



COMUNE DI
CAMBIAGO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PGT

Piano di Governo del Territorio
ai sensi della Legge Regionale 11 marzo 2005, n 12

REVISIONE 2019-2020

3

DdP

Documento di Piano

Fascicolo

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. del

SINDACO
Laura Tresoldi

PROGETTISTI
dott. arch. Mario Mossolani
dott. ing. Marcello Mossolani

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
dott. Alessandro Mauri

COLLABORATORI
geom. Mauro Scano

SEGRETARIO
dott.ssa Adele Francesca Moscato

RESPONSABILE UFFICIO TECNICO
arch. Giovanni Di Grandi



STUDIO MOSSOLANI
Urbanistica Architettura Ingegneria
Via della Pace 14 - 27045 Casteggio (Pavia) - Tel. 0383 890096 - Telefax 0383 803683

Comune di Cambiagio
Città Metropolitana di Milano

PGT

Piano di Governo del Territorio
DOCUMENTO DI PIANO

REVISIONE PGT 2019-2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

INDICE

TITOLO I. AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO	2
Articolo 1	Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale
Articolo 2	Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroghe
Articolo 3	Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano.....
Articolo 4	Indirizzi per il Piano delle Regole.....
Articolo 5	Indirizzi per il Piano dei Servizi
Articolo 6	Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica
Articolo 7	Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore
Articolo 8	Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale.....
Articolo 9	Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale.....
Articolo 10	Norme in materia di risparmio energetico
Articolo 11	Insediamiento di attività commerciali
Articolo 12	Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica.....
TITOLO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	8
CAPO I. TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	9
Articolo 13	Tipi di ambiti di trasformazione
Articolo 14	Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione
Articolo 15	Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione.....
Articolo 16	Compensazione urbanistica.....
Articolo 17	Ambiti di trasformazione localizzati in aree agricole nello stato di fatto
Articolo 18	Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti.....
CAPO II. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	12
Articolo 19	Edilizia residenziale sociale: definizione.....
Articolo 20	Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale
CAPO III. EDILIZIA PRODUTTIVA E COMMERCIALE CONVENZIONATA	13
Articolo 21	Edilizia produttiva e commerciale convenzionata: definizione
Articolo 22	Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia produttiva e commerciale convenzionata.....
CAPO IV. PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	14
Articolo 23	Modalità di attuazione
Articolo 24	Disposizioni generali
Articolo 25	Procedure per l'attuazione
Articolo 26	Oneri di urbanizzazione
Articolo 27	Aree per servizi pubblici.....
TITOLO III. STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	16
Articolo 28	Indicazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche.....
Articolo 29	Rapporti con la normativa sismica
Articolo 30	Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano.....
Articolo 31	Definizione delle classi di fattibilità geologica
Articolo 32	Carta dei vincoli

TITOLO I. AMBITO, VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Articolo 1 Il Documento di Piano, la pianificazione comunale e la legislazione regionale

1. Le presenti norme sono elaborate in conformità alla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, secondo la quale gli strumenti della pianificazione comunale sono:
 - il Piano di Governo del Territorio (PGT);
 - i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.
2. Il Piano di Governo del Territorio definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:
 - il Documento di Piano;
 - il Piano dei Servizi;
 - il Piano delle Regole.
3. Il Documento di Piano è redatto con le finalità ed i contenuti dell'articolo 8 della LR 12/2005 ed ha il compito di definire il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del comune, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione dell'assetto del territorio comunale e di definire le strategie e le azioni specifiche da attivare per il loro conseguimento.
4. Esso illustra, inoltre, gli obiettivi da conseguire attraverso gli altri documenti del PGT (Piano dei Servizi, Piano delle Regole e piani attuativi) e le modalità di verifica della coerenza fra gli obiettivi enunciati ed i contenuti della pianificazione. A questo scopo le presenti norme contengono:
 - disposizioni di indirizzo e coordinamento per il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole;
 - prescrizioni e indirizzi per l'attuazione degli interventi degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.
5. Il Documento di Piano non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Tali effetti sono attribuiti al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole ed ai piani attuativi individuati dallo stesso Documento di Piano.

Articolo 2 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi. Difformità fra disposizioni diverse. Deroche

1. In caso di difformità, le disposizioni contenute nei diversi atti del Piano di Governo del Territorio dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
 - disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica;
 - disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse;
 - disposizioni contenute nel Documento di Piano.
2. In caso di incompatibilità, le disposizioni legislative statali e regionali prevalgono su quelle del PGT.
3. Per gli argomenti non trattati dalle presenti norme, la prevalenza è stabilita in ragione dei principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa. Pertanto si rinvia, nell'ordine:
 - agli altri atti del Piano di Governo del Territorio (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
 - agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, per le materie di loro specifica competenza;
 - ai piani di settore di livello sovracomunale;
 - alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
4. In caso di difformità fra i contenuti delle tavole del Documento di Piano e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
5. In caso di difformità fra previsioni dotate di diversa cogenza, definite dal successivo articolo, prevalgono nell'ordine:
 - prescrizioni;
 - indirizzi.

6. Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

Articolo 3 Prescrizioni ed indirizzi del Documento di Piano

1. Il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, i piani di settore ed i piani attuativi devono attenersi al Documento di Piano. Questo contiene, negli elaborati grafici e nelle presenti norme tecniche di attuazione, indicazioni aventi valore di "prescrizione" ed indicazioni aventi valore di "indirizzo".
2. Le "prescrizioni" sono disposizioni vincolanti cui il Documento di Piano assegna importanza strategica. La loro modifica in sede di pianificazione attuativa ovvero di Piano delle Regole, di Piano dei Servizi o di altro piano di settore comporta variante al Documento di Piano. Hanno valore di "prescrizioni" le seguenti disposizioni, contenute nelle presenti norme tecniche di attuazione e nella "Carta delle previsioni di piano" del Documento di Piano:
 - l'individuazione degli ambiti di trasformazione;
 - la capacità volumetrica minima e massima attribuita a ciascun ambito di trasformazione, indicata ai successivi articoli;
 - le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri e degli indici edilizi contenuti nelle schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione.
3. Gli "indirizzi" sono le disposizioni volte ad orientare le scelte dell'amministrazione comunale sull'applicazione delle variabili lasciate aperte dal Documento di Piano. Hanno valore di "indirizzi" le seguenti disposizioni, contenute nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano":
 - le indicazioni per la redazione del Piano delle Regole;
 - le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi.

Articolo 4 Indirizzi per il Piano delle Regole

1. Il Documento di Piano affida al Piano delle Regole, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - dettare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione del tessuto edilizio del centro storico;
 - definire gli interventi per la costituzione del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano e della Rete Ecologica Comunale (REC).
2. Il Piano delle Regole ha inoltre il compito di:
 - definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità indicati nella "Relazione illustrativa del Documento di Piano";
 - dare attuazione, per quanto di competenza, ai criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica definiti dalle presenti norme.

Articolo 5 Indirizzi per il Piano dei Servizi

1. Il Documento di Piano affida al Piano dei Servizi, nel quadro delle finalità attribuitegli dalla LR 12/2005, il compito di:
 - recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
 - precisare le azioni da intraprendere per la qualificazione del sistema degli spazi pubblici nelle aree della città consolidata, individuate nella "Carta delle previsioni di piano";
 - definire gli interventi necessari per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale (REC), nell'ambito del "sistema rurale-paesistico-ambientale", tenendo conto delle indicazioni del Documento di Piano.
2. Il Piano dei Servizi ha inoltre il compito di:
 - definire l'assetto conformativo dei suoli, nel rispetto dei limiti e delle quantità delle presenti norme;
 - indicare il sistema delle aree per servizi pubblici, di interesse pubblico o di interesse generale di livello comunale nella quantità necessaria per raggiungere il valore minimo indicato dalle presenti norme per le diverse destinazioni d'uso.

Articolo 6 Perequazione, compensazione ed incentivazione urbanistica

1. Il Documento di Piano e il Piano delle Regole disciplinano, nell'ambito delle rispettive competenze, l'applicazione degli istituti di perequazione, di compensazione urbanistica e di incentivazione urbanistica.
2. La compensazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
3. La perequazione urbanistica è l'istituto che consente ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio o rese inutilizzabili dalla sopravvenienza di vincoli di inedificabilità (assoluta o parziale) di recuperare adeguata capacità edificatoria su altre aree o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione al comune dell'area oggetto di vincolo.
4. L'incentivazione urbanistica è l'istituto che attribuisce, ai singoli ambiti od edifici sottoposti a pianificazione attuativa o titolo abilitativo convenzionato, un incremento di capacità edificatoria a fronte dell'impegno dei proprietari delle aree o dei soggetti attuatori degli interventi a conseguire benefici pubblici, aggiuntivi rispetto a quelli dovuti.

Articolo 7 Componente geologica, idrogeologica e sismica e reticolo idrico minore

1. La definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi dell'articolo 57 della LR 12/2005, e della DGR n. 1566/05 ("Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT"), aggiornati con DGR 30 novembre 2011, n. 2616, che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
2. In maniera analoga, anche le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano e dal Piano delle Regole, di cui fanno parte integrante e sostanziale.
3. La definizione del reticolo idrico minore, di cui al comma 114, articolo 3 della Legge Regionale 5 gennaio 2000, n. 1 ("Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia") è descritta nei documenti espressamente elaborati ai sensi della DGR 25 gennaio 2002, n. 7/7868 ("Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della Legge Regionale n. 1/2000. Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica"), che si intendono recepiti dal Documento di Piano, di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Articolo 8 Piano di settore sulla zonizzazione acustica del territorio comunale

1. Il comune di Cambiago è dotato di piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, per una corretta pianificazione, ai fini della tutela dall'inquinamento acustico, delle nuove aree di sviluppo urbanistico o per la verifica di compatibilità dei nuovi insediamenti o infrastrutture in aree già urbanizzate.
2. Esso è coordinato con le indicazioni del PGT, come quadro di riferimento per valutare i livelli di rumore presenti o previsti nel territorio comunale e, quindi, come base per programmare interventi e misure di controllo o riduzione dell'inquinamento acustico di ogni ambito di trasformazione e di ogni trasformazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.
3. Il piano di zonizzazione è conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare alla legge 26 ottobre 1995, n. 447 ("Legge quadro sull'inquinamento acustico"), alla legge regionale 10 agosto 2001, n.13 ("Norme in materia di inquinamento acustico") ed alla Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/9776 del 2 luglio 2002 ("Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale").

Articolo 9 Piano di settore sull'inquinamento luminoso nel territorio comunale

1. Il comune di Cambiago dovrà provvedere alla elaborazione del piano di illuminazione, che preveda il miglioramento delle caratteristiche costruttive e dell'efficienza degli apparecchi, l'impiego di lampade ad elevate prestazioni, il miglioramento dell'illuminazione pubblica, ecc., ai fini della tutela della visibilità del cielo

stellato, della riduzione dell'alterazione delle abitudini di vita degli animali, della sicurezza stradale e pubblica, del risparmio energetico.

2. Il piano di illuminazione dovrà essere conforme alle disposizioni normative nazionali e regionali vigenti, ed in particolare al D.Lgs. 26 maggio 2000, n. 241 "Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM in materia di protezione sanitaria della popolazione e dei lavoratori contro i rischi derivanti dalle radiazioni ionizzanti", alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici", alla Deliberazione CIPE n. 57 del 2 agosto 2002 "Strategia d'azione ambientale per lo sviluppo sostenibile in Italia", alla Legge Regionale 27 marzo 2000, n. 17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" e s.m.i., alla DGR 20 settembre 2001, n. VII/6162 "Criteri di applicazione della l.r. 27 marzo 2000, n. 17" ed alla DGR 3 agosto 2007, n. 8950 "Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica".

Articolo 10 Norme in materia di risparmio energetico

1. Per la realizzazione di tutti gli interventi edilizi per i quali è prevista la consegna della ex Legge 10/91, i soggetti attuatori dovranno attenersi alle norme vigenti in materia di risparmio energetico. Con DGR n. 3868 del 17 luglio 2015, è stata aggiornata la disciplina regionale che definisce i requisiti minimi di efficienza energetica degli edifici, sia in caso di nuova costruzione che di ristrutturazione, e le modalità per calcolare il fabbisogno energetico degli edifici, con particolare riferimento al DDUO n. 2456 dell'8 marzo 2017 e al metodo di calcolo in esso contenuto (Allegato H).
2. Ai sensi dell'art. 4, comma 2bis della LR n. 31/2014, così come modificata dalla LR n. 38/2015, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione di cui all'art. 27, comma 1, lett. b), c) e d) della LR n. 12/2005, e negli interventi di integrale sostituzione edilizia di cui al comma 1, lett. e), punto 7-bis dello stesso articolo, che consentono di raggiungere una riduzione superiore al 10% dell'indice di prestazione energetica espresso in termini di fabbisogno di energia primaria previsto dalla normativa regionale, la superficie lorda di pavimento, i volumi e i rapporti di copertura dell'unità immobiliare o dell'edificio interessato dall'intervento sono calcolati al netto dei muri perimetrali, portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono l'involucro esterno degli edifici.
3. Ai sensi dell'articolo 25, comma 4 della Legge Regionale n. 24/2006 (citata al comma precedente), i Comuni sono tenuti ad eseguire la diagnosi energetica dei propri edifici utilizzati come sedi di uffici.

Articolo 11 Inseadimento di attività commerciali

1. Il tema del commercio nel territorio comunale è affrontato in apposito Fascicolo del Documento di Piano.
2. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
 - Alimentare;
 - Non alimentare.
3. Le tipologie distributive sono descritte nell'articolo sulle destinazioni d'uso delle presenti norme.
4. Ai sensi della DGR n. 5054 del 4 luglio 2007, Allegato A, capitolo 2, comma 3, la superficie di vendita SV di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte, e relativi corselli di manovra). Si precisa che le superfici coperte destinate all'esposizione dei prodotti e accessibili al pubblico devono essere conteggiate come superficie di vendita, da calcolarsi in base alla definizione del presente comma e del comma successivo.
5. In base all'Allegato A, capitolo 2, comma 5 della medesima DGR n. 5054/2007, la SV di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie di automobili e di altri veicoli a motore, rivendite di legnami, materiali edili, ecc.), è calcolata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.
6. Numero consentito di esercizi commerciali
 Il numero consentito di esercizi commerciali in aggiunta a quelli esistenti è indicato, per i due settori e le diverse tipologie, nella seguente tabella.

SETTORE	TIPOLOGIA ESERCIZIO	NUMERO DI ESERCIZI CONSENTITI
Alimentare	V	numero libero
	MS1 - CC1	2
	MS2 - CC2	2
	GS	tipologia non ammessa
Non alimentare	V	numero libero
	MS1 - CC1	numero libero
	MS2 - CC2	numero libero
	GS	tipologia non ammessa

Si precisa che 2 esercizi di tipo MS1 - CC1 possono essere sostituiti da 1 esercizio di tipo MS2 - CC2.

- 6.1. Modifica del numero e della tipologia degli esercizi commerciali
 Sia il numero che la tipologia di attività commerciali indicati dalla precedente tabella e riferiti ad ambiti disciplinati dal Piano delle Regole e al Piano dei Servizi potranno essere oggetto di variante dei rispettivi atti, senza che ciò costituisca variante al Documento di Piano.
7. Localizzazione degli esercizi commerciali
 L'inseadimento di esercizi di vicinato (ovvero con superficie di vendita inferiore o uguale a 150 metri quadrati), alimentari e non alimentari, è libero.
 - 7.1. Localizzazione delle medie strutture di vendita
 Le medie strutture di vendita (alimentari e non alimentari) sono ammesse o non ammesse in base a quanto indicato nelle tabelle sulle destinazioni d'uso definite, per ciascun ambito, dalle presenti norme.
 - 7.2. Localizzazione delle grandi strutture di vendita
 L'inseadimento di grandi strutture di vendita non è consentito in alcuna zona del territorio comunale.
8. Titolo abilitativo per l'inseadimento di nuovi esercizi commerciali
 L'inseadimento di nuove medie strutture di vendita, di qualunque livello, è sempre soggetto a piano attuativo.

Articolo 12 Principi di invarianza idraulica e invarianza idrologica

1. In conformità all'articolo 58 bis, comma 3 della LR n. 12/2005, tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli dovranno garantire il rispetto dei principi di "invarianza idraulica" e "invarianza idrologica".
 - 1.1. Invarianza idraulica

L'articolo 58 bis, comma 1, lett. a) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idraulica" il principio in base al quale "le portate di deflusso meteorico scaricate dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelle preesistenti all'urbanizzazione".
 - 1.2. Invarianza idrologica

L'articolo 58 bis, comma 1, lett. b) della LR n. 12/2005 definisce "invarianza idrologica" il principio in base al quale "sia le portate sia i volumi di deflusso meteorico scaricati dalle aree urbanizzate nei ricettori naturali o artificiali di valle non sono maggiori di quelli preesistenti all'urbanizzazione".
2. Gli interventi di "nuova costruzione", "ristrutturazione edilizia" e "ristrutturazione urbanistica" - così come definiti rispettivamente dall'articolo 3, comma 1, lettere d), e), f) del DPR n. 380/2001 - e in generale tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità dei suoli, dovranno individuare e definire le opere da realizzare per garantire il rispetto dei suddetti principi, quali ad esempio vasche di laminazione, trincee, pozzi drenanti, bacini di infiltrazione, caditoie filtranti, ecc.
3. Per la scelta del tipo di opera, le tecnologie costruttive e i metodi di calcolo si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale n. 7 del 23 novembre 2017: "Regolamento recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica ai sensi dell'articolo 58 bis della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)".
4. Gestione del rischio idraulico. Il Comune di Cambiagio risulta compreso nelle "aree B a media criticità idraulica" definite dall'articolo 7, comma 3, lett. b) del regolamento regionale di cui al comma precedente. Ai fini della gestione del rischio idraulico si precisa:
 - 4.1. il comune è dotato di "Documento semplificato del rischio idraulico comunale", elaborato dall'ente gestore del servizio idraulico integrato comunale - CAP Holding S.p.A. - ai sensi dell'art. 14 comma 8 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017;
 - 4.2. dovrà essere successivamente sviluppato lo "Studio Comunale di gestione del rischio idraulico" ricorrendo alla più adeguata tipologia di modellazione idrodinamica del territorio comunale.

TITOLO II. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

CAPO I. TIPI DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 13 Tipi di ambiti di trasformazione

1. Gli "ambiti di trasformazione" si riferiscono ad aree del territorio comunale, libere o edificate, nelle quali il Documento di Piano prevede specifiche trasformazioni urbanistiche ed edilizie.
2. Gli ambiti di trasformazione, individuati nella "Carta delle previsioni di piano", sono divisi nei due tipi seguenti:
 - Ambiti di trasformazione residenziali (ATR), soggetti a piano di lottizzazione;
 - Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP), soggetti a piano di lottizzazione.
3. Ai sensi dell'articolo 10 della LR n. 12/2005, il DdP demanda al PdR la disciplina dei seguenti ambiti urbanistici:
 - Ambiti soggetti a piano di recupero;
 - Ambiti soggetti a permesso di costruire convenzionato.

Articolo 14 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione

1. Nella "Carta delle previsioni di piano", gli ambiti di trasformazione sono delimitati da un perimetro che ne racchiude la superficie territoriale St (m^2).
2. Capacità edificatoria di un ambito di trasformazione
La capacità edificatoria di un ambito di trasformazione è data:
 - dal volume edificabile V (m^3), per gli ambiti di trasformazione residenziali (ATR);
 - dalla superficie lorda di pavimento edificabile SLP (m^2), per gli ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP).Il volume edificabile in un ambito di trasformazione residenziale si ottiene moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di edificabilità territoriale It (m^3/m^2).
La SLP edificabile in un ambito di trasformazione polifunzionale si ottiene moltiplicando la superficie territoriale St per l'indice di utilizzazione territoriale Ut (m^2/m^2).
3. Ambiti di trasformazione residenziali (ATR): indici di edificabilità territoriale It (m^3/m^2)
Ad ogni ambito di trasformazione residenziale (ATR) è attribuito un indice di edificabilità territoriale totale (It_{tot}), dato dalla somma di un indice privato (It_{priv}) e di un indice pubblico (It_{pubb}).
 - 3.1. Indice di edificabilità territoriale privato (It_{priv})
L'indice di edificabilità territoriale privato (It_{priv}) genera il volume destinato agli edifici privati (V_{priv}).
 - 3.2. Indice di edificabilità territoriale pubblico (It_{pubb})
L'indice di edificabilità territoriale pubblico (It_{pubb}), pari al 15% dell'indice privato, genera il volume riservato all'Amministrazione Comunale (V_{pubb}) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività, ivi compresa l'edilizia residenziale sociale ("housing sociale").
Il volume totale realizzabile in un ambito di trasformazione residenziale è dato dalla somma del volume privato e del volume pubblico ($V_{tot} = V_{priv} + V_{pubb}$).
4. Ambiti di trasformazione polifunzionali (ATP): indici di utilizzazione territoriale Ut (m^2/m^2)
Ad ogni ambito di trasformazione polifunzionale (ATP) è attribuito un indice di utilizzazione territoriale totale (Ut_{tot}), dato dalla somma di un indice privato (Ut_{priv}) e di un indice pubblico (Ut_{pubb}).
 - 4.1. Indice di utilizzazione territoriale privato (Ut_{priv})
L'indice di utilizzazione territoriale privato (Ut_{priv}) genera la superficie lorda di pavimento destinata agli edifici privati (SLP_{priv}).
 - 4.2. Indice di utilizzazione territoriale pubblico (Ut_{pubb})
L'indice di utilizzazione territoriale pubblico (Ut_{pubb}), pari al 10% dell'indice privato, genera la superficie lorda di pavimento riservata all'Amministrazione Comunale (SLP_{pubb}) per la realizzazione di edifici e attrezzature al servizio della collettività.
La superficie lorda di pavimento totale realizzabile in un ambito di trasformazione polifunzionale è data dalla somma della SLP privata e della SLP pubblica ($SLP_{tot} = SLP_{priv} + SLP_{pubb}$).
5. Per ogni ambito di trasformazione, tutte le superfici definite dal presente articolo dovranno essere misurate con precisione attraverso rilievi strumentali sul campo. Ne consegue che i valori riportati dalle schede del Documento di Piano sono assolutamente indicativi.

Articolo 15 Ripartizione in sub-ambiti degli ambiti di trasformazione

1. La superficie territoriale St degli ambiti di trasformazione, riportata nella "Carta delle previsioni di piano" e nella "Carta degli ambiti di trasformazione", vale come superficie massima a cui applicare indici e parametri di progetto di ciascun ambito.
2. Qualora un ambito di trasformazione appartenga a più proprietari, esso può essere suddiviso in ambiti di trasformazione più piccoli (sub-ambiti), corrispondenti a ciascuna proprietà, che possono essere presentati in tempi successivi.
3. La ripartizione in sub-ambiti è subordinata alla verifica delle seguenti condizioni:
 - la forma o la dimensione di ciascun sub-ambito non deve pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito di trasformazione, con particolare riferimento alla viabilità di accesso e di uscita;
 - le opere pubbliche da realizzare in ciascun sub-ambito devono avere autonomia funzionale e risultare fruibili anche prima dell'attuazione degli altri sub-ambiti;
 - tutti gli impegni e le possibilità edificatorie attribuiti dal DdP all'ambito di trasformazione complessivo devono essere ripartiti in misura proporzionale a ciascun sub-ambito.
4. La verifica di tali condizioni è affidata alla predisposizione di un piano di inquadramento relativo all'ambito di trasformazione complessivo che individui, nel rispetto delle norme del DdP, i tracciati stradali e le aree a servizi nella loro posizione e quantificazione complessiva. Il piano di inquadramento può essere aggiornato alla presentazione di ogni nuovo sub-ambito.

Articolo 16 Compensazione urbanistica

1. La compensazione urbanistica è l'istituto che persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori riconosciuti dal PGT e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra tutte le proprietà oggetto di trasformazione urbanistica, prescindendo dall'effettiva localizzazione, sulla proprietà, della capacità edificatoria e dei vincoli d'inedificabilità per la dotazione di spazi da riservare ai servizi.
2. La compensazione urbanistica consiste nell'applicazione dello stesso indice di edificabilità It (o di utilizzazione Ut) alla superficie computabile Scomp di ciascun ambito di trasformazione individuato dal Documento di Piano, così come definita dalle norme tecniche, indipendentemente dalla destinazione d'uso che sarà effettivamente assegnata dallo strumento attuativo. I volumi (o le SLP) derivanti dall'applicazione di tale indice saranno poi realizzati sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.
3. I diritti edificatori di ciascun ambito di trasformazione, attribuiti a titolo generico o a titolo di compensazione, si generano a favore dei privati proprietari solo se vengono cedute gratuitamente al Comune le aree destinate alla realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, e se vengono rispettati tutti gli impegni previsti dalla convenzione.

Articolo 17 Ambiti di trasformazione localizzati in aree agricole nello stato di fatto

1. Ai sensi dell'art. 43, comma 2-bis della LR 12/2005, gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione compresa tra l'1,5 e il 5%, che il Comune dovrà destinare obbligatoriamente ad interventi forestali di rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.
2. Inoltre, ai sensi dell'articolo 5, comma 10 della LR n. 31 del 28-11-2014, fino all'adeguamento del PGT alla medesima LR n. 31/2014, è prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
 - entro un minimo del venti ed un massimo del trenta per cento, determinata dai Comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
 - pari all'aliquota del cinque per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato.
3. Ai sensi dell'articolo 1.2 della DGR 22 dicembre 2008, n. 8757 ("Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali"), il Comune dovrà provvedere, con Deliberazione di Consiglio Comunale, a:
 - individuare, con rappresentazione grafica, le aree agricole nello stato di fatto presenti sul territorio;
 - stabilire l'entità della maggiorazione del contributo di costruzione da applicare in ciascuna area, in funzione del valore agricolo attribuito alla stessa.
4. Le "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione" specificano se la lottizzazione di ciascun ambito comporta consumo di aree agricole nello stato di fatto.

Articolo 18 Pianificazione attuativa e piani attuativi vigenti

1. Le previsioni del Documento di Piano relative agli ambiti di trasformazione si attuano tramite i piani attuativi previsti dalla legislazione nazionale e regionale.
2. Le modalità di attuazione sono indicate nelle schede relative a ciascun ambito, raccolte nello specifico fascicolo dal titolo: "Schede per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".
3. Per i lotti compresi in piani attuativi già adottati o approvati alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti dal piano attuativo per tutto il suo periodo di validità.
4. Le eventuali varianti che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione, che non incidano sul dimensionamento generale del piano attuativo stesso (inteso come aumento delle possibilità edificatorie private ivi previste), potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri dello strumento urbanistico in attuazione del quale sono stati approvati.
5. Per i Piani attuativi adottati o approvati di cui non è ancora stata sottoscritta in atto pubblico la relativa convenzione di cui all'articolo 46 della LR 12/2005 valgono le seguenti prescrizioni:
 - 5.1. la convenzione deve essere tassativamente stipulata entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della revisione 2019-2020 delle presenti Norme tecniche di attuazione;
 - 5.2. in caso di inerzia, il comune, nell'ambito della propria potestà pianificatoria potrà non confermare - in successive varianti o revisioni dello strumento urbanistico - la previsione sussistenza dei piani attuativi stessi o disporre sulle aree interessate le opportune modifiche. mantenendo la relativa previsione del documento di piano

CAPO II. EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Articolo 19 Edilizia residenziale sociale: definizione

1. L'edilizia residenziale sociale si riferisce ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata, realizzati dagli operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali alloggi. L'assegnazione o la vendita degli alloggi in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi. La realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale convenzionata, con accordo oneroso tra la proprietà dell'area ed il Comune, possono essere affidati agli enti pubblici competenti (Comune, Aler) per realizzare alloggi di proprietà pubblica che verranno alienati o concessi in affitto a canone agevolato a cittadini che ne hanno diritto, in base a bando per l'assegnazione.

Articolo 20 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia residenziale sociale

1. L'edilizia residenziale sociale è ammessa in tutti gli ambiti urbanistici individuati dal PGT in cui è consentita la destinazione residenziale, disciplinati dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.
2. In conformità all'articolo 74, comma 2, lett. c) delle Norme di Attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Milano, si prescrive che almeno il 10% del volume totale V_tot edificabile in ciascun ambito di trasformazione residenziale (ATR) sia destinato a edilizia residenziale sociale ("housing sociale").

CAPO III. EDILIZIA PRODUTTIVA E COMMERCIALE CONVENZIONATA

Articolo 21 Edilizia produttiva e commerciale convenzionata: definizione

1. L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata si riferisce ad infrastrutture produttive e commerciali (magazzini, capannoni, alloggi ed uffici pertinenziali), realizzate da operatori privati (cooperative, privati, imprese di costruzione) sulla base di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati: le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione, il canone di affitto e i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista o affitta tali infrastrutture. L'assegnazione o la vendita delle infrastrutture in regime di edilizia convenzionata viene effettuata direttamente da chi realizza gli alloggi.

Articolo 22 Localizzazione ed incentivi edificatori per edilizia produttiva e commerciale convenzionata

1. L'edilizia produttiva e commerciale convenzionata è ammessa in tutti gli ambiti urbanistici individuati dal PGT in cui è consentita la destinazione produttiva o commerciale, disciplinati dal Documento di Piano, dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

CAPO IV. PROCEDURE PER L'ATTUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 23 Modalità di attuazione

1. Gli ambiti di trasformazione residenziali e polifunzionali individuati dal Documento di Piano (ATR e ATP) si attuano con piano attuativo, e precisamente con piano di lottizzazione.

Articolo 24 Disposizioni generali

1. Gli ambiti di trasformazione riguardano aree libere o già edificate situate in varie zone del territorio comunale, nelle quali il PGT prevede una nuova organizzazione urbanistica, funzionale o planovolumetrica.
2. I piani attuativi sono definiti dalla legislazione statale e regionale (LR n. 12/2005, art. 12, comma 1).
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata.
4. Con riferimento all'art. 14 della LR 12/2005, i piani attuativi sono adottati e successivamente approvati dalla Giunta Comunale, con le procedure definite dal medesimo articolo 14.
5. Qualora il piano attuativo introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione da parte della Giunta Comunale, si applica quanto previsto dall'articolo 13, commi da 4 a 12 della citata LR n. 12/2005.
6. Ciascun piano attuativo sarà accompagnato da una specifica Convenzione, che definirà nel dettaglio la programmazione temporale del piano, le opere private, le opere pubbliche o di interesse pubblico, gli assetti planovolumetrici di dettaglio ed ogni impegno relativo a compensazioni ecologiche, perequazione urbanistica ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria. In particolare (LR n. 12/2005, art. 44, comma 2), le opere di urbanizzazione primaria di ciascun piano attuativo devono essere realizzate prima delle opere private di cui sono al servizio, al netto di eventuali finiture.
7. Interventi sui fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di trasformazione
Prima dell'attuazione degli interventi di trasformazione previsti, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria sugli edifici esistenti, senza modifica della destinazione d'uso.

Articolo 25 Procedure per l'attuazione

1. Prima della presentazione del piano attuativo, gli operatori privati dovranno presentare al Comune istanza di attivazione del piano stesso, dichiarando, a seconda del caso, la superficie lorda di pavimento o il volume che intendono realizzare in base all'applicazione delle norme del Documento di Piano.
2. La presentazione dell'istanza comporta l'attivazione di una fase preliminare di verifica e negoziazione al fine di determinare le specifiche condizioni di applicazione degli indici e le eventuali proposte di ripartizione dell'ambito in più comparti.
3. Il Comune valuterà le istanze di pianificazione attuativa e, quando non intenda procedere all'approvazione di un Piano Particolareggiato o di altro strumento attuativo di iniziativa pubblica, accoglierà le richieste entro il termine di 90 giorni dalla presentazione delle stesse, fissando in via definitiva l'indice da applicare al comparto, le attrezzature ed infrastrutture pubbliche da realizzare nel contesto dell'attuazione, le eventuali monetizzazioni delle aree per servizi non cedute e la perimetrazione del piano attuativo.
4. I piani attuativi e le loro varianti, conformi alle previsioni degli atti di PGT, seguiranno le procedure di adozione e di approvazione indicate dall'articolo 14 della LR 12/2005.

Articolo 26 Oneri di urbanizzazione

1. Nei piani attuativi, il concorso degli operatori relativo alle aree per servizi ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è regolato da una Convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o la presentazione di altri titoli equipollenti, secondo quanto indicato dall'articolo 46 della LR n. 12/2005, con le seguenti modalità.
2. Gli oneri di urbanizzazione primaria si assolvono con:
 - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;

- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.

Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, documentato dal computo metrico estimativo, risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione primaria calcolati secondo le tariffe comunali, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza.

3. Gli oneri di urbanizzazione secondaria si assolvono con:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria, fatta salva la facoltà di monetizzazione;
- la realizzazione a cura dei proprietari di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, secondo progetti che ne definiscano esattamente le caratteristiche tecniche, approvati dal Comune e con la supervisione dello stesso.

Ove il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, documentato dal computo metrico estimativo, risulti inferiore agli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati secondo le tariffe comunali, dovrà essere corrisposta al Comune la differenza.

4. I progetti delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di compensazione dovranno essere redatti a totale carico e cura dei proprietari lottizzanti e contenere tutti gli elementi e la documentazione di ciascuno dei livelli di progettazione delle opere pubbliche indicate nel vigente "codice degli appalti". Essi dovranno essere in seguito formalmente approvati dall'ente comunale secondo le prescrizioni del medesimo codice.

Articolo 27 Aree per servizi pubblici

1. All'interno di ciascun ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo, è prescritta un'adeguata dotazione di aree per servizi pubblici.

2. Ambiti di trasformazione: dotazione di aree per servizi pubblici

Le aree per servizi sono definite in forma parametrica come segue, in funzione del numero di abitanti teorici per la destinazione residenziale, come percentuale della SLP per le altre destinazioni.

2.1. Aree per servizi pubblici: destinazione residenziale (1 ab = 150 m³ di volume di progetto)

Dotazione complessiva: 18,00 m²/ab

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 12,60 m²/ab, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 5,40 m²/ab

2.2. Aree per servizi pubblici: destinazione artigianale/produttiva

Dotazione complessiva: 20% della SLP di progetto

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 14% della SLP, da dividere in aree a parcheggio e aree a verde attrezzato, a seconda delle esigenze del caso

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 6% della SLP

2.3. Aree per servizi pubblici: destinazione commerciale/direzionale/terziaria

Dotazione complessiva: 100% della SLP di progetto

Cessione minima: 70% della dotazione complessiva, cioè 70% della SLP, da destinare interamente a parcheggio

Monetizzazione massima: 30% della dotazione complessiva, cioè 30% della SLP.

TITOLO III. STUDIO GEOLOGICO DEL TERRITORIO COMUNALE

Articolo 28 Indicazioni geologiche, idrogeologiche e sismiche

1. La revisione 2019-2020 del PGT di Cambiagio è stata accompagnata dall'aggiornamento dello Studio Geologico, Idrogeologico e Sismico del territorio comunale, redatto ai sensi della DGR n. 2616 del 30-11-2011 dallo studio "Geoinvest s.r.l." di Piacenza.
2. Il presente titolo disciplina la componente geologica e sismica relativa agli interventi edilizi ed urbanistici in tutto il territorio comunale.
3. Secondo quanto indicato nella DGR n. 2616 del 30-11-2011, il territorio comunale è stato suddiviso in classi di fattibilità geologica delle azioni di piano.
4. Tale zonizzazione mira a definire una scala di crescenti limitazioni fisico-ambientali, in particolare nei confronti della realizzazione di nuove edificazioni e, più in generale, di qualsiasi trasformazione d'uso dei suoli.
5. A tali limitazioni, si aggiungono quelle contemplate dal sistema vincolistico locale, per le quali si rimanda al capitolo specifico dello studio geologico stesso.

Articolo 29 Rapporti con la normativa sismica

1. L'aggiornamento dello Studio Geologico ha comportato, tra l'altro, la predisposizione di una nuova "Carta della pericolosità sismica locale", che è stata redatta in base al punto 1.4.3 della DGR 2616 del 30-11-2011, tenendo conto della nuova classificazione sismica dei Comuni lombardi introdotta con la DGR n. 2129 dell'11-07-2014 e s.m.i.
2. In base alla suddetta nuova classificazione sismica, il Comune di Cambiagio è stato inserito in Zona Sismica 3.

Articolo 30 Carta di fattibilità geologica per le azioni di piano

1. Le indicazioni in merito alla fattibilità geologica, in quanto espresse a scala territoriale, sono da ritenersi indicative e non costituiscono in ogni caso deroga alle norme di cui al Decreto Ministeriale 17 gennaio 2018 ("Aggiornamento delle norme tecniche per le costruzioni").
2. Lo studio di progetto da produrre ai sensi del DM citato dovrà presentare analisi originali e critiche degli elaborati geologici ed idonea documentazione relativa all'adempimento delle prescrizioni ivi contenute, che dovranno essere valutati a livello comunale nella fase istruttoria della pratica.
3. I risultati delle eventuali prove geognostiche e geotecniche eseguite, localizzate su adeguata cartografia, dovranno essere allegati in un apposito elaborato al fine dell'integrazione della Banca Dati Geologica Comunale.
4. Tutti gli elaborati dovranno essere firmati da tecnico abilitato.
5. Nella fasce di transizione (50 m per lato) tra le varie classi occorrerà tenere conto anche delle indicazioni fornite per la classe dotata di caratteristiche più scadenti.
6. Nella documentazione di progetto dovrà essere verificata la compatibilità tra l'intervento, le condizioni di dissesto ed il livello di rischio esistente, sia per quanto riguarda possibili aggravamenti delle condizioni di potenziale dissesto presenti, sia in relazione alla sicurezza dell'intervento stesso.
7. Le indagini geotecniche e gli studi geologici, idrogeologici e/o idraulici prescritti per le singole classi di fattibilità devono comunque essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non sono in ogni caso sostitutivi ma integrano e specificano, in funzione delle peculiarità locali, quelli previsti dal DM citato.
8. Le indicazioni qui fornite in merito all'edificabilità si riferiscono a costruzioni di non particolare mole e complessità strutturale.
9. Sono state fatte salve in ogni caso le disposizioni più restrittive di quelle qui indicate contenute nelle leggi dello Stato e della Regione, negli strumenti di pianificazione sovracomunale e in altri piani di tutela del territorio e dell'ambiente.
10. In caso di discrepanza, si applicano le norme più restrittive e/o cautelative.

11. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi, in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.
12. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata in sede di presentazione dei piani attuativi (articolo 14 della LR n. 12/2005) o in sede di richiesta del permesso di costruire (articolo 38 della LR n.12/2005).

Articolo 31 Definizione delle classi di fattibilità geologica

1. Il nuovo studio geologico, idrogeologico e sismico suddivide il territorio comunale di Cambiago nelle seguenti classi di fattibilità geologica, definite al Punto 3.1 dell'Allegato B alla DGR n. 2616 del 30-11-2011:

- Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni;
- Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni;
- Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni.

2. Classe 2 (gialla) - Fattibilità con modeste limitazioni

Ricadono nella Classe 2 le aree per le quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superati mediante approfondimenti d'indagine e accorgimenti tecnico costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Nel dettaglio, in questa classe sono comprese le zone ove sono state rilevate condizioni limitative, anche se di lieve entità, all'edificabilità.

- 2.1. Sottoclasse 2a - Aree con discreta capacità portante

Si tratta di aree con ridotta copertura limo-argillosa e con caratteristiche geotecniche non sempre ottimali (aree eterogenee). Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse è necessario eseguire indagini geognostiche e valutare la capacità portante dei terreni.

- 2.2. Sottoclasse 2b - Aree con alta permeabilità e ridotta protezione superficiale

Si tratta di aree subpianeggianti con litologie prevalentemente ghiaioso-sabbiose, aventi relativamente ridotte capacità protettive (soggiacenza dell'ordine di 20 metri). Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse è necessario eseguire indagini geognostiche, valutare la capacità portante dei terreni e effettuare un'analisi e smaltimento acque superficiali.

In generale, per le aree ricadenti nella Classe 2, l'edificabilità può comunque essere generalmente attuata con l'adozione di normali accorgimenti costruttivi e/o di preventiva salvaguardia idrogeologica o geotecnica, opportunamente dimensionati sulla base delle risultanze di indagini geognostiche, idrogeologiche e geotecniche puntuali che dovranno valutare puntualmente le condizioni limitative caratteristiche di questa classe.

In questa classe di fattibilità, preliminarmente ad ogni intervento edificatorio, dovranno essere eseguiti studi che, oltre ottemperare a quanto richiesto dalle NTC 2018, dovranno essere finalizzati alla definizione della profondità, morfologia e consistenza del substrato di fondazione, previa esecuzione di idonee indagini geognostiche (quali sondaggi e prove penetrometriche).

Le indagini geologiche e geotecniche dovranno, in ogni caso, consentire la definizione della locale situazione idrogeologica e dei parametri geomeccanici caratteristici, da utilizzare per il corretto dimensionamento delle strutture di fondazione, con verifiche geotecniche finalizzate al calcolo della capacità portante e dei cedimenti in relazione ai carichi di progetto.

3. Classe 3 (arancione) - Fattibilità con consistenti limitazioni

Ricadono nella Classe 3 le aree nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa.

Nel dettaglio, la classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti o significative limitazioni per la presenza singola o associata di diversi fattori, che hanno portato alla definizione delle seguenti sottoclassi.

- 3.1. Sottoclasse 3a - Settori con ridotta capacità portante e con presenza di occhi pollini

Si tratta di aree con una coltre superficiale di terreni limo-argillosi dell'ordine di 2-6 metri e una diffusa presenza di cavità a diversa profondità. Di conseguenza, le aree si caratterizzano per terreni disomogenei con caratteristiche geotecniche scadenti e/o cedimenti improvvisi. In questa sottoclasse è fortemente consigliato verificare puntualmente quanto disposto nelle Linee Guida Occhi Pollini del PTCP della confinante Provincia di Monza e Brianza. È inoltre sconsigliata la realizzazione di pozzi perdenti; in caso di necessità, la loro realizzazione deve essere attentamente valutata caso per caso.

3.2. Sottoclasse 3b - Aree scavate e/o parzialmente riempite ed aree oggetto di escavazione

Si tratta di aree depresse e/o morfologicamente modificate che sono state oggetto di escavazione dei litotipi ghiaioso-sabbiosi, e successivamente riempite con materiali non definiti.

3.3. Sottoclasse 3c - Aree inondabili con minore frequenza con tempi di ritorno superiori a 100 anni

Si tratta di aree interessate da alluvioni poco frequenti (P2/M, con tempi di ritorno $Tr \geq 100-200$ anni) e da alluvioni rare di estrema intensità (P1/L, con tempi di ritorno $Tr > 500$ anni), così come definite nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA). Si riscontrano consistenti limitazioni e obbligo di realizzazione di specifiche opere di salvaguardia, ai sensi degli articoli 30 e 31 delle NTA del PAI (fasce B e C). Si mette in evidenza che, tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario definire la compatibilità idraulica degli interventi, nonché verificare le opere di smaltimento delle acque superficiali.

3.4. Sottoclasse 3d - Aree con elevata permeabilità e con ridotta soggiacenza relativa (area delle Valli)

Si tratta di aree morfologicamente depresse, con la presenza di materiali grossolani con scadenti caratteristiche geotecniche e scarsa protezione superficiale. Si mette in evidenza che tra le disposizioni previste per le aree ricadenti in questa sottoclasse sono necessarie verifiche di stabilità di scavo, di smaltimento delle acque superficiali e di regimazione idraulica.

4. Classe 4 (rossa) - Fattibilità con gravi limitazioni

Ricadono in Classe 4 le aree in cui l'alto rischio comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso.

In tali aree è esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti, sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lett. a), b) e c) della LR n. 12/2005, senza aumenti di superficie, di volume e del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

È consentita la realizzazione di sottoservizi che interessano i tracciati stradali e le opere di urbanizzazione primaria che non comportano modifiche dell'assetto idrogeologico del territorio, nonché interventi di ampliamento e ristrutturazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che non precludano la possibilità di eliminare o attenuare le cause che determinano le condizioni di rischio; l'intervento dovrà essere compatibile con quanto previsto dagli interventi di protezione civile.

Le opere pubbliche sono realizzabili solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto, del grado di rischio e dell'ambito di pericolosità/vulnerabilità. A tal fine, per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico. Sarà inoltre consentita la sistemazione idraulico-forestale per la messa in sicurezza dei siti, nonché le opere di regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

Per le zone adiacenti ad abitati esistenti o in progetto, si raccomanda la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica al fine di ottenere un maggior grado di sicurezza, mentre si dovrà impedire la realizzazione di nuove edificazioni che prevedano la presenza continuativa di persone. Interventi di monitoraggio geologico e piani di protezione civile saranno gli strumenti da adottare per la salvaguardia e incolumità delle popolazioni residenti.

La Classe 4 è suddivisa nelle seguenti sottoclassi.

4.1. Sottoclasse 4a - Reticolo idrico

Si tratta delle fasce di rispetto del reticolo idrico, così come definite dallo Studio del Reticolo Idrico Minore, a cui si rimanda. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire un'analisi idrogeologica di dettaglio.

4.2. Sottoclasse 4b - Area dell'ex discarica Gerri

Si tratta delle aree relative alla discarica di melme acide di Località Gerri, con elevato impatto ambientale. Possono essere effettuate solo opere di sicurezza, secondo la caratterizzazione e il progetto di bonifica redatto ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006.

4.3. Sottoclasse 4c - Orli di terrazzo

Si tratta di elementi di pregio morfologico con larghezza pari alla scarpata. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire indagini geomorfologiche e verificare la stabilità dei versanti.

4.4. Sottoclasse 4d - Settore Roggia Roggetta

Si tratta di un'area depressa di particolare pregio morfologico. Sono vietate le nuove edificazioni (solo ammesse solo opere di salvaguardia); inoltre, per le aree ricadenti in questa sottoclasse, è necessario eseguire indagini geomorfologiche.

4.5. Sottoclasse 4e - Aree frequentemente inondabili con tempi di ritorno inferiori a 20-50 anni

Si tratta delle aree interessate da alluvioni frequenti "P3/H" (con tempi di ritorno $Tr=10$ anni), così come definite nel Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA).

Sono vietate le nuove edificazioni.

Articolo 32 Carta dei vincoli

1. La "Carta dei vincoli" dello studio geologico è redatta su tutto il territorio comunale, e su di essa sono rappresentate le limitazioni d'uso del territorio derivanti da normative e piani sovraordinati in vigore di contenuto prettamente geologico.

2. Nel territorio del Comune di Cambiagio sono stati individuati i seguenti vincoli:

- Vincoli determinati nell'ambito del Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA);
- Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile;
- Vincoli di polizia idraulica;
- Vincoli derivanti dal PTCP;
- Ulteriori vincoli e limitazioni.

2.1. Vincoli derivanti dal Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA)

Si tratta dei vincoli connessi al Piano di Gestione dei Rischi di Alluvione (PGRA), recepiti dallo Studio Geologico in base alle disposizioni della DGR n. 6738 del 19-06-2017.

A Cambiagio sono presenti aree in "Ambito RP" a pericolosità da "P1/L" a "P3/H" (torrenti Trobbia, Cava e Pissanegra), oltre a una piccola area in "Ambito RSP" a pericolosità "P2/M" per il rio Vallone.

2.2. Aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile

Si tratta delle "zone di rispetto" e delle "zone di tutela assoluta" dei pozzi idropotabili, definite in base al D.Lgs. n. 258/2000 e disciplinate, oltre che dallo Studio Geologico, anche dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

2.3. Vincoli di polizia idraulica

Il Comune di Cambiagio ha redatto lo Studio del Reticolo Idrico Minore e il Documento di Polizia Idraulica, definendo nel dettaglio le competenze per ogni singola asta fluviale e, in funzione di queste, le relative aree di rispetto.

Il reticolo idrografico è classificato nel seguente modo:

- Reticolo Idrico Principale (RIP), di competenza di Regione Lombardia o AIPO: ne fanno parte il torrente Trobbia (Codice MI022), il torrente Cava (Codice MI023), il torrente Pissanegra (Codice MI039), il Rio Vallone (Codice MI024), con pertinente fascia di rispetto di 10 metri, ai sensi dell'articolo 96 del Regio Decreto n. 523/1904.
- Reticolo Idrico Minore (RIM), di competenza comunale, relativo ai corsi d'acqua individuati dal relativo Studio, con pertinente fascia di rispetto di 10 metri, definita dallo studio medesimo.
- Reticolo Idrico di Bonifica (RIB), di competenza del Consorzio di bonifica e irrigazione Est-Ticino Villoresi, con pertinente fascia di rispetto di 5, 6 e 10 metri (articolo 4 del Regolamento di Gestione della Polizia Idraulica del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi - DGR 19 dicembre 2016, n. 6037).

2.4. Vincoli derivanti dal PTCP

Si tratta dei vincoli individuati dallo Studio Geologico in recepimento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Città Metropolitana di Milano, e precisamente:

- sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica;
- corsi d'acqua;
- ciclo delle acque;
- aree dismesse e aree di bonifica.