mattoni a vista, la presenza di altri elementi meritevoli di recupero quali inferiate metalliche e relative geometrie o disegni.

Per tali elementi la modalità di intervento è strettamente conservativa in termini stilistici per mantenere tutte le espressioni che caratterizzano lo stato originario e pertanto, per tali aspetti, si deve agire nell'ambito del restauro architettonico operando la tutela dei caratteri formali e ornamentali dei manufatti.

Piuttosto che definire rigorose regolamentazioni per le azioni di restauro e non ritenendo

<sup>5</sup> La scheda 17-bis è stata approvata con la Variante puntuale n. 2/2014

necessario assumere atteggiamenti normativi passivi o vincolare rigidamente le necessarie esigenze di riuso, si preferisce esplicitare il percorso progettuale da seguire ritenendo che proprio tale fase possa evidenziare le migliori modalità per continuare a tramandare i segni, i significati e i valori dei manufatti.

Il progetto degli interventi deve quindi partire e contenere l'analisi dei fondamentali momenti della definizione geometrico-dimensionale, della individuazione dello stato di conservazione o dell'attuale degrado delle architetture evidenziando i reali problemi fisici (materici, costruttivi, strutturali e tecnologici) per minimizzare i possibili imprevisti e definire la tipologia dell'approccio progettuale, innanzi tutto con riferimento al consolidamento strutturale.

Per la trasmissione certa delle informazioni e indicazioni di cui sopra assume rilevanza anche la modalità della rappresentazione grafica del progetto per il quale deve essere impiegato un lessico chiaro e termini appropriati ed univoci delle indicazioni operative che gli organismi comunali o competenti e la Commissione per il Paesaggio dovranno valutare nelle necessarie procedure autorizzative.

Sono ammissibili i necessari adeguamenti, oltre che strutturali, di ordine energetico, acustico, igienico sanitario, di accessibilità/visitabilità, di sicurezza per la ri-funzionalizzazione degli spazi con la messa a norma di agibilità degli immobili, operando con una progettazione specifica scrupolosa, organica ed attenta dei rapporti tra spazi – funzioni ed arredi – impianti, favorendo la convergenza delle diverse competenze tecniche necessarie al perseguimento della finalità conservativa delle caratteristiche architettoniche oggetto della tutela degli immobili come sopra individuate.

Nel rapporto tra le proposte del nuovo riuso degli immobili e degli spazi e la conservazione degli involucri si può convergere verso un approccio di restauro "critico-conservativo" in cui si dovrà operare utilizzando, laddove necessario, materiali compatibili, perché tradizionali dell'architettura originaria (pietra, legno, ferro e altri metalli, lavorazioni di tradizione artigiana, disegni e proporzioni rispettose del carattere che l'edificio contiene, ricerca degli originari disegni dei serramenti), ma anche operando "modernamente" distinguendo anche a prima vista le parti originarie autentiche da quelle nuove e calibrando la concezione strutturale propria della architettura originaria, da rimettere in funzione, rispetto alla compatibilità dell'inserimento di materiali di nuova concezione e produzione per il maggior equilibrio tra l'architettura dell'epoca e le necessità delle nuove funzioni.

Con riferimento alla classificazione in termini giuridici degli interventi di cui alle definizioni dell'art. 27 della L.R. 12/2005, sono ammissibili sia quelli di conservazione, per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro/risanamento, che quelli di trasformazione per ristrutturazione edilizia, ma ad esclusione della demolizione e ricostruzione, compresa quella fedele, e quindi, per tutti gli interventi di recupero, solo con la conservazione degli involucri edilizi secondo le metodologie sopra indicate. Possono essere altresì consentiti affiancamenti di nuovi volumi se non viene alterata la leggibilità degli elementi architettonici caratteristici di cui sopra.

Rispetto alla "Tipologia di intervento" indicata nella scheda di edificio N. 10 e alla relativa "norma particolare" n. 1, per gli edifici storici dell'area ex AVIR è prevalente la presente disciplina specifica.

**TIPOLOGIE EDILIZIE****edifici con caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente o il paesaggio****scheda n. 18**

**TIPO ALTRO:** edificio non riconducibile alle tipologie individuate (edifici a torre/torretta, ex mulini, ex opifici, edifici di antica origine rurale trasformate in edifici residenziali o ville residenziali, fattorie progettate in complessi unitari, palazzine, edilizia popolare ed episodi di architettura contemporanea particolarmente significativi)

## MODALITA' DELLE TRASFORMAZIONI

**elementi di vulnerabilità e di rischio**perdita degli elementi caratterizzanti il tipo:

forme tipologiche specifiche ed elementi particolari derivanti dalla destinazione d'uso originaria o di non recente trasformazione  
rapporto con la strada e con gli elementi naturali del contesto

modificazione e/o eliminazione degli elementi fondativi del tipo:

forma, decorazione e dimensione delle aperture  
paramenti murari, andamento delle coperture  
sistema di ingresso con eventuali elementi decorati  
eventuale area libera a giardino tra edificio e strada

introduzione di elementi estranei:

sporti (es. balconi), falde e gronde intermedie nelle facciate  
lucernari e abbaini nelle falde di copertura  
verande

**Categorie compatibili di trasformazione**

interventi di riorganizzazione degli spazi interni;

recupero dei sottotetti esistenti senza alterazione delle pendenze, delle linee di gronda e di colmo diverse da quelle previste all'art. 4, comma 3.6 – secondo periodo e all'art. 23, comma 7 e con eventuale introduzione di serramenti non sporgenti dalla falda di copertura;

per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione è ammessa la sostituzione di singoli elementi edilizi coerenti nel merito tipologico e con l'aspetto paesaggistico

# **SCHEDE GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI**

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 19</b>
<b>LUOGO:</b> via San Materno e piazzetta monumento Caduti a LENTATE	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> la via San Materno, il pendio erboso tra questa e la via per Lentate, le scale di collegamento tra le due vie ed il monumento dei caduti	
<b>obiettivi</b> omogeneizzare gli spazi pubblici in un unico spazio organico mantenendo inalterati, anzi enfatizzandoli, i vari coni ottici, nuovo sistema di pavimentazione	
<b>elementi della progettazione</b> valorizzazione della prospettiva offerta da via San Materno anche prevedendo un viale alberato; pendio a verde con inserimento di fiori ed aiuole; ripristino della scala con materiali più consoni al luogo e ridisegno della piazzetta con l'integrazione dello spazio dedicato al monumento dei Caduti; progetto di illuminazione pubblica funzionale alla valorizzazione complessiva del luogo	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 1	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 20</b>
<b>LUOGO:</b> chiesa di Santa Fè	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via per Lentate in località Santa Fè	
<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza dell'edificio religioso di Santa Fè; creare alcuni posti auto lungo la via per Lentate	
<b>elementi della progettazione</b> recupero dell'antico sagrato esistente; assumere come elemento caratterizzante tale spazio il suo rapporto con la strada anche ipotizzando un viale alberato; mantenimento, eventualmente con traslazione, dei paracarri in pietra esistenti; introduzione di semplici elementi di "arredo urbano" quali panchine; adeguato impianto di illuminazione pubblica	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 2	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 21</b>
<b>LUOGO:</b> chiesa di Cocquo	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Cocquo in località Cocquo	
<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza dell'edificio religioso di Santa Eurosia all'interno del complessivo ridisegno degli spazi antistanti ed adiacenti	
<b>elementi della progettazione</b> pavimentazione del piccolo spazio a sagrato; assumere come elemento caratterizzante tale spazio e il suo rapporto con la strada e lo spazio libero di banchina stradale a nord; mantenimento, eventualmente con traslazione, dei paracarri in pietra esistenti; adeguato impianto di illuminazione pubblica; introduzione di semplici elementi di "arredo urbano" quali panchine; impianto di alberature in grado di offrire zone d'ombra	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 –luogo n. 3	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 22</b>
<b>LUOGO:</b> chiesa di Lisanza	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Crocera in località Lisanza	
<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza dell'edificio religioso di San Pietro e Paolo all'interno del complessivo ridisegno degli spazi antistanti ed adiacenti	
<b>elementi della progettazione</b> pavimentazione del piccolo spazio a sagrato; assumere come elemento caratterizzante tale spazio e il suo rapporto con la via Crocera con opportuni elementi a verde o altro e con adeguata pavimentazione	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 4	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 23</b>
<b>LUOGO:</b> chiesa di Oriano e piazza Don Bobbio	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> piazza Don Bobbio e aree attorno agli edifici religiosi di Sant'Antonio e della Natività di Maria Vergine in località Oriano	
<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza degli edifici religiosi all'interno di un complessivo mantenimento degli spazi antistanti e adiacenti	
<b>elementi della progettazione</b> mantenimento delle pavimentazioni in pietra e ciottoli e dei muri di contenimento terra; grande attenzione alla presenza arborea esistente; recupero e ripristino del passaggio coperto lungo il lato nord della chiesa; valorizzazione e recupero della fontana presente in piazza Don Bobbio	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 5	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 24</b>
<b>LUOGO:</b> chiesa di Oneda	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Oneda in località Oneda	
<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza dell'edificio religioso di San Francesco all'interno del complessivo ridisegno degli spazi antistanti ed adiacenti	
<b>elementi della progettazione</b> pavimentazione del piccolo spazio a sagrato; assumere come elemento caratterizzante tale spazio e il suo rapporto con la via Oneda e la via del Legorino accentuando, con opportuni elementi a verde o altro e con adeguata ripavimentazione, l'integrazione degli spazi tra loro e con l'arco di accesso alla corte interna	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 6	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 25</b>
<b>LUOGO:</b> ingresso cimitero di Sesto Calende	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Lombardia, angolo via delle Rimembranze in località Abbazia	

<b>obiettivi</b> valorizzare la presenza monumentale dell'ingresso al cimitero
<b>elementi della progettazione</b> fornire decoro urbano mediante eventuale ridisegno delle quinte alberate e riposizionamento in asse con l'ingresso cimiteriale del tratto di strada che partendo da viale Lombardia porta all'ingresso dello stesso; risolvere in altro modo gli attuali percorsi automobilistici, gli spazi per la sosta e l'eventuale accesso a via delle Rimembranze; salvaguardare la prospettiva monumentale del cimitero ed i due edifici posti simmetricamente all'ingresso stesso
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 7

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 26</b>
<b>LUOGO:</b> abbazia di San Donato	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via San Donato, angolo via Liutardo dei Conti in località Abbazia	
<b>obiettivi</b> valorizzare le presenze monumentali presenti	
<b>elementi della progettazione</b> rialzare al piano del sagrato e del marciapiede antistante sull'altro lato l'intero tratto di via San Donato prospiciente l'area del sagrato; pavimentare con materiale di pregio a elementi discontinui il tratto rialzato in modo da ottenere una riduzione della velocità insieme alla presa d'atto di transitare in una zona di pregio storico-artistico; riqualificazione dei percorsi pedonali attorno all'edificio religioso con adeguato impianto di illuminazione; mantenimento a verde dell'area a nord del sagrato e relativa conservazione del muro in pietra circondante l'area stessa	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 8	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	
<b>LUOGHI URBANI</b> luoghi in cui la ridefinizione degli spazi aperti e della viabilità contribuiscono alla valorizzazione del sito a scala urbana	<b>scheda n. 27</b>
<b>LUOGO:</b> via Piave	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Piave da via Adige a via Montello in località Abbazia	
<b>obiettivi</b> creare un luogo in grado di fornire qualità in un ambito di intensa densità abitativa e scarsità di spazi urbani	
<b>elementi della progettazione</b> possibilità di creare delle zone porticate addossate alle pareti dell'autorimessa che prospettano sulla strada con utilizzo della copertura come terrazza pergolata ad uso pubblico con panche ed eventuali tavoli in pietra; ridisegno del sistema di raccordo pedonale tra i due livelli; ripavimentare con materiali di pregio a elementi discontinui il tratto stradale prospiciente la zona così porticata in modo da ottenere una riduzione della velocità insieme alla presa d'atto di transitare in una zona di possibile presenza di pedoni; adeguato impianto di illuminazione per le nuove zone così create	
<b>modalità realizzative</b> progetto esecutivo e realizzazione a carico di piani attuativi o dei programmi integrati di intervento degli ambiti di trasformazione urbanistica	
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme <b>riferimenti documentali:</b> Tav. PR 4m – Elaborato DP 11 – luogo n. 9	

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 28/1</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade principali urbane da riqualificare	
<b>LUOGO:</b> tratto urbano del Sempione esterno al tratto centrale di cui alla successiva scheda 28/2	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> corso Matteotti, via Cavour, via Manzoni, via Sempione	

<b>obiettivi</b> recupero di spazi ciclo-pedonali mediante riduzione della carreggiata stradale e delle banchine, realizzazione di quinte alberate o altri elementi urbani in grado di ricostruire allineamenti stradali, eliminazione dell'impianto semaforico e realizzazione di rotatoria evitare la localizzazione, nei lotti e negli immobili esistenti lungo entrambi i lati di tale asse, di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio per la frequentazione costante e prolungata dei luoghi, quali discoteche, locali notturni, locali con lap dance e simili, sale per lo spettacolo, karaoke, centri per il gioco d'azzardo, scommesse e simili, agenzie ippiche e sulle competizioni sportive, sale gioco anche con apparecchi e congegni da gioco, centri di trasferimento denaro, sexy shop, centri massaggi, kebapperie, piadinerie e simili, palestre sportive, sedi di associazioni, club privati, cinematografi, teatri, biblioteche, scuole di ogni ordine e grado.
<b>modalità realizzative</b> predisposizione di appositi Pianti Particolareggiati del Traffico Urbano e successivi Piani Esecutivi del Traffico Urbano
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 28/2</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade principali urbane da riqualificare	
<b>LUOGO:</b> tratto urbano centrale del Sempione tra piazza XXV Aprile e via Marconi	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via Cavour	

<b>obiettivi</b> recupero di spazi ciclo-pedonali mediante riduzione della carreggiata stradale e delle banchine, realizzazione di quinte alberate o altri elementi urbani in grado di ricostruire allineamenti stradali, eliminazione dell'impianto semaforico e realizzazione di rotatoria evitare la localizzazione, nei lotti e negli immobili esistenti lungo entrambi i lati di tale asse, di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio per la frequentazione costante e prolungata dei luoghi, quali discoteche, locali notturni, locali con lap dance e simili, sale per lo spettacolo, karaoke, centri per il gioco d'azzardo, scommesse e simili, agenzie ippiche e sulle competizioni sportive, sale gioco anche con apparecchi e congegni da gioco, centri di trasferimento denaro, sexy shop, centri massaggi, kebapperie, piadinerie e simili, palestre sportive, sedi di associazioni, club privati, cinematografi, teatri, biblioteche, scuole di ogni ordine e grado.
<b>modalità realizzative</b> predisposizione di appositi Pianti Particolareggiati del Traffico Urbano e successivi Piani Esecutivi del Traffico Urbano
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 29</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade principali urbane da riqualificare	
<b>LUOGO:</b> via Oneda	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> tratto di via Oneda da via Rossè a via Varisnella	

<b>obiettivi</b> recupero di spazi ciclo-pedonali, riduzione della velocità della circolazione stradale, riprogettazione dell'intersezione con via Legorino ricomprendendo il luogo urbano costituito dallo spazio antistante l'edificio religioso di San Francesco
<b>modalità realizzative</b> predisposizione di appositi Piani Particolareggiati del Traffico Urbano e successivi Piani Esecutivi del Traffico Urbano
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 30</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade principali urbane da riqualificare	
<b>LUOGO:</b> via San Giorgio	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via San Giorgio, asse di attraversamento del nucleo di San Giorgio, via della Guardia	

<b>obiettivi</b> razionalizzazione della viabilità, pavimentazione di qualità in grado di percepire il carattere urbano della strada; illuminazione appropriata; valorizzazione della presenza dell'edificio religioso di San Giorgio
<b>modalità realizzative</b> predisposizione di appositi Piani Particolareggiati del Traffico Urbano e successivi Piani Esecutivi del Traffico Urbano
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 31</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade principali urbane da riqualificare	
<b>LUOGO:</b> via Piave	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> il tratto di via Piave quale principale asse di attraversamento del nucleo urbano Abbazia fino a via Ronchetto	

<b>obiettivi</b> razionalizzazione della viabilità, pavimentazione di qualità in grado di percepire il carattere urbano della via Piave ricomprendendo il luogo urbano costituito dallo spazio della "piazza rialzata"; illuminazione appropriata
<b>modalità realizzative</b> predisposizione di appositi Pianti Particolareggiati del Traffico Urbano e successivi Piani Esecutivi del Traffico Urbano
<b>riferimenti normativi:</b> TITOLO VI delle presenti norme

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 32</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> tratto di via Lombardia da via Incasale a via Angera	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> tratto di via Oneda da via Rossè a via Varisnella	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre; possibilità di creare una pista ciclabile protetta in parallelo alla strada
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 33</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via San Vincenzo	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> l'intero tratto di via San Vincenzo	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre; possibilità di creare una pista ciclabile protetta in parallelo alla strada
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 34</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via Brughiera	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> l'intero tratto di via Brughiera e via Molino	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre; possibilità di creare una pista ciclabile protetta in parallelo alla strada
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare; allargamento del ponte sul torrente Lenza; eliminazione del muro di cinta in pietra presente sul lato est di via Brughiera
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 35</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via per Lentate	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> via per Lentate, via per Capronno, via per Osmate, via alla Piana da via Brughiera	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre; possibilità di creare una pista ciclabile protetta in parallelo alla strada
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare; allargamento dei ponti sul torrente Lenza; eliminazione dei cippi miliari
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 36</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via Oriano Sotto	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> l'intero tratto di via Oriano Sotto	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare; allargamento del ponte sul torrente Lenza; eliminazione dei paracarri in pietra
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 37</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via Oriano	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> l'intero tratto di via Oriano	

<b>obiettivi</b> mantenimento dell'aspetto di strada dal punto di vista della larghezza della carreggiata e delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> allargamenti stradali in grado di favorire un aumento del traffico veicolare; eliminazione dei muriccioli in pietra
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 38</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> via Sempione	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> la via Sempione da via Legnate a viale Ticino	

<b>obiettivi</b> recupero degli spazi ciclo-pedonali mediante riduzione della carreggiata stradale e delle banchine, realizzazione di quinte alberate o altri elementi urbani in grado di ricostruire allineamenti stradali
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> eliminazione delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre al di là delle eventuali quinte alberate
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con eventuale sostituzione di elementi coerenti con l'aspetto paesaggistico

<b>GERARCHIA DI STRADE, PIAZZE, VIALI</b>	<b>scheda n. 39</b>
<b>TIPOLOGIE VIARIE</b> strade periurbane da valorizzare paesaggisticamente	
<b>LUOGO:</b> ponte del Sempione	
<b>INDIVIDUAZIONE:</b> il tratto di Sempione costituito dal ponte sul Ticino	

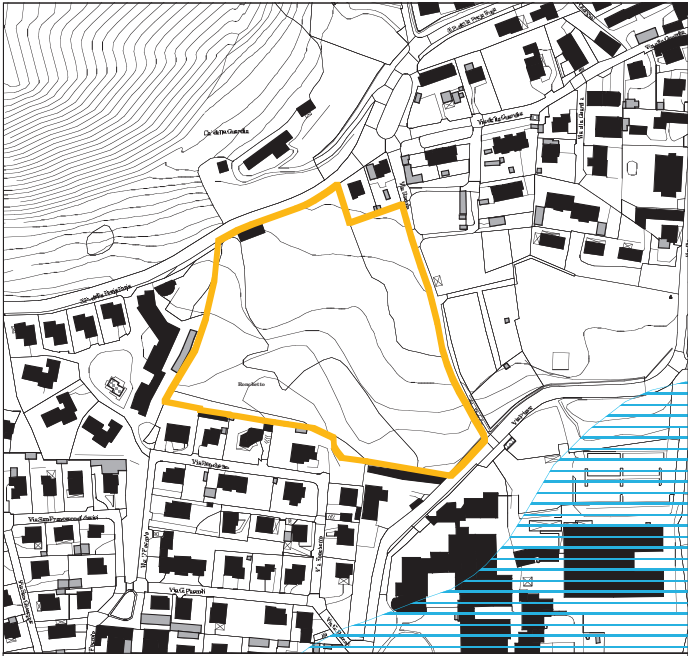
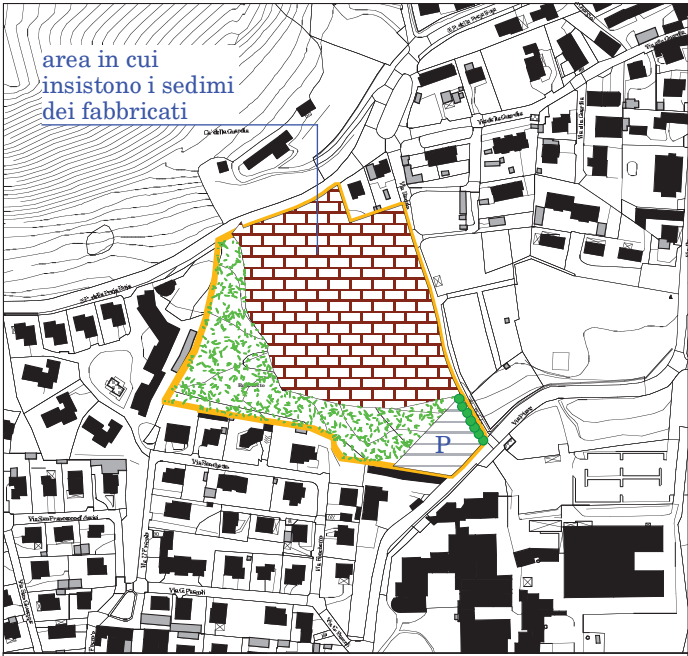
<b>obiettivi</b> realizzazione di spazi ciclo-pedonali effettivamente praticabili mediante anche la realizzazione di tratti sporgenti e mensolati, ripensamento complessivo dell'infrastruttura in ferro come elemento caratterizzante il paesaggio e da valorizzare mediante opportuna illuminazione e coloritura
<b>elementi di vulnerabilità e rischio</b> eliminazione delle vedute panoramiche di breve e lunga distanza che offre
<b>interventi e categorie compatibili di trasformazione</b> interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione preceduti da concorso di idee

<b>VUOTO URBANO</b> spazi non edificati all'interno del tessuto urbano consolidato	<b>scheda n. 40</b>
---	---------------------

<b>nessun intervento di trasformazione del territorio</b>
<u>destinazioni non ammissibili = art. 10 e tabella A delle NdP</u> tutte tranne il mantenimento della attuale destinazione se adibito ad attività agricole o riconversione alla attività agricola se abbandonato e incolto

**SCHEDE AMBITI DI  
PROGETTAZIONE  
COORDINATA (APC)**

**AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA**

SCHEDA		APC 01a	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Piave</i>	Superficie	24.080,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 4.816 mq abitanti 96
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0 mq abitanti 0
		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 4.816 mq abitanti 96
		Rapporti di copertura	1 / 4
		Altezze	max 13,50 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- vincolo paesaggistico
		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione e riqualificazione della viabilità pubblica
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.700 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq o per la superficie eccedente lo standard minimo di norma
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione del parcheggio e del verde pubblico

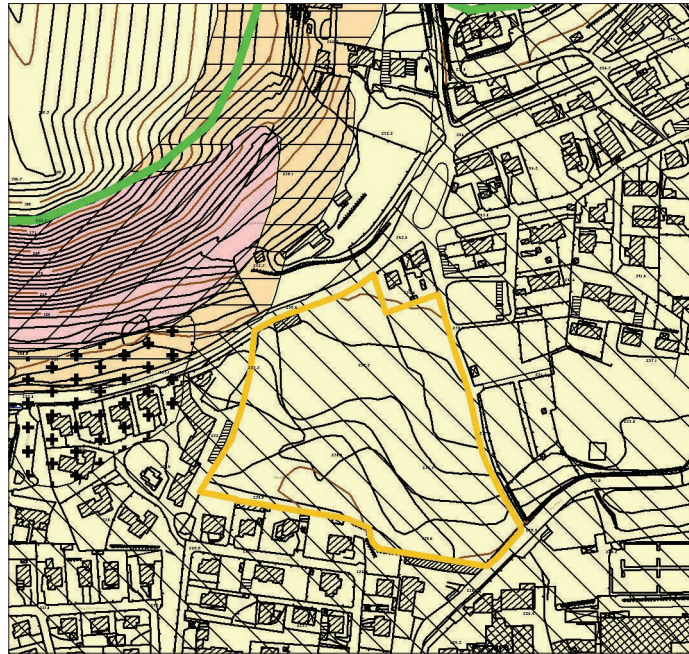
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 01a

Localizzazione

Via Piave



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:5.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: A.18, B.1

**A.18: Aree di versante mediamente acclive**

Non comportano particolari limitazioni alla destinazione d'uso, ma ogni intervento sull'esistente ed ogni nuova opera dovrà però essere volta ad assicurare e garantire la stabilità del versante. La documentazione progettuale dovrà prevedere uno studio geologico che valuti oltre alle caratteristiche litologiche dell'area anche la presenza di fenomeni geomorfologici attivi e il grado di stabilità naturale del pendio, al fine di stabilire le reali condizioni di pericolosità e gli eventuali accorgimenti per garantire le necessarie condizioni di sicurezza del versante e dell'opera in progetto.

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico



**Pericolosità sismica locale:**

Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  
 Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 01b	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Piave</i>	Superficie	9.670,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Recupero del lavatoio lungo la via Bacula. Nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 970 mq abitanti 19
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 1.940 mq abitanti 39
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 2.910 mq abitanti 58
		Rapporti di copertura	1 / 4
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- vincolo paesaggistico
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione e riqualificazione della viabilità pubblica
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.050 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Altri accordi da convenire tra i contraenti	Realizzazione del parcheggio, del verde pubblico, della viabilità pubblica interna

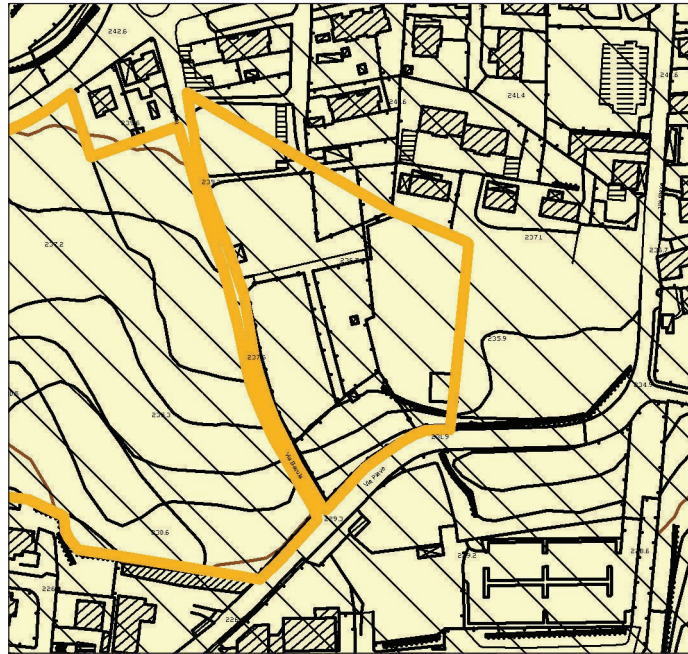
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 01b

Localizzazione

Via Piave



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:5.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

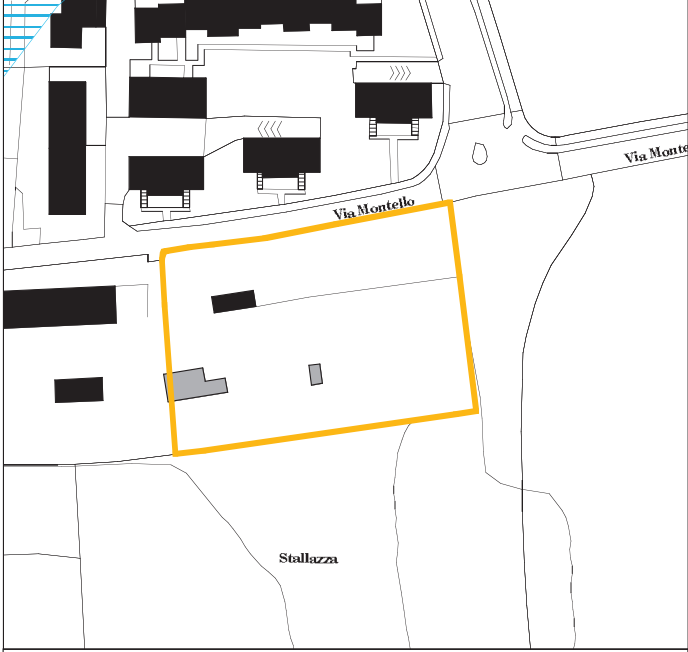
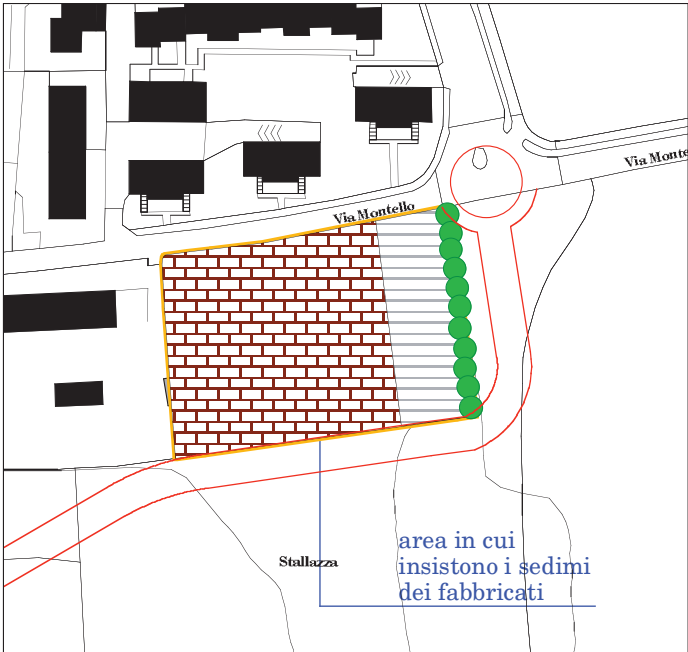
**Pericolosità sismica locale:**

Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  
 Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 02	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Montello</i>	Superficie	4.280,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	edifici in linea, a corpo doppio, con orientamento in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 856 mq abitanti 17
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0,00 mq abitanti 0
		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 856 mq abitanti 17
		Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- vincolo paesaggistico
<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>			
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Quelli necessari alla realizzazione e riqualificazione della viabilità pubblica
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.100 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	la realizzazione dell'area a parcheggio con fascia piantumata, il tratto della viabilità pubblica

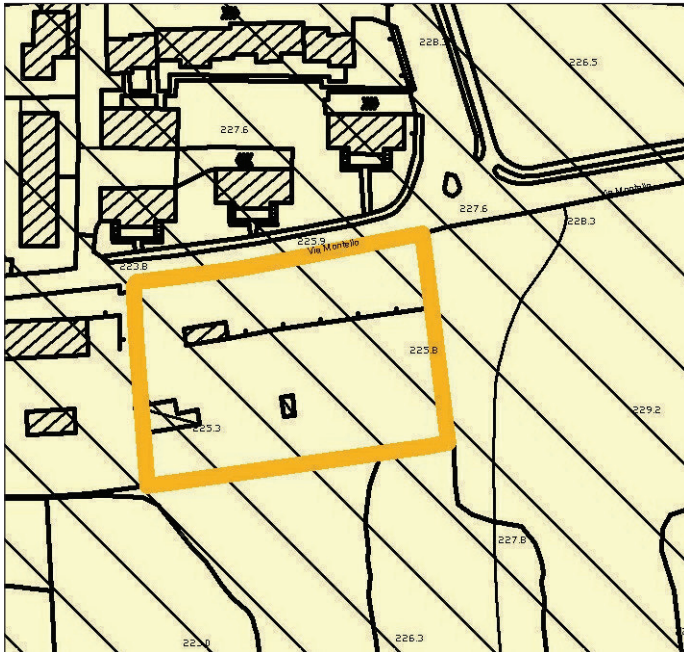
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 02

Localizzazione

Via Montello



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico


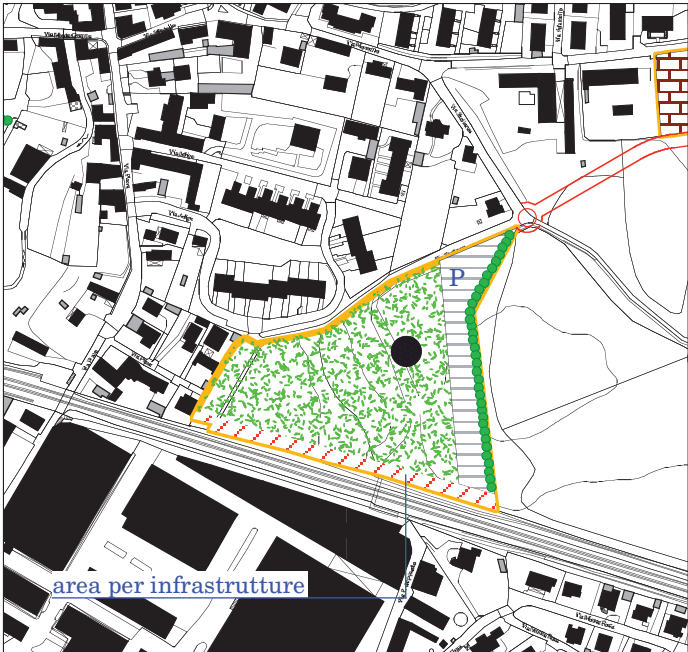
**Pericolosità sismica locale:**

Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  
 Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

**AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA**

SCHEDA		APC 03	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Stallazzo</i>	Superficie	19.610,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>	 <p>area per infrastrutture</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>	<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Orientamento delle nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 4.900 mq abitanti 98		
Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 4.900 mq abitanti 98		
Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 9.800 mq abitanti 196		
Rapporti di copertura	1/8		
Altezze	max 8 piani / min 3 piani		
Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme		
Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B		
Vincoli presenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fascia di rispetto ferroviario</li> <li>- Aree salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile</li> <li>- vincolo paesaggistico</li> </ul>		
<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>			
MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	1.700 mq destinati ad infrastrutture per la viabilità		
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	3.528 mq		
MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.028 mq		
Altri accordi da convenire tra i contraenti	la realizzazione dell'area a parcheggio con fascia piantumata, il tratto di viabilità pubblica. Una quota della residenza dovrà essere di edilizia residenziale pubblica		

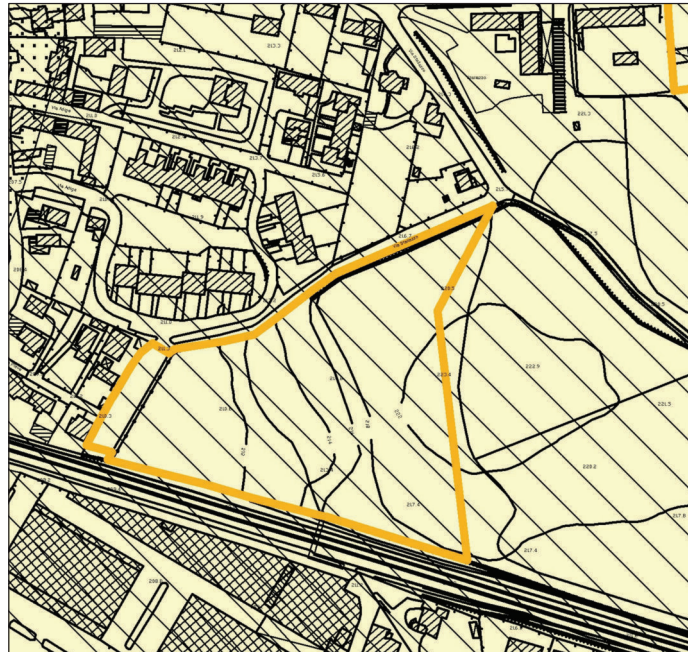
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 03

Localizzazione

Via Stallazzo



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:5.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**Area di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile**

Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)

Riferimento normativo: capitolo 7 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**– area di rispetto:**

Quest'area deve essere sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata (art. 94 comma 4 D.Lgs. 152/2006). In particolare deve essere vietato l'insediamento di centri di pericolo e lo svolgimento dei attività potenzialmente dannose.

All'interno delle zone di rispetto le fognature, l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, le opere viarie, ferroviarie ed in genere le infrastrutture di servizio e le pratiche agronomiche sono disciplinate dalla D.G.R. 10 aprile 2003, n. 7/12693: "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto, art. 21, comma 6, del D.Lgs. 152/99 e successive modificazioni".

**Pericolosità sismica locale:**

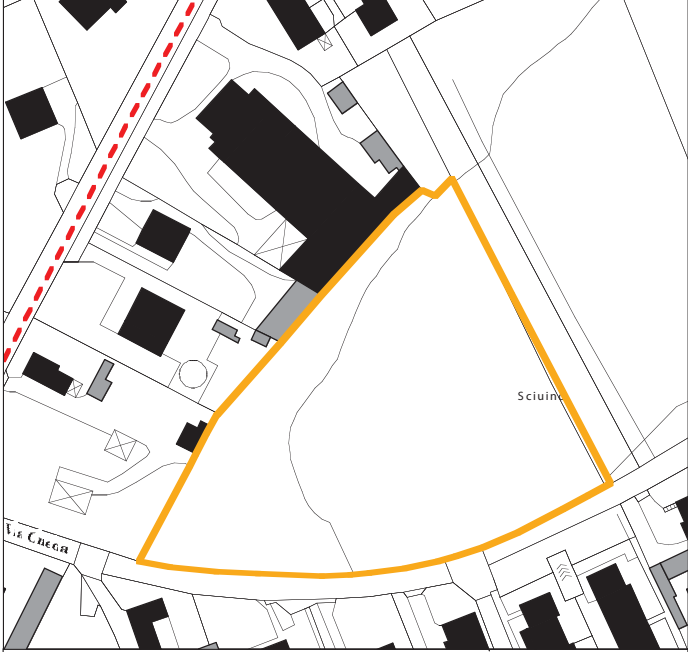
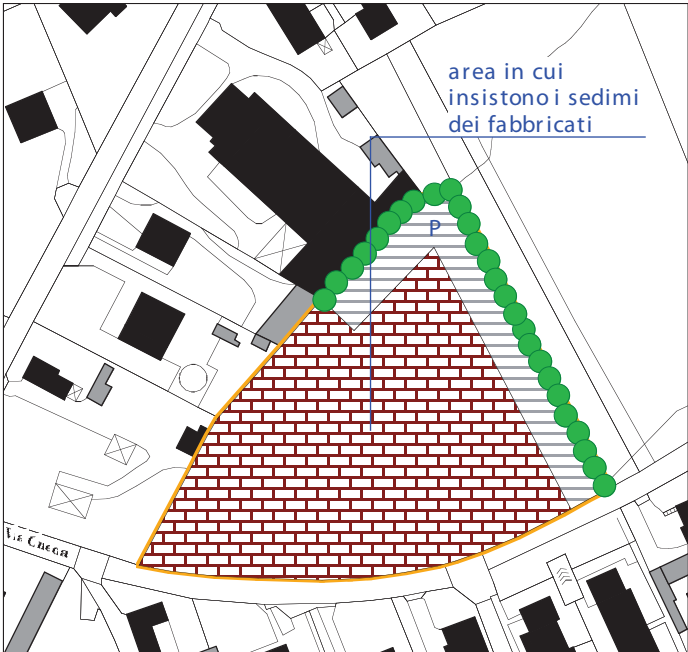
Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)

Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 04	
Localizzazione	Via Oneda	Superficie	7.290,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Superfici previste, abitanti teorici insediabili</p> <p>Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi</p> <p>Totale superfici, totale abitanti</p> <p>Rapporti di copertura</p> <p>Altezze</p> <p>Destinazioni d'uso non ammissibili</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Vincoli presenti</p>	<p>edifici in linea, a corpo doppio, con orientamento in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare</p> <p>S.l.p. 1.458 mq abitanti 29</p> <p>S.l.p. 875 mq abitanti 17</p> <p>S.l.p. 2.333 mq abitanti 46</p> <p>1 / 3</p> <p>max 12,00 m / min 3,00 m</p> <p>Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme</p> <p>Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B</p> <p>- vincolo paesaggistico</p>
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		<p>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</p> <p>MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</p> <p>MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione</p> <p>Altri accordi da convenire tra i contraenti</p>	<p>quelli necessari alla riqualificazione di Via Oneda per il tratto prospiciente</p> <p>840 mq</p> <p>0,00 mq</p> <p>realizzazione dell'area a parcheggio con fascia piantumata</p>

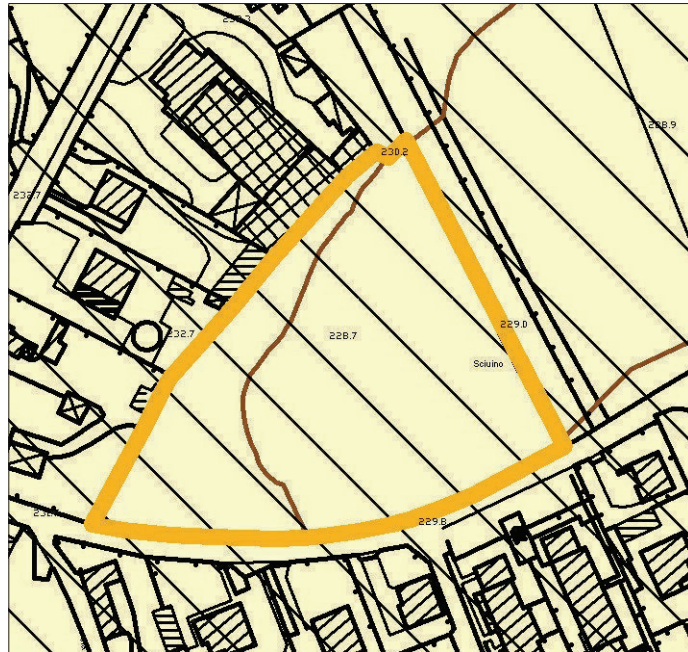
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 04

Localizzazione

Via Oneda



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**Pericolosità sismica locale:**

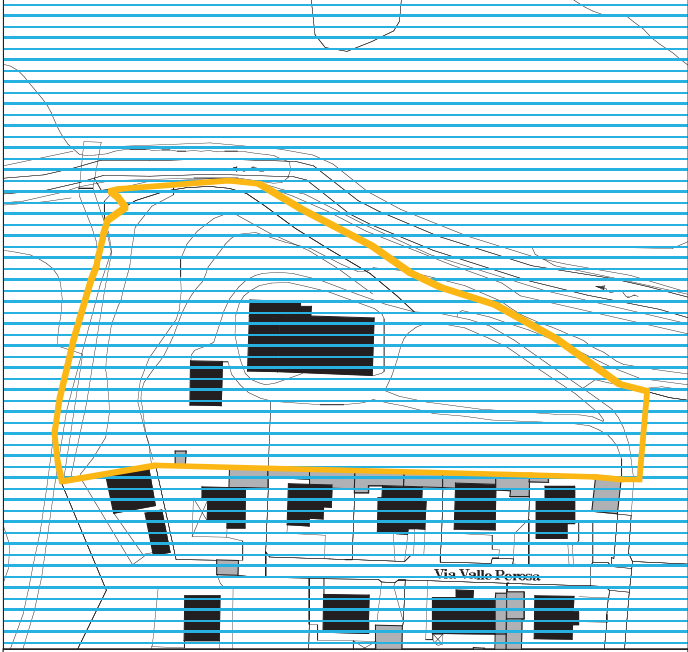

Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)

Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 05	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Valle Perosa</i>	Superficie	8.550,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Demolizione degli edifici esistenti. Orientamento delle nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 2.300 mq abitanti 46
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0,00 mq abitanti 0
		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 2.300 mq abitanti 46
		Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- Fascia 150 m. Fiumi, torrenti - vincolo paesaggistico
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	980 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	450 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione parcheggio, ripristino viabilità pedonale da via Rubens alla Valle Perosa

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 05

Localizzazione

Via Valle Perosa



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**Classe 3 – fattibilità con consistenti limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.2 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni è subordinato alla realizzazione di relazioni di approfondimento e supplementi d'indagine per acquisire una maggiore conoscenza geologico-tecnica dell'area e del suo intorno, per accertare la compatibilità degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziali e consentire di precisare le esatte volumetrie e ubicazioni, le idonee destinazioni d'uso, nonché le eventuali opere di difesa.

Tipologie di pericolosità individuate: A.17, B.1

A.17: Aree di versante acclive a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di fenomeni di dissesto

In tali aree gli indirizzi edificatori devono prevedere la limitazione del carico insediativo sul territorio (piccola edilizia residenziale e/o produttiva): si tratta infatti di aree che possono potenzialmente dare luogo a fenomeni di dissesto, specialmente in caso di incontrollata modificazione della morfologia. Pertanto ogni nuova opera edificatoria andrà supportata da una specifica relazione geologica, geotecnica e geomeccanica, che definisca nel dettaglio, attraverso rilievi e prove in sito e/o di laboratorio, le locali caratteristiche stratigrafiche e le proprietà dei materiali in modo da valutare puntualmente le condizioni di stabilità naturale e in relazione all'opera da realizzarsi.

**Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito.

In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Tipologie di pericolosità individuate: A.4, C.1a, C.7

**A4: Aree di frana quiescente**


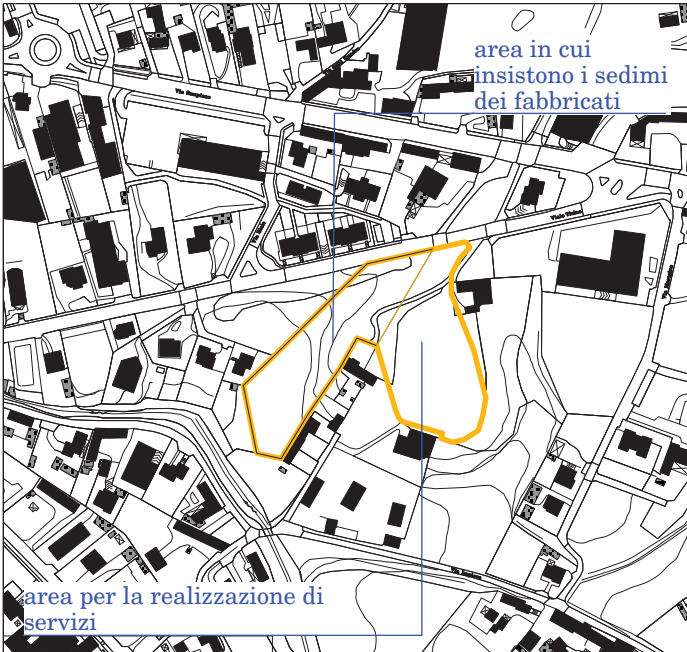
In queste aree dovranno essere realizzati rilievi di dettaglio per la valutazione della dinamica geomorfologica agente sul pendio, indagini (prove in sito e/o di laboratorio) per la caratterizzazione stratigrafica dei terreni, per la valutazione delle loro caratteristiche meccaniche, al fine di valutare le condizioni di stabilità. I risultati delle indagini rappresentano la base per la progettazione delle opere di difesa e per le eventuali strutture di pubblico interesse. Per la sistemazione delle aree in cui si sono verificati fenomeni di instabilità o per tutte quelle aree degradate o potenzialmente evolvibili in processi franosi, è consigliato l'utilizzo di interventi con tecniche di ingegneria naturalistica.

Il progetto degli interventi di stabilizzazione delle aree in frana (A.4) dovrà conseguire il duplice obiettivo di ridurre l'erosione spondale (diminuendo la velocità della corrente, ovvero aumentando la resistenza all'erosione del materiale che costituisce le sponde) e contrastare la tendenza al collasso dei versanti, sotto la spinta della forza di gravità (diminuendo la loro pendenza ovvero aumentando la resistenza allo scivolamento del materiale che costituisce il versante). Per queste aree, classificate secondo la legenda PAI come "frane quiescenti" devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 9, comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI.

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA	APC 05
<p><b>Localizzazione</b> <i>Via Valle Perosa</i></p> <p><i>C.1a: Aree frequentemente inondabili (indicativamente con tempi di ritorno fino a 50/200 anni), con significativi valori di velocità e/o altezze d'acqua o con consistenti fenomeni di trasporto solido: grado pericolosità molto elevato.</i></p> <p>Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica</p> <p>Nelle aree C.1a lungo il T.te Lenza, classificate come "Le aree a pericolosità molto elevata" valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI.</p> <p>C.7: Aree di pertinenza dei corsi d'acqua</p> <p>Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica</p> <p>Area di dissesto</p> <p>Riferimento cartografico: tav. 5 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI)</p> <p>– Fq - Aree di frana quiescente</p> <p>sono le porzioni più instabili della scarpata di erosione del T.te Lenza. In queste aree sono stati riconosciuti fenomeni di dissesto quiescenti ed è evidente la pericolosità potenziale legata all'innescio di nuovi fenomeni di dissesto per l'elevata pendenza e le scadenti caratteristiche geotecniche dei materiali.</p> <p>Nelle aree Fq, oltre agli interventi previsti per le aree di frana attiva, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 9, comma 3 delle Norme di Attuazione del PAI.</p> <p>– Eb - pericolosità elevata</p> <p>Sono aree circostanti il T.te Lenza allagabili con minor frequenza in seguito ad eventi meteorici eccezionali (tempi di ritorno fino a 200 anni). In queste porzioni di territorio valgono le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 6 delle Norme di Attuazione del PAI.</p> <p><b>Vincoli di polizia idraulica del reticolo idrico minore</b></p> <p>Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)</p> <p>Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</p> <p><b>– fascia di tutela assoluta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in:       <ol style="list-style-type: none"> <li>A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;</li> <li>B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;</li> <li>C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere</li> </ol> </li> <li>• con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni</li> </ul>	<p><b>– fascia di protezione</b></p> <p>Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche.</p> <p><b>Pericolosità sismica locale:</b></p> <p>Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)</p> <p>Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</p> <p><b>Zona Z1b - zona caratterizzata da movimenti franosi quiescenti:</b> comprende le aree nelle quali i rilievi effettuati hanno messo in luce la presenza di fenomeni di dissesto: si tratta di aree a franosità diffusa con piccoli scivolamenti superficiali, crolli, e soliflusso.</p> <p><b>Zona Z1c – zona potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana:</b> comprende le aree nelle quali, in base a considerazioni sulla litologia dei terreni affioranti e sulla pendenza, oltre che dalle evidenze in sito, si ritengono possibili fenomeni di dissesto, quali le aree di scarpata di erosione fluviale del T.te Lenza, del pendio a monte di Lisanza.</p> <p><b>Zona Z3a – zona di ciglio:</b> comprende l'orlo delle scarpate principali, aventi altezza superiore a 10 m e inclinazione superiore a 10° (si tratta dei cigli delle scarpate a monte di Lisanza e di Abbazia, gli orli dei terrazzi di erosione del Lenza e quelli in corrispondenza delle località Oriano e Oneda).</p> <p><b>Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:</b> in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.</p> <p>Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione</p> <p>Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti, nelle porzioni classificate Z1b e Z1c, in fase progettuale si dovrà procedere agli approfondimenti del livello 3, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione</p>

**AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA**

SCHEDA		APC 06	
<b>Localizzazione</b>	<i>Viale Ticino</i>	Superficie	11.630,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:5.000</p>	<p><b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b></p> <p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>Superfici previste, abitanti teorici insediabili</p> <p>Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi</p> <p>Totale superfici, totale abitanti</p> <p>Rapporti di copertura</p> <p>Altezze</p> <p>Destinazioni d'uso non ammissibili</p> <p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p> <p>Vincoli presenti</p>	<p>edifici in linea, a corpo doppio, con orientamento in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare</p> <p>S.l.p. 2.326 mq abitanti 47</p> <p>S.l.p. 1.163 mq abitanti 23</p> <p>S.l.p. 3.489 mq abitanti 70</p> <p>1 / 4</p> <p>max 12,00 m / min 3,00 m</p> <p>Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme</p> <p>Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B</p> <p>- Fascia 150 m. Fiumi, torrenti - vincolo paesaggistico</p>	
		 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>area per la realizzazione di servizi</p> <p>schema progettuale scala 1:5.000</p>	<p><b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b></p> <p>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</p> <p>MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale</p> <p>MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione</p> <p>Altri accordi da convenire tra i contraenti</p>

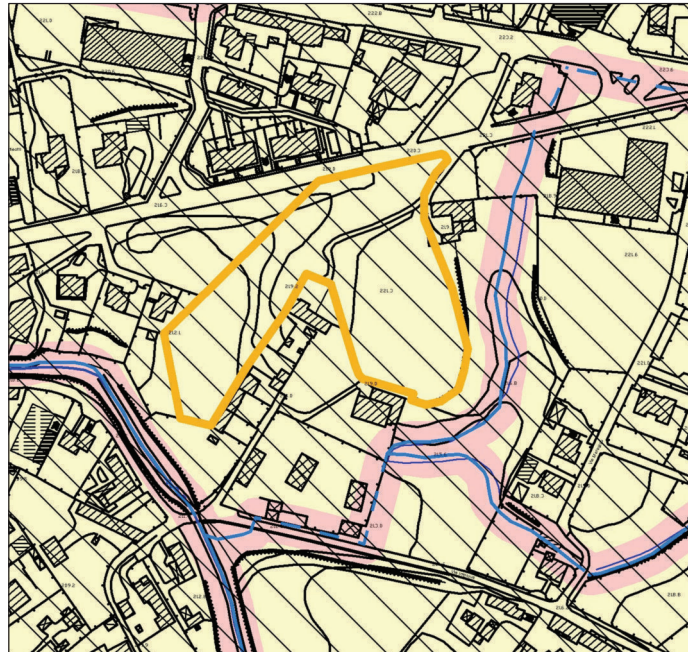
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 06

Localizzazione

Viale Ticino



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:5.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**Vincoli di polizia idraulica del reticolo idrico minore**

Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)

Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**– fascia di protezione**

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche.

**Pericolosità sismica locale:**

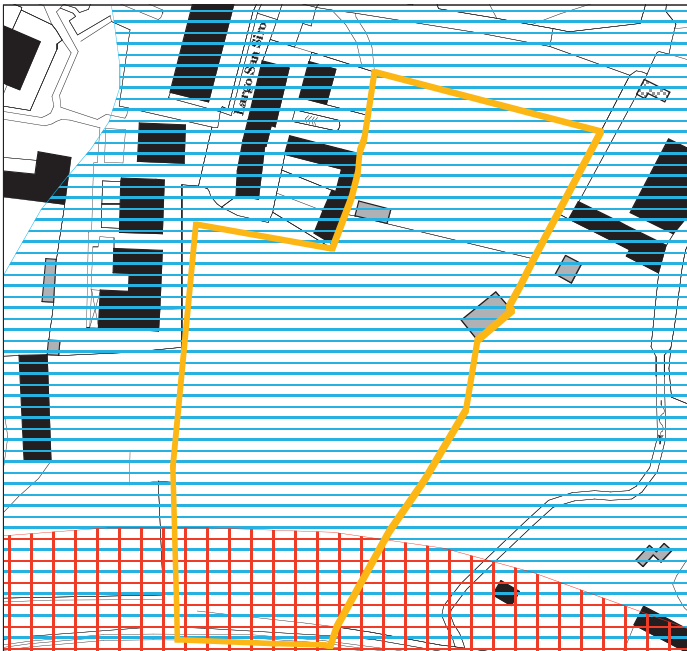
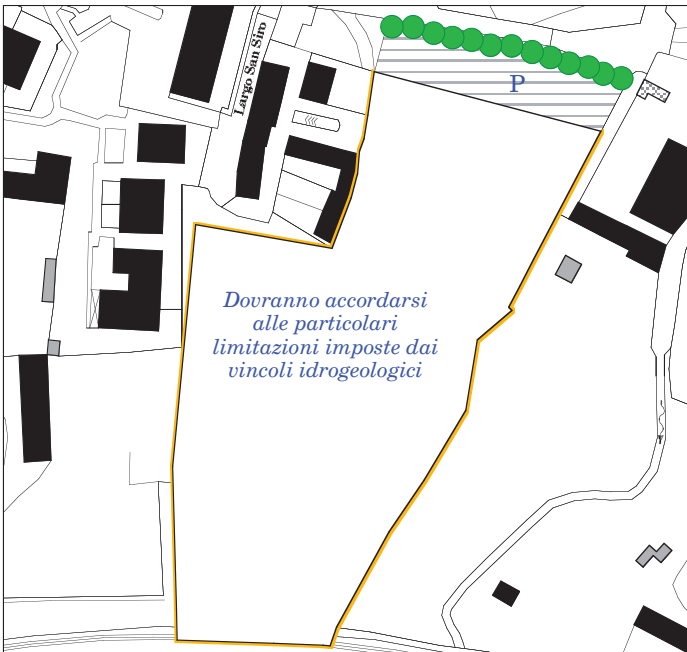
Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)

Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 07	
<b>Localizzazione</b>	<i>Largo San Siro</i>	Superficie	9.490,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Demolizione degli edifici esistenti. Orientamento delle nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.898 mq abitanti 38
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 1.139 mq abitanti 23
<p>Dovranno accordarsi alle particolari limitazioni imposte dai vincoli idrogeologici</p>		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 3.037 mq abitanti 61
		Rapporti di copertura	1 / 5
<p>Altezze</p>		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
<p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p>		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- Fascia di rispetto ferroviario - Fascia 150 m. Fiumi, torrenti - vincolo paesaggistico
<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>			
<p>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</p>		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.030 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	1.030 mq
<p>Altri accordi da convenire tra i contraenti</p>		Altri accordi da convenire tra i contraenti	la realizzazione dell'area a parcheggio con fascia piantumata nell'area già di proprietà comunale

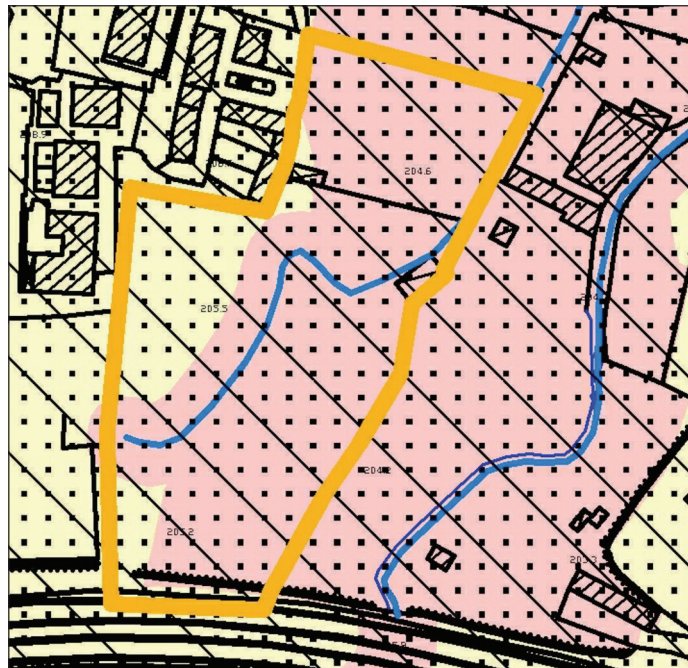
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 07

Localizzazione

Largo San Siro



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**D.2: Aree con caratteristiche geotecniche mediocri:**

deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di apposite indagini geognostiche in sito e/o in laboratorio, volte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e la profondità di riscontro della falda idrica per la scelta delle soluzioni progettuali più idonee da adottarsi con i contenuti di cui al punto 2-D: Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

**Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito.

In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Tipologie di pericolosità individuate: A.4, C.1a, C.7

**C.4: Aree già allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali.**

Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica  
 Nelle aree C.4 lungo il T.te Lenza, classificate come "Ee aree a pericolosità molto elevata" valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI.

**C.7: Aree di pertinenza dei corsi d'acqua.**

Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica

**Area di dissesto**

Riferimento cartografico: tav. 5 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI)

**– Ee - pericolosità molto elevata**

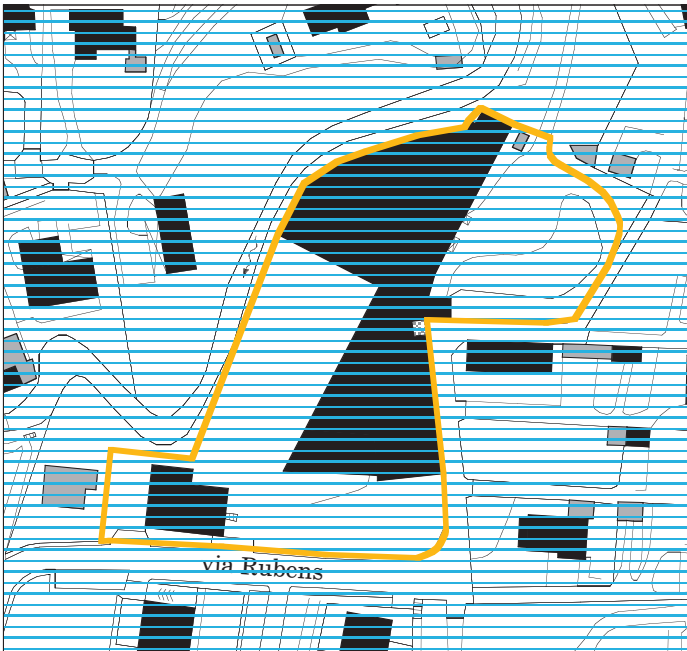
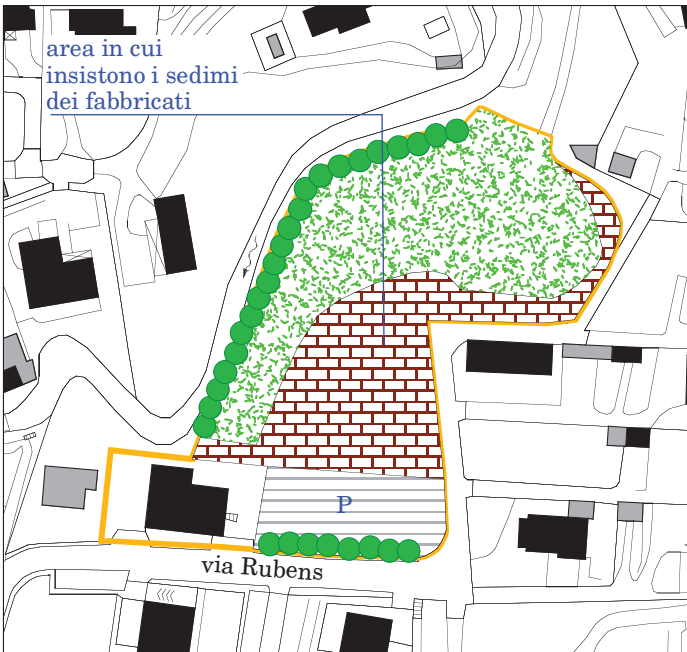
Sono aree prossime al corso del T.te Lenza interessate da fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di 50 anni e le aree coinvolte dall'esondazione del maggio 2002.

Le attività in queste aree sono regolate dall' art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI, Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365.

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA	APC 07
<p><b>Localizzazione</b> <i>Largo San Siro</i></p> <p><b>Vincoli di polizia idraulica del reticolo idrico minore</b>  <i>Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)</i>  <i>Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</i></p> <p><b>– fascia di tutela assoluta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;</li> <li>B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;</li> <li>C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere</li> </ul> </li> <li>• con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni</li> </ul> <p><b>– fascia di protezione</b>  Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche.</p> <p><b>Pericolosità sismica locale:</b>  Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</p> <p><b>Zona Z2b - Zona con depositi granulari fini saturi:</b> aree caratterizzate dalla presenza di limi sabbiosi e sabbie limose con argille e torbe, da limi argillosi con sabbia, sabbie limose e argille limose con torbe; l'acquifero, libero o sospeso, è spesso prossimo al piano campagna.</p> <p><b>Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:</b> in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi. Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti in fase progettuale si dovrà procedere agli approfondimenti del livello 3, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione</p>	

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 08	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Rubens</i>	Superficie	8.270,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Demolizione dell'edificio produttivo esistente. Orientamento delle eventuali nuove costruzioni in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p> <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.654 mq abitanti 33
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0,00 mq abitanti 0
		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 1.654 mq abitanti 33
		Rapporti di copertura	1 / 3
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- Fascia 150 m. Fiumi, torrenti - vincolo paesaggistico
		<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>	
		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1.050 mq
		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	realizzazione parcheggio, ripristino viabilità pedonale da via Rubens alla Valle Perosa

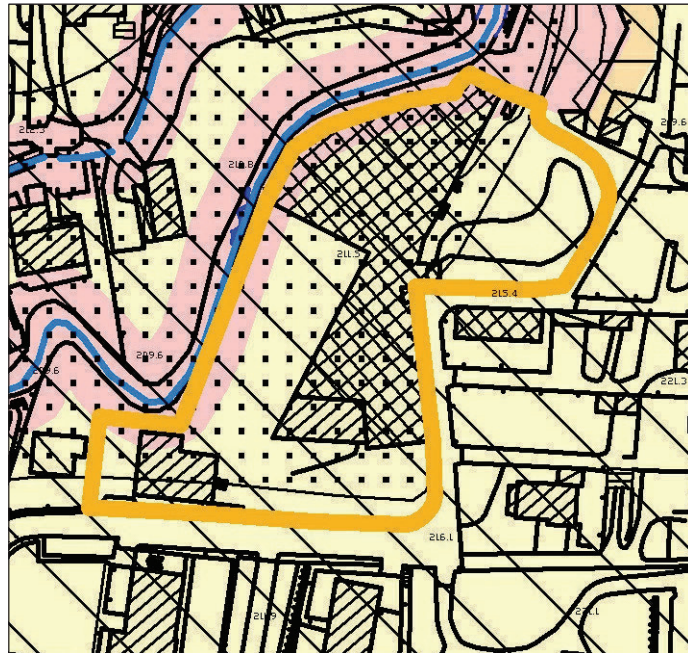
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 08

Localizzazione

Via Rubens



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**D.2: Aree con caratteristiche geotecniche mediocri:**

deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di apposite indagini geognostiche in sito e/o in laboratorio, volte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e la profondità di riscontro della falda idrica per la scelta delle soluzioni progettuali più idonee da adottarsi con i contenuti di cui al punto 2-D: Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

**Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito.

In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Tipologie di pericolosità individuate: A.4, C.1a, C.7

C.1a: Aree frequentemente inondabili (indicativamente con tempi di ritorno fino a 50/200 anni), con significativi valori di velocità e/o altezze d'acqua o con consistenti fenomeni di trasporto solido: grado pericolosità molto elevato.

Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica. Nelle aree C.1a lungo il T.te Lenza, classificate come "Ee aree a pericolosità molto elevata" valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI.

**C.7: Aree di pertinenza dei corsi d'acqua.**

Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica

**Area di dissesto**

Riferimento cartografico: tav. 5 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei dissesti con legenda uniformata PAI)

**– Ee - pericolosità molto elevata**


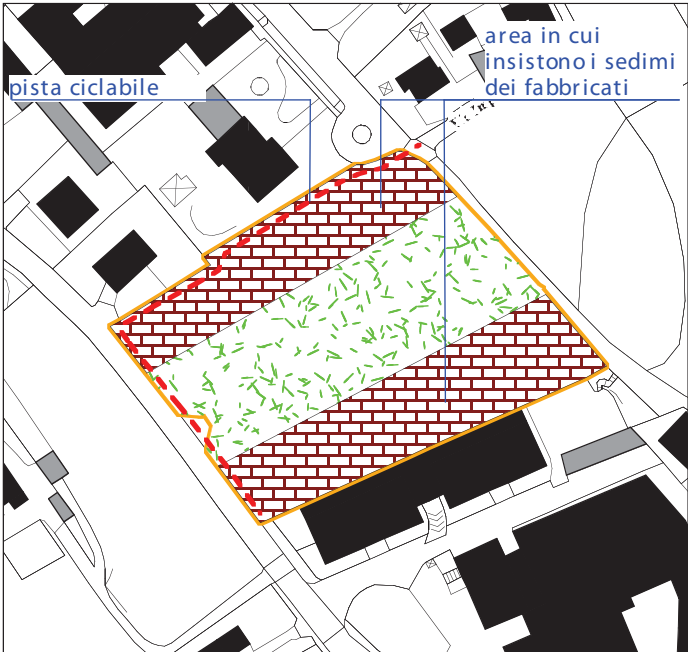
Sono aree prossime al corso del T.te Lenza interessate da fenomeni di esondazione con tempi di ritorno di 50 anni e le aree coinvolte dall'esondazione del maggio 2002.

Le attività in queste aree sono regolate dall' art. 9 comma 5 delle Norme di Attuazione del PAI, Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365.

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA	APC 08
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Rubens</i>
<p><b>Vincoli di polizia idraulica del reticolo idrico minore</b>  <i>Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)</i>  <i>Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</i></p> <p><b>– fascia di tutela assoluta:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: <ul style="list-style-type: none"> <li>A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;</li> <li>B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;</li> <li>C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere</li> </ul> </li> <li>• con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni</li> </ul> <p><b>– fascia di protezione</b>  Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche.</p> <p><b>Pericolosità sismica locale:</b>  Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale</p> <p><b>Zona Z2b - Zona con depositi granulari fini saturi:</b> aree caratterizzate dalla presenza di limi sabbiosi e sabbie limose con argille e torbe, da limi argillosi con sabbia, sabbie limose e argille limose con torbe; l'acquifero, libero o sospeso, è spesso prossimo al piano campagna.</p> <p><b>Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:</b> in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.  Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti in fase progettuale si dovrà procedere agli approfondimenti del livello 3, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione</p>	

**AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA**

SCHEDA		APC 09	
Localizzazione	Via Golasecca	Superficie	6.910,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>	<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>		
	<p>Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi</p> <p>edifici in linea, a corpo doppio, con orientamento in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare</p>		
		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.163 mq abitanti 23
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0,00 mq abitanti 0
		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 1.163 mq abitanti 23
		Rapporti di copertura	1 / 4
		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- vincolo paesaggistico
 <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>	<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>		
	MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria		0,00 mq
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale		420 mq	
MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione		0,00 mq	
Altri accordi da convenire tra i contraenti		realizzazione della pista ciclabile	

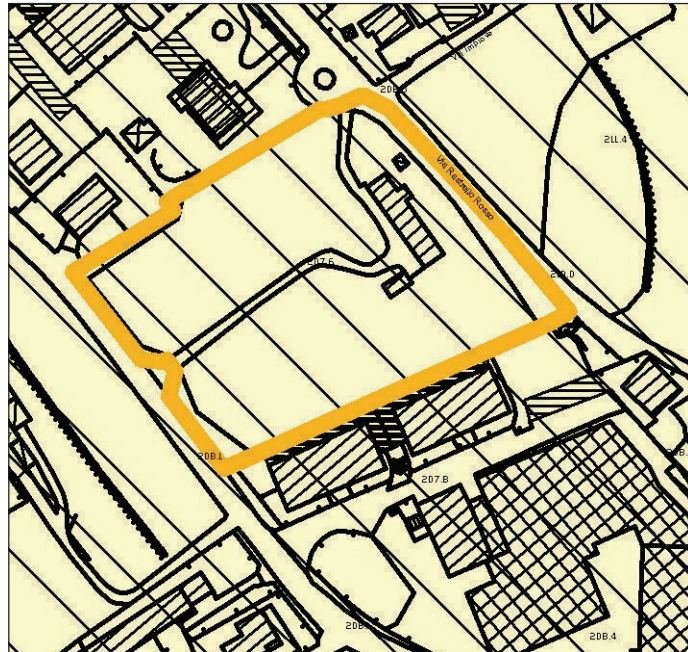
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 09

Localizzazione

Via Golasecca



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

## NORME GEOLOGICHE DI PIANO

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**Pericolosità sismica locale:**

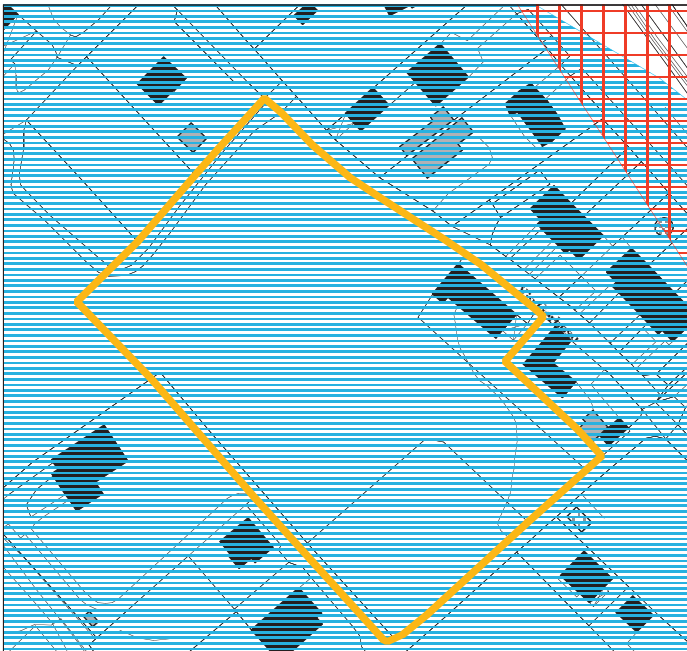
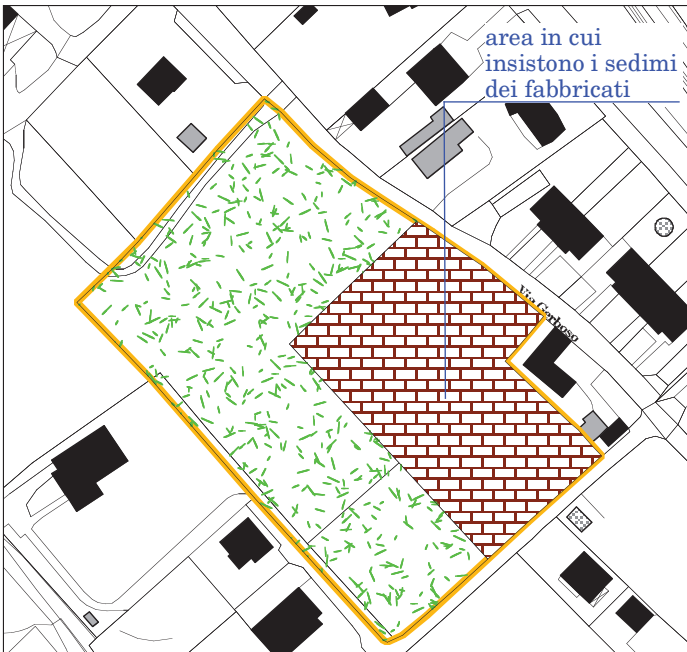
Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)

Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi.

Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti la documentazione di progetto dovrà comprendere la definizione quantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi secondo le procedure del livello 2 e, nel caso in cui il fattore di amplificazione risulti superiore al valore di soglia comunale fornito dalla regione, si deve procedere agli approfondimenti del livello 3 o, in alternativa, secondo lo spettro di norma caratteristico della categoria superiore, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEDA		APC 10	
<b>Localizzazione</b>	<i>Via Gerboso</i>	Superficie	9.915,00 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto scala 1:2.000</p>		<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>	
		Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	edifici in linea, a corpo doppio, con orientamento in modo da ricevere, possibilmente, il massimo apporto solare
 <p>schema progettuale scala 1:2.000</p>		Superfici previste, abitanti teorici insediabili	S.l.p. 1.820 mq abitanti 36
		Sup. aggiuntiva, abitanti aggiuntivi	S.l.p. 0,00 mq abitanti 0
<p>area in cui insistono i sedimi dei fabbricati</p>		Totale superfici, totale abitanti	S.l.p. 1.820 mq abitanti 36
		Rapporti di copertura	1 / 4
<p>Requisiti qualitativi degli interventi previsti</p>		Altezze	max 12,00 m / min 3,00 m
		Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte tranne la residenza e servizio alla residenza di cui alle categorie 1.1, 1.2, 1.3 della Tabella A allegata e le strutture commerciali come disciplinate dal Titolo V delle presenti norme
<p>Vincoli presenti</p>		Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Gli edifici dovranno avere le caratteristiche previste per ottenere almeno la classe energetica B
		Vincoli presenti	- Fascia di 300 m. dal Lago Maggiore - vincolo paesaggistico
<b>CONTENUTI DELLA CONVENZIONE</b>			
<p>MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria</p>		MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	0,00 mq
		MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	400 mq
<p>MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione</p>		MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	0,00 mq
		Altri accordi da convenire tra i contraenti	

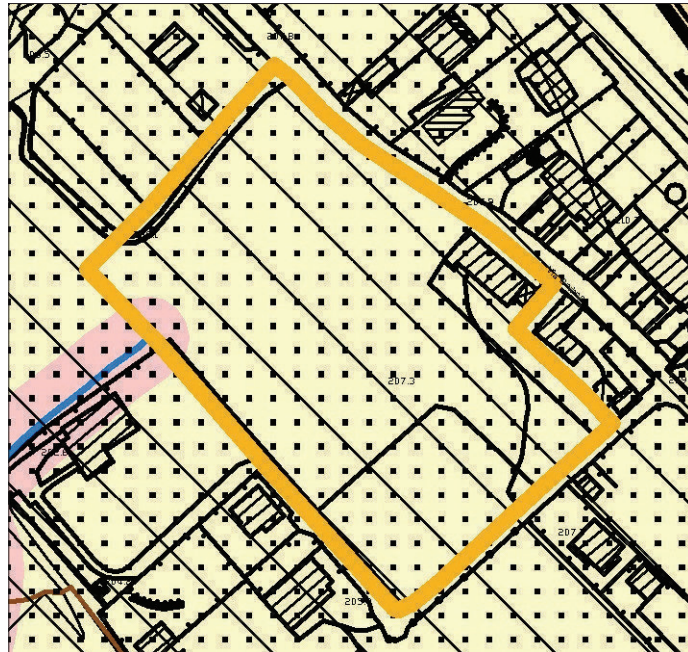
## AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA

SCHEMA

APC 10

Localizzazione

Via Gerboso



Estratto da tav. n. 9a dello studio geologico  
 "Carta della fattibilità con elementi di  
 pericolosità sismica locale"  
 scala 1:2.000

**– fascia di protezione**

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione edilizia, nuova costruzione ed ampliamento, pertinenza e interventi su aree scoperte, di cui all'art. 27.1 lettere e3, e4, e5, e6 della L.R. 12/05, subordinatamente a verifica di compatibilità mediante studio geologico di dettaglio, come indicati ai punti 9-10-11 del capitolo 6 delle Norme Geologiche.

**Pericolosità sismica locale:**

Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della pericolosità sismica locale - PSL)  
 Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**Zona Z2b - Zona con depositi granulari fini saturi:** aree caratterizzate dalla presenza di limi sabbiosi e sabbie limose con argille e torbe, da limi argillosi con sabbia, sabbie limose e argille limose con torbe; l'acquifero, libero o sospeso, è spesso prossimo al piano campagna.

**Zona Z4a - zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi:** in questa zona è compresa buona parte del settore meridionale del territorio comunale costituito da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi. Per eventuali future previsioni di edifici strategici o rilevanti in fase progettuale si dovrà procedere agli approfondimenti del livello 3, come indicato al punto 4.2 delle Norme Geologiche di Attuazione

**NORME GEOLOGICHE DI PIANO**

**Classi di fattibilità geologica**

Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica)

**Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 L'utilizzo ai fini urbanistici dei terreni non comporta particolari limitazioni.

Tipologie di pericolosità individuate: B.1

**B.1: Aree ad alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale**

ogni intervento sull'esistente e ogni nuova opera devono assicurare e garantire il mantenimento e/o il miglioramento delle caratteristiche chimico fisiche delle acque di falda verificando la compatibilità degli interventi con una apposita relazione geologica-idrogeologica con i contenuti di cui al punto 2-B Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

**D.2: Aree con caratteristiche geotecniche mediocri:**

deve essere affrontato in modo approfondito il problema fondazionale, con la realizzazione di apposite indagini geognostiche in sito e/o in laboratorio, volte a definire le caratteristiche geotecniche dei terreni di imposta e la profondità di riscontro della falda idrica per la scelta delle soluzioni progettuali più idonee da adottarsi con i contenuti di cui al punto 2-D: Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche

**Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni**

Riferimento normativo: punto 3.3 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale  
 Tale classe è riferita alle fasce di tutela assoluta del reticolo idrico minore presente nell'ambito.

In tali fasce gli interventi sono volti al consolidamento e/o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti.

Tipologie di pericolosità individuate: C.7

**C.7: Aree di pertinenza dei corsi d'acqua.**

Saranno possibili ed auspicabili opere di difesa dall'erosione spondale, arginale ed in alveo e di regimazione dei flussi idrici, con particolare attenzione nelle aree antropizzate ai manufatti che attualmente interferiscono negativamente con il deflusso delle acque secondo i contenuti di cui al punto 4-C Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico e al successivo paragrafo del vincolo di polizia idraulica

**Vincoli di polizia idraulica del reticolo idrico minore**

Riferimento cartografico: tav. 6 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta dei vincoli)

Riferimento normativo: capitolo 6 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale

**– fascia di tutela assoluta:**

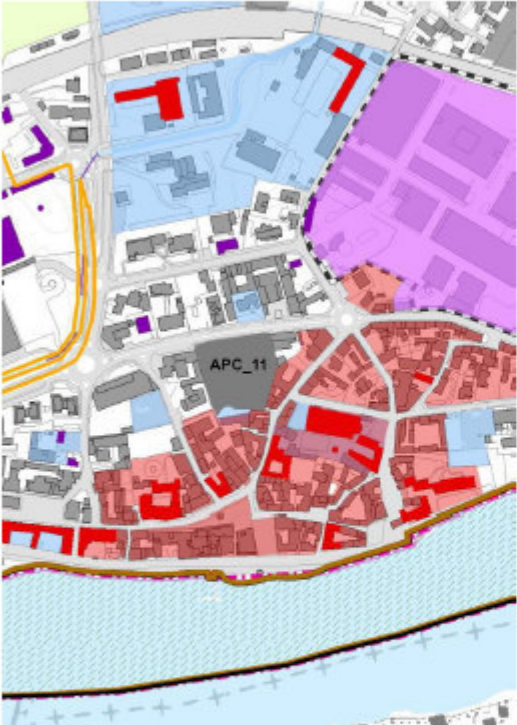
• con riferimento alle infrastrutture che possono interessare l'alveo sono consentite, previa relazione geologica ed ottenimento della concessione ovvero autorizzazione idraulica, le opere elencate al punto 4 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in:


A. gli interventi che non siano suscettibili di influire né direttamente né indirettamente sul regime del corso d'acqua;

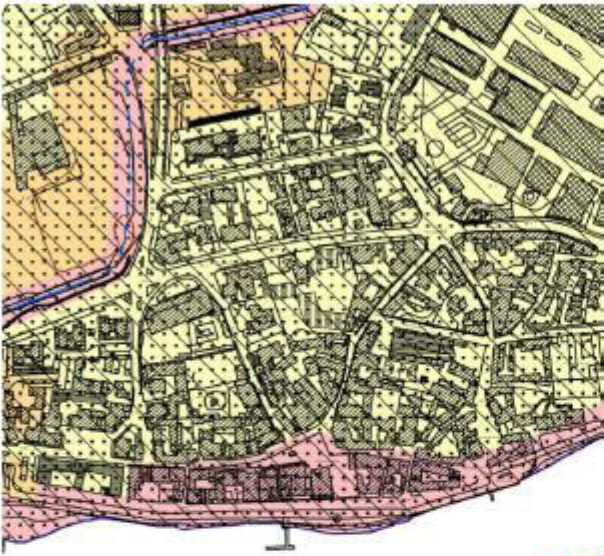
B. le difese radenti (ossia senza restringimento della sezione d'alveo e a quota non superiore al piano campagna), realizzate in modo tale da non deviare la corrente verso la sponda opposta né provocare restringimenti d'alveo;

C. gli attraversamenti con ponti, gasdotti, fognature, tubature e infrastrutture a rete in genere

• con riferimento agli interventi edilizi sono ammessi quelli elencati al punto 7 del capitolo 6 delle Norme Geologiche, sintetizzabili in: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia senza ricostruzione; ampliamenti, pertinenze ed accessori interni alla sagoma e senza maggiori ingombri fisici, anche interrati, nella sezione idraulica di massima piena calcolata con un tempo di ritorno di 200 anni

SCHEDA		APC 11	
Localizzazione	Via Matteotti	Superficie territoriale	5.087,77 mq
 <p>Localizzazione specifica, stato di fatto (fuori scala)</p>	<b>OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE</b>		
	Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi	Demolizione parziale dell'esistente, orientamento del corpo basso in fregio a Via Matteotti e posizionamento centrale del corpo alto.	
	Superfici previste	SL max:	4.400 m
	Abitanti teorici insediabili	Ab.	120
	Totale superfici	SL max:	4.400 m
	Rapporto di copertura	Max 24,27%	
	Altezze	Max 23,70 m	
	Destinazioni d'uso non ammissibili	Tutte, ad eccezione di: - Residenza (categorie Tabella A allegata) - Commercio di vicinato (Titolo V)	
Requisiti qualitativi degli interventi previsti	Min classe energetica B		
Vincoli presenti	<ul style="list-style-type: none"> <li>- art. 142 del D.lgs. 42/2004 e s.m.i.</li> <li>- art. 142 comma 1 lettera c)</li> <li>- art. 142 comma 1 lettera f)</li> <li>- rischio archeologico</li> </ul>		

	CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	
 <p> <span style="border: 1px dashed red; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> PERIMETRO LOTTO DI PROGETTO  <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid blue; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> AREE DI URBANIZZAZIONE INTERNE AL PERIMETRO DI PROPRIETA'  <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> AREA PRIVATA  <span style="background-color: #d9ead3; border: 1px solid green; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; margin-right: 5px;"></span> AREE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE AL PERIMETRO DI PROPRIETA' MA COMPRESSE NEL PIANO ATTUATIVO         </p> <p><b>Schema progettuale aree pubbliche ed a uso pubblico (fuori scala)</b></p>	MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria	Non sono previste cessioni
	MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	In asservimento: <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.277,03 mq verde, piazza, passaggi pedonali</li> <li>- 881,02 mq parcheggio a raso</li> </ul>
	MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	- 188,82 mq Per il P.A. "Via Matteotti 25-31" è prevista la monetizzazione degli standard in luogo della loro cessione, per le motivazioni esposte nella documentazione del P.A.; l'ammontare, commisurato ex artt. 17.1, 17.2, 43 com.9 della disciplina del PGT, è convalidato con perizia di stima.
	Altri accordi da convenire tra i contraenti	Riqualificazione asse stradale Via XX Settembre e marciapiede lungo via Matteotti mediante pavimentazione e posa arredo urbano  C.S.U. in applicazione della Delibera di Giunta n° 119 del 16/06/2016

SCHEDA	APC 11	
Localizzazione	Via Matteotti	NORME GEOLOGICHE DI PIANO
 <p data-bbox="164 936 882 987">Estratto da tav. 9a dello studio geologico "Carta della fattibilità con elementi di pericolosità sismica locale (fuori scala)</p>		<p data-bbox="898 320 1372 443"><b>Classi di fattibilità geologica</b> Riferimento cartografico: tav. 8 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta della fattibilità geologica).</p> <p data-bbox="898 465 1372 651"><b>Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni</b> Riferimento normativo: punto 3.1 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale. L'utilizzo ai fini urbanistici non comporta particolari limitazioni.</p> <p data-bbox="898 689 1372 813"><b>Pericolosità sismica locale:</b> Riferimento cartografico: tav. 4 dello Studio Geologico del territorio comunale (Carta comunale della pericolosità locale - PLS). Riferimento normativo: capitolo 4 delle NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE dello Studio Geologico del territorio comunale.</p> <p data-bbox="898 931 1372 1279"><b>Z2b: Zona con depositi granulari fini saturi:</b> Comprende le aree lungo le sponde del Lago Maggiore, della Roggia Lenza e del Riale; si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di limi sabbiosi e sabbie limose con argille e torbe, da limi argillosi con sabbia, sabbie limose e argille limose con torbe; l'acquifero, libero o sospeso, è spesso prossimo al piano campagna. Per questi settori vale anche la classificazione come "Z4a) Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali granulari e/o coesivi".</p> <p data-bbox="898 1301 1372 1547"><b>Z4a: Zona di fondovalle e di pianura con presenza di depositi alluvionali e/o fluvio-glaciali e/o granulari e/o coesivi:</b> In questa zona è compresa tutta la parte meridionale del Comune di Sesto (Lago Maggiore e Ticino) e le valli del Lenza e del Riale, costituite da materiali di origine alluvionale ghiaiosi e sabbiosi, ma anche più fini, limoso argillosi.</p>

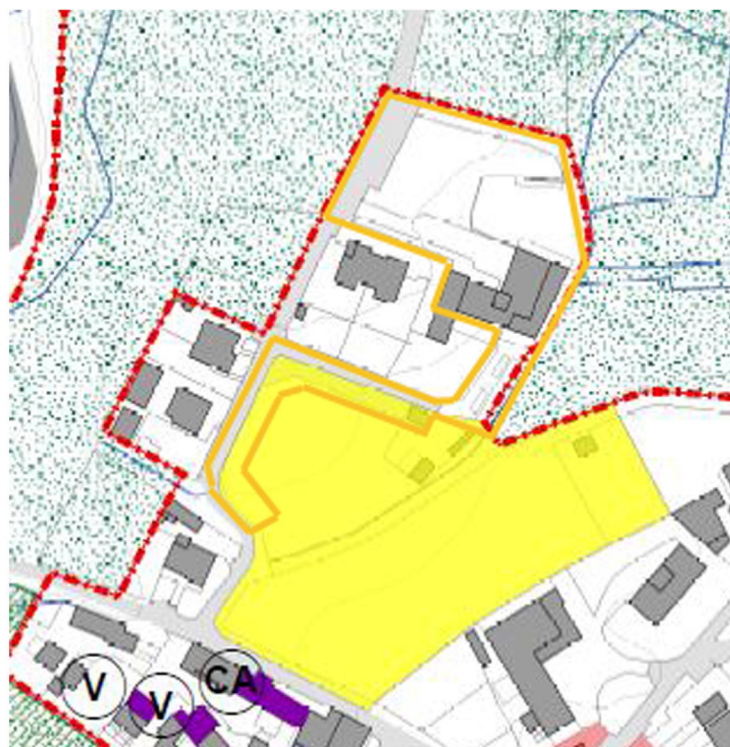
# **SCHEDE PROGETTI SUAP**

SCHEMA

SUAP 01

Localizzazione

Via Meregino



Localizzazione specifica, stato di fatto



schema progettuale

**OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE**

Superfici previste in ampliamento	S.l.p. 1530 mq
Rapporti di copertura	1/3
Altezze	max 10,00 m/min 5,00 m
Destinazioni d'uso non ammissibili	Attività residenziali di cui alle categorie 1.1 e 1.2 della Tabella A1.3
Vincoli presenti	- vincolo paesaggistico - polizia idraulica

I dati sopra riportati si riferiscono all'area compresa nel TUC e la localizzazione degli edifici esistenti e in progetto risulta vincolante

area su cui insiste  
l'edificio

**CONTENUTI DELLA CONVENZIONE**

Sup.standard richiesti	1548,37 mq. di cui 813,87 mq a parcheggio
MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	1017,02 mq
MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione	531,35 mq
Altri accordi da convenire tra i contraenti	A seguito di PdC n1/2010 tramite SUAP la Enrico Colombo SPA ha eseguito a proprie spese opere di urbanizzazione primaria di illuminazione del tratto Alzaia Mattea

SCHEMA

SUAP 03

Localizzazione

Via alla Piana



Localizzazione specifica, stato di fatto



Schema progettuale

## OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

Superfici previste

in ampliamento: non previste

Rapporti di copertura: non presente

Superficie permeabile: min 45% SF

Altezze: non presente

Destinazioni d'uso  
non ammissibili

Vincoli presenti: paesaggistico

I dati sopra riportati si riferiscono all'area non compresa nel TUC e la localizzazione dell'insieme dei parcheggi risulta vincolante

## CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Sup. standard richiesti 0.00 mq

MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale 0.00 mq

MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione 0.00 mq

Altri accordi da convenire tra i contraenti in occasione della revisione e adeguamento complessivo del Piano di Governo del Territorio di cui alla DGC 191/2002 (avvio del procedimento), occorrerà adeguare complessivamente il PGT ai contenuti dell'integrazione del PTR, anche tenendo conto della Variante 3 SUAP, se approvata dal Consiglio Comunale

riqualificazione ambientale con mantenimento e/o rinfoltimento delle aree boschive esistenti a nord, con finalità di mascheratura paesaggistica (ai sensi della scheda 6 della normativa del PdR)