

COMUNE DI CASORATE SEMPIONE (Provincia di Varese)



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE

ai sensi della Legge Regionale per il governo del Territorio n° 12
dell'11/03/2005

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO: NORME

Sindaco
Giuseppina Quadrio

Responsabile Unico del Procedimento
arch. Elena Gadda

Assessore all'urbanistica
Marco Grasso

Progetto
_ BCG Associati di Massimo Giuliani
via Treves, 2 - Pavia - tel. 0382/572.763 fax 0382/479.455
_ arch. Raffaello Bezzon
via G. Parini, 8B - Gallarate (VA) - tel./fax 0331/795.170
Collaboratori
arch. Ilaria Ceriani
Veronica Introini

V.A.S. Valutazione Ambientale Strategica
Studio EcoLogo di Angela Manuela Vailati
Via F.lli di Dio, 354 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)
tel. 3931973534

Studio geologico
Dott. Geol. Marco Parmigiani
via R. Sanzio 3 - Tradate (VA)
tel 0331.810710

DATA

ottobre 2014
agg. gennaio 2015

ELABORATO

C_08

INDICE

NORME GENERALI	3
Capo I Generalità.....	3
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.....	3
Capo II Parametri classificazioni e destinazioni d'uso.....	4
ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	4
ART. 3 DESTINAZIONI D'USO	9
ART. 4 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO	20
ART. 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO.....	20
ART. 6 PIANI ATTUATIVI.....	21
ART. 7 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE	21
ART. 8 RECEPIMENTO APPROVAZIONE PIANO DI RISCHIO AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000	23
TITOLO I - TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC.....	25
Capo III Città storica	25
ART. 9 A1 – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	25
ART. 10 A2 – ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE	47
Capo IV Città Consolidata	47
ART. 11 NORME GENERALI PER LA CITTA CONSOLIDATA.....	47
ART. 12 A3 – VERDE PRIVATO VINCOLATO	47
ART. 13 AREE A VERDE PRIVATO	48
ART. 14 B1 – ZONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'	48
ART. 15 B2 – ZONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'	49
ART. 16 B3 – ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO.....	50
ART. 17 B4 – ZONA RESIDENZIALE, TURISTICO-ALBERGHIERA IN AMBITO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE	51
ART. 18 B5 – ZONE RESIDENZIALI D' INIZIATIVA PUBBLICA ESISTENTE.....	52
ART. 19 D1 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TESSUTO RESIDENZIALE	52
ART. 20 D2 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI LUNGO LA STATALE 33 DEL SEMPIONE	53
ART. 21 ZONE D3 – POLO PRODUTTIVO A SUD-OVEST DELLA STATALE 33 DEL SEMPIONE.....	55
TITOLO II - SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE.....	56
ART. 22 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE	56
ART. 23 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO.....	56
ART. 24 TERRENI AGRICOLI DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO.....	56
ART. 25 TERRENI AGRICOLI IN ZONA IC	57
TITOLO III PIANO PAESISTICO COMUNALE	60
ART. 26 RICHIAMO DELLE NORME AMBIENTALI	60
ART. 27 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	60
ART. 28 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	61
ART. 29 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	61
ART. 30 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	62
ART. 31 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	63
ART. 32 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI	63
ART. 33 TUTELA IDROGRAFICA.....	63
ART. 34 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO	64
ART. 35 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	64
ART. 36 NORMATIVA GEOLOGICA	64

TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO.....	65
ART. 37 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONE	65
ART. 38 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI	66
ART. 39 INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	67
ART. 40 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE	67
ART. 41 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	68

NORME GENERALI

Capo I Generalità

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d. lgs. 42/04;

h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. La Tavola grafica B6 individua le aree su cui possono essere attivati i meccanismi di perequazione previsti dal Documento di Piano.

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

7. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

8. È assentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti già esistenti alla data di adozione del PGT; nella zona A il recupero è ammissibile anche modificando ~~qualora non vengano modificate~~ le altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, tenendo conto delle caratteristiche architettoniche originarie degli edifici del centro storico, fermo restando quanto disposto dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.; sono abrogate le precedenti disposizioni in materia.

Capo II Parametri classificazioni e destinazioni d'uso

ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1 Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

I seguenti indici, con relative descrizioni definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione urbanistica e planivolumetrica delle varie zone del territorio comunale in attuazione del P.G.T.

St - Superficie territoriale (mq.)

È la superficie complessiva di un comparto edificatorio interessato dal P.E. delimitato da apposito segno grafico sul P.G.T.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste (delimitata graficamente o definite parametricamente) dallo strumento urbanistico esistente o di progetto o che si rendano necessarie reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali previste dal P.G.T., interne o perimetrali, come pure le aree stradali esistenti ~~non ancora cedute alla~~ **acquisite dalla** Pubblica amministrazione compresi i nodi e gli svincoli.

Non comprende ai soli fini del calcolo del volume (V) o della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) ammissibili:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà pubblica;
- i lotti già edificati, limitatamente alle porzioni che, secondo lo strumento urbanistico, si considerano di pertinenza degli edifici.

Dt = densità territoriale (ab./mq.)

Misura il rapporto tra gli abitanti insediabili nelle aree di attuazione e la loro superficie territoriale.

It - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq – mq/mq)

È il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.E.) perimetrata con apposito segno grafico sul P.G.T.; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie territoriale (St) come sopra definita.

Sf – Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle strade esistenti anche se non formalmente cedute all'A.C., delle aree destinate dal P.G.T. a standard, delle aree di pertinenza di edifici esistenti e delle aree la cui edificabilità è stata trasferita o ceduta ed al lordo di arretramenti e/o fasce di rispetto stradale ricomprese nelle campiture delle rispettive Zone omogenee.

If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq – mq/mq)

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente; ovvero il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (S.l.p.) ammissibile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

Iut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

Definisce rapporto ammissibile tra la superficie fondiaria e la superficie territoriale.

Iuf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Esprime la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di **superficie fondiaria**.

Sc – Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature perimetrali, e dalle strutture portanti, comprese le parti aggettanti chiuse collocati a qualsiasi quota, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde, **scale aperte** e simili fino a ml. 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedenti i ml. 1,50.

Rc – Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto in termini percentuali, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

S.l.p. – Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici coperte abitabili **e-agibili** dei singoli piani e soppalchi fuori terra **ed-entro terra** al lordo delle murature interne e perimetrali.

Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computati gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, nonché tutti i locali abitabili o agibili con permanenza anche discontinua di persone.

Non sono computati:

- vani scala e ascensori a uso comune a più di una unità funzionale, purchè rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- cabine elettriche ed idriche, centrali termiche e di condizionamento;
- locali destinati esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici;
- cantine interrate o seminterrate con altezza interna non superiore a ml. 2,50 salvo maggiore altezza per cantine esistenti;
- **vani al piano terra con altezza interna non superiore a ml. 2,50 per la residenza, ma computati per attività artigianali e commerciali;**
- autorimesse al servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;

- parti non abitabili nei sottotetti;
 - logge rientranti non più di ml. 2,50 (in caso di dimensione maggiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i ml. 2,50);
 - porticati destinati a passaggio di uso pubblico nonché i porticati di uso privato liberi ed aperti.
- I vani di scale e ascensori per l'uso di una sola unità funzionale sono computati una sola volta per la superficie di proiezione della base.

V – Volume costruibile (mc)

E' il volume complessivo che si può costruire su un'area edificabile in base all'indice di edificabilità fondiaria o territoriale ammessa, rispettando nel contempo tutti gli indici e i parametri di edificazione.

Il volume delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, dei sopralzi e delle ricostruzioni è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento (S.l.p. come definita nelle presenti Norme) di ogni piano entro e fuori terra per l'altezza virtuale (Hv) di ciascuno di essi come definita nelle presenti Norme.

Dal calcolo dei volumi sono sempre esclusi i volumi tecnici.

Per volumi tecnici si intende quei volumi (entro o fuori terra) che si rendono indispensabili per le esigenze funzionali degli edifici (residenziali – produttivi - commerciali) e per contenere e proteggere gli impianti tecnologici (idrico, termico, di ventilazione, di elevazione, televisivo e simili); devono avere dimensioni strettamente necessaria alla protezione dell'impianto cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.

I volumi tecnici non concorrono alla determinazione della edificabilità dell'area.

Per il calcolo dei volumi degli edifici esistenti in tutte le zone ad esclusione della Zona A1 valgono i parametri definiti dal presente articolo.

Spe – Superficie permeabile o a verde traspirante (mq)

E' la superficie fondiaria al netto delle superfici coperte dei fabbricati entro e fuori terra e delle aree coperte con pavimenti impermeabili, con la sola esclusione delle parti aperte (balconi, pensiline, sporti di gronda e simili) aggettanti fino a ml. 1,50.

Le superfici coperte entro terra con sovrastante strato di terra di coltivo superiore a cm 50 sono computabili ai fini del verde traspirante **a condizione che sia rispettata la quota naturale del terreno.**

Le pavimentazioni realizzate con prato armato sono conteggiate fino ad un massimo del 50% come superfici a verde traspirante, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3 del R.C.I.).

Area di pertinenza (mq)

Si dice area di pertinenza di un edificio la superficie fondiaria o la superficie territoriale che viene utilizzata, in base alle prescrizioni del PGT e relative alle Norme, ai fini del calcolo del volume o della superficie lorda di pavimento.

L'area di pertinenza è assoggettata a specifico vincolo di asservimento che sarà trascritto su un registro depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale, consultabile dal pubblico.

Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell'edificio.

Un'area di pertinenza si definisce "satura" quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità consentita per effetto delle prescrizioni di zona stabilite dal P.G.T.

L'area di pertinenza agli edifici esistenti potrà essere conteggiata ai fini dell'utilizzo degli indici di zona, solo per saturare la edificabilità prevista dalle presenti N.T.A.

Ove l'area di pertinenza appartenga a più proprietari, il vincolo di asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Nel caso di frazionamenti successivi alla dotazione del P.G.T., le aree libere o parzialmente libere, potranno essere computate ai fini edificatori in base ai nuovi indici del P.G.T. solo quando non risultino asservite ai sensi del precedente comma.

Definizione delle categorie di intervento

Gli interventi edilizi in genere sono definiti e disciplinati dal Regolamento Edilizio.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio da eseguirsi in zona A1, di interesse storico-ambientale sono definiti da specifica normativa di piano.

Altezza e distanze

H. max – Altezza dei fabbricati (ml)

E' fissata per ogni singola zona nelle Norme.

a) Per gli edifici a uso residenza o ad attività con essa compatibili, ricadenti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero data dal livello della mezzeraia stradale alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, ovvero alla quota media nel caso di solaio inclinato per l'utilizzo residenziale del sottotetto. Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto oltre i 10 ml dal ciglio stradale, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero data dal livello del piano naturale di campagna.

In caso di quote a livelli diversi vale il principio della quota media.

b) Per i fabbricati a destinazione produttiva o a terziario / direzionale e commerciale, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero (come definita al punto a) fino alla maggior quota fra il bordo superiore della linea di gronda, l'estradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane o il colmo per le coperture a falda inclinate.

Qualora il progetto comporti una nuova sistemazione del terreno rispetto a quella naturale, l'altezza dovrà essere riferita alla quota naturale del terreno.

Oltre la quota massima sono consentiti solo i volumi tecnici.

Hi – Altezza minima interna dei locali (ml)

E' data dal regolamento Edilizio Comunale e dal Regolamento locale di igiene per i diversi usi dei locali ai fini della agibilità dei medesimi, ai sensi del Titolo III, Capo I, Art. 24 (L) del DPR 380/2001.

Hv – Altezza virtuale (ml)

E' l'altezza di interpiano degli edifici convenzionalmente data dalle presenti Norme al fine del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree a parcheggio.

Per gli edifici ad uso residenza o ad attività con essa compatibili ed aventi altezza di interpiano minore o uguale a 4,00 ml, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio di cui alla L.

n. 122/89, l'altezza virtuale di interpiano (Hv) è di ml. 3,00 per tutti i piani, ivi compresi i piani di sottotetto abitabili e i locali interrati agibili.

Per gli edifici o parti di essi aventi altezza di interpiano maggiori di ml. 4,00, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle area parcheggio (L.n. 122/89), altezza virtuale (Hv) coincide con l'altezza effettiva di interpiano.

Per gli edifici destinati alla produzione l'altezza virtuale, ai soli fini del calcolo del volume in applicazione dell'art. 2 della L.n. 122/89, è di ml. 3.30.

Per il piano terra e/o rialzato l'altezza di interpiano è misurata dalla quota zero data dal piano di pavimento, all'intradosso del solaio di copertura del piano terra e/o rialzato.

Df – distacco dai fabbricati (ml)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione è prescritta, per le pareti finestrate di progetto, una distanza minima di mt. 10,00 rispetto alle pareti finestrate antistanti e con vedute di fronte.

All'interno delle medesime proprietà i box per auto, non fanno distanza dai fabbricati.

Per gli interventi diversi da quelli di nuova costruzione o di ricostruzione può essere mantenuta la distanza preesistente.

Ds – Distanza minima dalle strade (ml)

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle Zone B è prescritta la distanza minima dai fabbricati dalle strade non pedonali pari a:

ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 8,00

ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 8,00 e ml. 15,00

ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle zone D sono prescritte le medesime distanze minime di cui al primo comma, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml. 6,00, rispetto alle quali è prescritta una distanza minima di ml. 7,00.

Per gli interventi di sopralzo è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

In zona A1 è ammesso il mantenimento degli allineamenti esistenti, salvo diversa determinazione da assumere in sede di piano attuativo.

Dc – Distanza dai confini (ml)

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione la distanza minima dal confine di proprietà deve essere nelle Zone B, pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Nelle suddette zone, salvo quanto specificatamente prescritto nelle singole zone, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine. L'aderenza della nuova costruzione, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate a confine.
- b) ove si tratti di autorimesse o di locali accessori interrati

c) ove si tratti di autorimessa seminterrata o in superficie avente a confine una altezza fuori terra non superiore a mt. 2,80, misurata all'estradosso del solaio di copertura e/o al bordo superiore della linea di gronda.

d) ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Nelle ipotesi di cui alla lettera c) del precedente comma deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti sui fondi confinanti la distanza minima di ml. ~~3,00~~ **5.00**

In zona A1 per tutti gli interventi consentiti è ammesso il mantenimento delle distanze esistenti.

Edifici oggetto di piani esecutivi o ricadenti su lotti confinanti con aree edificate senza il rispetto delle prescrizioni di cui al precedente articolo.

Nel caso di edifici che formino oggetto di Piano Attuativo, l'Amministrazione Comunale potrà ammettere e distanze inferiori a quelli di cui al precedente articolo rispetto alle strade previste dal detto piano e dai confini interni nell'ambito territoriale oggetto del piano medesimo.

Modalità di misurazione delle distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, sulle linee ortogonali al piano della parete esterna; la distanza dei fabbricati dalla strada si misura sulle linee ortogonali al ciglio a partire da quello di fatto esistente.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà si misura sulle linee ortogonali a questi ultimi.

Tutte le distanze dai fabbricati si misurano senza tener conto di scale aperte, balconi, la cui sporgenza, rispetto il filo di facciata, non ecceda i ml. 1,50.

ART. 3 DESTINAZIONI D'USO

1 Ai fini del presente P.G.T. vengono individuate le destinazioni d'uso di seguito elencate.

1) Residenza

- 1.a **Abitazioni urbane:** costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo.

Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, a militari, ecc.

- 1.b **Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:** alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa.

Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

- 1.c **Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche** (industriali, artigianali, terziarie): alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.

Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

- 1.d **Abitazioni collettive:** collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.
- 1.e **Accessori alla residenza:** spazi e strutture accessorie alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole**

Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

2.a.1 **Edifici e strutture per la conduzione del fondo**, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

2.a.2 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30% e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.3 **Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi**, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

2.a.4 **Edifici e strutture per colture orticole o floricole specializzate:** serre, magazzini, autorimesse ed officine, locali per la lavorazione, la conservazione e **la vendita.**

2.a.5 **Attività agrituristiche.** Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo):

- a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- b) somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- d) organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminari, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristico-venatorie, attività di ittiturismo, di pescaturismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- legge 5 dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'Agriturismo)
- decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- legge regionale 8 giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.a.6 Attività agricolo-sportivo: di cui alla scheda APR 37b elaborato grafico A27 Documento di Piano

2.b Attività industriali e artigianali

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto di spedizionieri e di veterinaria .

Fabbriche e officine (inclusi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio, spazi espositivi se strettamente connessi all'attività industriale).

2.b.1 Attività industriali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali fabbriche, laboratori produttivi, officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive industriali, quali:

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.
- _ abitazione di servizio
- _ una unità residenziale per il proprietario/addetti alla produzione nella misura massima di mq 200 di superficie lorda di pavimento

2.b.2 Attività artigianali. Comprende le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.

Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.
- _ residenza per gli addetti alla produzione nella misura massima di mq 200 di superficie lorda di pavimento

2.b.3 Depositi a cielo aperto. Sono essenzialmente costituiti da aree libere con fondo sistemato secondo circostanza o prescrizioni di legge o dell'Azienda Sanitaria, destinate allo stoccaggio di materiali o merci e all'interscambio delle stesse.

2.c Attività terziarie

Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

- 2.c.1.1 **Esercizi di vicinato:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.
 - 2.c.1.2 **Medie strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.
 - 2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita:** esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.
 - 2.c.1.4 **Centri commerciali:** una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.
 - 2.c.1.5 **Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche:** esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.
 - 2.c.1.6 **Pubblici esercizi:** ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).
 - 2.c.1.7 **Distributori di carburante:** tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.
 - 2.c.1.8 **Artigianato di servizio:** comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica (“capannoni” e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.
 - 2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso.**
- 2.c.2 **Attività direzionali**
- 2.c.2.1 **Uffici.**
 - 2.c.2.2 **Studi professionali.**
 - 2.c.2.3 **Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.**
 - 2.c.2.4 **Centri di ricerca.** Studi medici

2.c.3 Attività alberghiere

2.c.3.1 **Alberghi.** Comprende anche tutto ciò che è assimilabile, come pensioni, bread and breakfast, ecc.

2.c.3.2 **Motel.**

2.c.3.3 **Campeggi.**

2.c.3.4 **Convivenze assistenziali–residenziali:** collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).

2.c.3.5 **Residences/case albergo**

2.c.4 Servizi privati

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo.** Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

2.c.4.2 **Parcheggi privati a pagamento,** al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.

2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.** Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

2.c.4.4 **Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari.** Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.

2.c.4.5 **Attrezzature private per la salute.** Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beauty–farm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.

3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

Per le aree standard da cedere o monetizzare, per gli ambiti variati rispetto al PGT vigente, si stabiliscono i seguenti parametri:

- 26,5 mq per abitante teorico per le aree residenziali;
- 1 mq/mq di SLP per le aree destinate a terziario e direzionale;
- 0,20 mq/mq di SLP per aree industriali e artigianali.

3.a.1 Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

3.a.1.2 Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato

3.a.1.3 Strutture scolastiche: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero.

3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.

3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

3.a.1.7 Strutture per attività culturali: biblioteche, musei, teatri, centri culturali, centri per conferenze e congressi, ecc.

3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative: centri ricreativi, centri sociali, centri di inserimento e avviamento professionale, centri di inserimento sociale per extracomunitari, ecc.

3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.

3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese (vedi tabella pg. 20)

3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi: come stabilito con l.r. 09.05.1992 n. 20

(Norme per la realizzazione di edifici di culto e attrezzature destinate a servizi

religiosi), trattasi delle attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- c) nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

3.b **Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di “aree standard”**

3.b.1 **Opere di urbanizzazione: mobilità.** Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2 **Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche.** Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:

- impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
- cabine trasformazione energia elettrica,
- piccole centrali telefoniche,
- cabine decompressione gas.

3.b.3 **Impianti ecologici:** vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4 Attrezzature cimiteriali

3.b.5 **Caserme**

3.b.6 **Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.**

2 Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo autorizzativo.

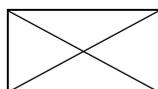
3 La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo autorizzativo.

4 Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto.

5 Costituisce cambio di destinazione d'uso l'utilizzo di edifici privi di destinazione in atto da più di tre anni (edifici dismessi).

6 Fatto salvo quanto previsto nella specifiche norme contenute negli articoli seguenti, nonché quanto stabilito nella normativa degli strumenti urbanistici vigenti di livello sovraordinati, le destinazioni d'uso non consentite sono quelle riportate nella seguente tabella A.

legenda



destinazioni d'uso non consentite

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE										
DESTINAZIONE D'USO										
SIGLA AZZONAMENTO				B1	B2	B3	B4	B5	D1.D 2-D3	E1 –E2
ARTICOLO NORMATIVA				ART.14	ART. 15	ART 16	ART. 17	ART. 18	ART. 20- 21- 22	ART.26
1.a			Abitazioni urbane						X	

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE										
DESTINAZIONE D'USO										
SIGLA AZZONAMENTO				B1	B2	B3	B4	B5	D1.D 2-D3	E1 –E2
ARTICOLO NORMATIVA				ART.14	ART. 15	ART 16	ART. 17	ART. 18	ART. 20- 21- 22	ART.26
1.b				Abitazioni di servizio all'agricoltura	X	X	X	X	X	
1.c				Abitazioni di servizio ad altre attività						
1.d				Abitazioni collettive					X	X
1.e				Accessori alla residenza						
2.a										
			2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo	X	X	X	X	X	
			2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva	X	X	X	X	X	
			2.a.3	Edifici e strutture per zootecnica intensiva	X	X	X	X	X	
			2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura	X	X	X	X	X	
			2.a.5	Attività agrituristiche	X	X	X	X	X	
2.b										
			2.b.1	Attività industriali	X	X	X	X		X
			2.b.2	Attività artigianali		X	X	X		X
			2.b.3	Depositi a cielo aperto	X	X	X	X		X
2.c										
2.c.1										
			2.c.1.1	Esercizi di vicinato						
			2.c.1.2	Medie strutture di vendite		X	X	X		X
			2.c.1.3	Grandi strutture di vendite	X	X	X	X		X
			2.c.1.4	Centri commerciali	X	X	X	X		X
			2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni		X	X	X		X
			2.c.1.6	Pubblici esercizi						
			2.c.1.7	Distributori di carburante	X	X	X			X
			2.c.1.8	Artigianato di servizio						
			2.c.1.9	Commercio all'ingrosso	X	X	X	X		X
2.c.2										
			2.c.2.1	Uffici						X

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE										
DESTINAZIONE D'USO										
SIGLA AZZONAMENTO				B1	B2	B3	B4	B5	D1.D 2-D3	E1 –E2
ARTICOLO NORMATIVA				ART.14	ART. 15	ART 16	ART. 17	ART. 18	ART. 20- 21- 22	ART.26
			2.c.2.2	Studi professionali						
			2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie						
			2.c.2.4	Centri di ricerca studi medici						
2.c.3										
			2.c.3.1	Alberghi						
			2.c.3.2	Motel						
			2.c.3.3	Campeggi						
			2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali						
			2.c.3.5	Residence/casa albergo						
2.c.4										
			2.c.4.1	Attrezzature priv. Culturali e per lo spettacolo						
			2.c.4.2	Parcheggi privati di uso pubblico						
			2.c.4.3	Attr. Sportive private non spettacolari						
			2.c.4.4	Attr. Sportive private spettacolari						
			2.c.4.5	Attr. Private per la salute						
3.a										
3.a.1										
			3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta						
			3.a.1.2	Verde pubblico						
			3.a.1.3	Strutture scolastiche						
			3.a.1.4	Strutture per il gioco e lo sport						
			3.a.1.5	Strutture per attività assistenziali						
			3.a.1.6	Strutture sanitarie terapeutiche						
			3.a.1.7	Strutture per attività culturali						
			3.a.1.8	Strutture per attività sociali ricreative						
			3.a.1.9	Strutture per servizi amministrativi						
			3.a.1.10	Strutture per attività di servizio alle imprese						

TABELLA A - DESTINAZIONI D'USO NON CONSENTITE											
DESTINAZIONE D'USO											
SIGLA AZZONAMENTO					B1	B2	B3	B4	B5	D1.D 2-D3	E1 –E2
ARTICOLO NORMATIVA					ART.14	ART. 15	ART 16	ART. 17	ART. 18	ART. 20- 21- 22	ART.26
		3.a.2		Attrezzature per servizi religiosi							
		3.b									
			3.b.1	Opere di urbanizzazioni: mobilità							
			3.b.2	Opere di urbanizzazioni:rete impiantistica							
			3.b.3	Impianti ecologici							
			3.b.4	Attrezzature cimiteriali							
			3.b.5	Caserme							
			3.b.6	Sedi di ass. culturali, di volontariato, di partiti							

ART. 4 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per cambio di destinazione d'uso si intende la modifica degli usi in atto verso altri usi del territorio, anche se tale variazione non comporta interventi edilizi.
2. La variazione di destinazione d'uso è ammessa con i limiti definiti dall'interno delle destinazioni di zona.
3. Ogni modifica delle destinazioni d'uso di un edificio o di una sua porzione individuabile come unità funzionale comportante opere edilizie è soggetta al rilascio di apposito titolo abilitativo.
4. La trasformazione di superfici lorde di pavimento accessorie in superfici utili è soggetta a titolo abilitativo.
5. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, alla destinazione d'uso in atto.

ART. 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Disposizioni generali

La tavola C1.1 delimita con apposito segno le aree dove le opere che richiedono un permesso di costruire convenzionato possono essere eseguite solo a seguito della stipula di una convenzione con il Comune, nella quale chi interviene si impegna a precisi adempimenti che possono consistere nella realizzazione di determinate opere e/o strutture, nella cessione di determinate porzioni della proprietà, nella monetizzazione delle opere, ecc. Le fattispecie di tali permessi di costruire convenzionati e dei rispettivi contenuti sono quelle contemplate in materia dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti.

In assenza dei previsti permessi di costruire convenzionati nei perimetri delimitati dal Piano è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera infrastrutturale, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla sua data di adozione.

ART. 6 PIANI ATTUATIVI

1. Piani attuativi vigenti

I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).

Alla data di adozione del PGT conservano, altresì, efficacia:

- i Piani Attuativi e i Programmi integrati d'intervento adottati purché coerenti con il PGT adottato;
- Varianti al PRG approvate mediante l'applicazione dell'art. 58 decreto-legge n. 112/2008, convertito con modificazione con legge n. 133/2008;
- permessi di costruire già rilasciati alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005;
- DIA già efficaci ai sensi di legge alla data di adozione del presente Piano;
- progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
- Accordi di Programma;
- progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
-

2. Piani attuativi in previsione

I perimetri dei piani attuativi già conformati dal P.R.G. sono riportati nell'elaborato A17 del Documento di Piano e potranno essere modificati in sede di formazione e convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate di quelle previste.

I parametri edificatori e le altre prescrizioni cui i piani attuativi di progetto devono attenersi, sono riportati zona per zona nell'elaborato A17 sopracitato.

Per le nuove aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo è stata redatta una scheda tecnica contenente i dettagli specifici di intervento, come meglio specificato nell'elaborato A27. Fintanto che i piani attuativi di progetto non saranno approvati, nei loro perimetri è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera infrastrutturale, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT. In seguito alla approvazione, non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti dai progetti dei piani attuativi convenzionati.

ART. 7 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

1. Per gli impianti di distribuzione di carburante per autoveicoli vigono i disposti approvati in Variante con delibera CC n.68 del 27 settembre 2007.

2. La realizzazione degli impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone territoriali omogenee B e D, con esclusione delle aree destinate a sede

stradale o ad ampliamento della sede stradale e delle aree soggette a vincoli di altra natura (cimiteriale D.P.R. 285/90, D.Lgs. 285/2000, idrogeologico, D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., ex L. 394/91, prescrizioni dell'Autorità di Bacino ex L. 183/99, ex DPCM 23/04/92 e L. 36/2001 sulla protezione dai campi elettromagnetici, nonché C.R. 1/2000 e L.R. 11/05/2001 n. 11 sulla telefonia cellulare).

3. Sono compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante le seguenti funzioni: attività commerciali, attività di riparazione degli autoveicoli, autolavaggio.

4. Le strutture computabili a fini della superficie coperta nonché i manufatti e le costruzioni di qualsiasi tipo dovranno essere realizzate ad almeno 10 m dalla sede stradale esistente o prevista.

5. La superficie drenante dovrà essere adeguatamente sistemata a verde e piantumata.

6. Le aree destinate ad impianti di distribuzioni di carburante dovranno distare almeno 30 m dagli incroci e dalle intersezioni stradali.

7. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:

-	Superficie lorda di pavimento max:	120 mq
-	numero piani fuori terra max:	1
-	superficie pensiline coperta max:	400 mq
-	distanza dei volumi dai confini:	5.00 m
-	distanza delle strutture portanti (pensiline) dal ciglio stradale:	6.00 m

8. Le costruzioni e i manufatti di cui al secondo comma del presente articolo in base alla specifica destinazione d'uso, dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6 del R.L.I. dell'altezza interna, dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni dei servizi igienici, di spogliatoio e di tutti gli altri requisiti strutturali prescritti dal R.L.I. (Titolo III e IV). Le zone interessate dal presente articolo, dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare della fognatura di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e simili e dell'acquedotto.

9. Dovrà essere garantito il superamento delle barriere architettoniche secondo quanto stabilito dalla normativa vigente con particolare riguardo ai parcheggi e ai percorsi pedonali, alle sue dipendenze longitudinali/trasversali, nonché alle caratteristiche della pavimentazione.

10. Le acque di rifiuto e meteoriche, nelle zone interessate dovranno avere recapito compatibile a quanto previsto dalla normativa statale, regionale e locale vigente. In particolare dovrà essere rispettato quanto previsto dal secondo comma del presente articolo.

11. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 8 RECEPIMENTO APPROVAZIONE PIANO DI RISCHIO AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000

In conseguenza del recepimento delle prescrizioni ENAC di cui al regolamento del 30 gennaio 2008 modificato con documento del 23 settembre 2008 per le piste di volo di codice 3 e 4 si formulano le seguenti Norme Tecniche di Attuazione le quali prevarranno sulle Norme Tecniche di Attuazione del PGT comunale in quanto con esse incompatibili e con applicazione dell'istituto della salvaguardia immediata conseguente alla adozione del Piano di Rischio. In virtù dei principi generali e costituzionali in materia, i vincoli sulla proprietà privata che derivano dalla efficacia del presente piano vengono imposti nel presupposto della loro non indennizzabilità, poiché non qualificabili come vincoli di inedificabilità preordinati all'espropriazione e, dunque, non soggetti a decadenza quinquennale.

Si riportano di seguito integralmente le norme del Piano di Rischio approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 25.11.2013:

“Art. 1 – È approvato il Piano di rischio afferente l' Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000 di cui all'art. 707 del Codice della Navigazione e di cui al Regolamento ENAC del 30/01/08 modificato con documento del 23/09/08 emesso ai sensi del D.Lgs n. 96/2005 e delle successive modificazioni introdotte con il D.Lgs 151/2006.

Art. 2 – Ai fini di cui sopra si approvano le presenti norme nonché le mappe pubblicate da ENAC nel Regolamento del 30/01/08 modificato con documento del 23/09/08 e la suddivisione in zone A,B,C del territorio interessato dal Piano di Rischio. Con modifica del Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti del 28 ottobre 2011, ha esteso le zone di tutela aeroportuale fino ad un'ampiezza pari a 1 km dall'asse pista, estendendo quindi la preesistente Zona C, ed introducendo la nuova Zona D come rappresentato nelle planimetrie allegate a cui si fa pieno riferimento.

La modifica regolamentare ha introdotto limitazioni ai nuovi insediamenti, finalizzati al contenimento del carico antropico e di individuazione delle attività compatibili, come elencate in allegato.

Art. 3 – Il Piano di rischio è stato redatto tenendo conto delle prescrizioni di cui al punto 6 del cap. 9 del regolamento ENAC del 30/01/08 e modificato con documento del 23/09/08 e del 28/10/2011.

*Art. 4 -Le zone del territorio comunale classificate come **zona di tutela A** nella planimetria allegata al presente Piano hanno la destinazione impressa dagli strumenti urbanistici vigenti. Indipendentemente dalla destinazione urbanistica, in essa sono vietate le nuove edificazioni residenziali, sono consentite attività non residenziali con indici di edificabilità bassi che comportano la permanenza discontinua di un numero limitato di persone, comprese quelle di imprenditoria agricola previste al Capo VI – Titolo III della LR 12/2005.*

In questa zona vanno comunque evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... ;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Art. 5 – nelle zone del territorio comunale classificate come **zona di tutela B** e come **zona di tutela C** nelle planimetrie allegate al presente piano è consentita l'attività edificatoria prevista dal vigente strumento urbanistico, ad eccezione della possibilità di mutamento di destinazione d'uso, desumibile dai titoli rilasciati, che possa determinare, in astratto o in concreto, un aumento del carico antropico costituente fattore di rischio ai fini dell'esercizio dell'impianto aeroportuale come desumibile dalle prescrizioni ENAC sopracitate e dai principi generali da esse ricavabili.

In questa zona vanno comunque evitati:

- insediamenti ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc... ;
- costruzioni di scuole, ospedali e, in generale, obiettivi sensibili;
- attività che possono creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale.

Art. 6 – Nelle zone del territorio comunale classificate come **zona di tutela D**, nella planimetria allegata al presente piano, e caratterizzate da un livello minimo di tutela e finalizzata a garantire uno sviluppo del territorio in maniera opportuna e coordinata con operatività aeroportuale, va evitata la realizzazione di interventi puntuali ad elevato affollamento, quali centri commerciali, congressuali e sportivi a forte concentrazione, edilizia intensiva, ecc..

Art. 7 – Sono realizzabili gli interventi citati nella Relazione del Piano, costituenti previsioni realizzabili e compatibili con le prescrizioni ENAC e più precisamente quanto riportato al punto 1.1 Caratteristiche del territorio interessato, 1.2.1 La Zona A e la Zona B, 1.2.2 La Zona C, 1.2.3 La Zona D.

Nelle zone di tutela A, B, C, D è vietata la cessione di volumetria su lotti contigui ed omogenei, per evitare concentrazioni volumetriche ed è favorita la cessione su aree esterne a dette zone.

Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Piano e la pubblicazione delle mappe ai sensi dell'art. 707 Codice Navigazione, con la divisione del territorio nelle zone di tutela A, B, C e D sopracitate. In ogni caso trova applicazione l'istituto della salvaguardia con l'adozione del Piano stesso.

Art. 8 – Il Piano determina variazione ed adeguamento delle norme del Piano delle Regole del PGT come sopra precisato, ed è assoggettato a parere preventivo e vincolante dell'ENAC in virtù dei disposti dell'art. 707 Codice Navigazione Aerea.

TITOLO I - TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC

Capo III Città storica

ART. 9 A1 – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1 Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano alla Zona A1 - Nucleo Urbano di interesse storico ambientale, delimitata con apposita grafia sulla tav. C1 – azionamento del Piano delle Regole.

2 Obiettivi

Ogni intervento da compiere sul tessuto urbano e sugli edifici esistenti entro il perimetro della Zona A 1 dovrà essere finalizzato al recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, mediante interventi rivolti alla conservazione e riqualificazione del patrimonio stesso nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle modalità di intervento fissate dalle presenti norme e dagli specifici strumenti attuativi.

3 Definizione dei tipi di intervento

La definizione dei tipi di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente viene desunta, con le opportune integrazioni, dall'art. 27 della L.R. 12/2005 e del D.P.R. 380/2001.

Le opere sono così classificate:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo
- Interventi di restauro monumentale
- Interventi di ristrutturazione edilizia semplice
- Interventi di ristrutturazione edilizia composita
- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Interventi di demolizione senza ricostruzione

3.1 - Interventi di manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono finalizzati alla riparazione, rinnovamento e sostituzione degli elementi di finitura degli edifici con materiali identici o analoghi a quelli esistenti e a mantenere in efficienza o integrare gli impianti tecnologici.

Sono ammesse le seguenti opere:

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni

- riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture esterne, sempre che vengano conservati i caratteri architettonici esistenti relativamente ai materiali impiegati e ai colori;
- riparazione e sostituzione di gronde, pluviali e comignoli; riparazione e ricorso parziale del manto di copertura, riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria
- opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e adeguarli alle normali esigenze di esercizio;
- aperture e chiusure di vani di porte interne alle singole unità immobiliari
- spostamento di pareti mobili
- riparazione delle recinzioni.

La realizzazione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione ai sensi del presente articolo, sia per le garanzie di rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nei Comune, fatta eccezione per gli edifici sottoposti al vincolo del D.Lgs.42/2004 per i quali è comunque richiesto la preventiva autorizzazione degli Enti preposti.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

3.2 - Interventi di manutenzione straordinaria

Sono definite tali le opere necessarie per consolidare, rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché per modificare la distribuzione interna di singole unità immobiliari.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non devono alterare i volumi, le superfici lorde di singole unità immobiliari ~~e delle unità edilizie nel loro complesso~~ e non devono comportare modifiche alle destinazioni d'uso, ai profili e alle sagome degli edifici, alle coperture e, nell'insieme, ai caratteri tipologici e architettonici degli edifici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, non devono costituire a giudizio dell'Amministrazione Comunale, un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato o diverso dal precedente e non devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori ed adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori, nel caso che le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione straordinaria o siano comunque in contrasto con le norme urbanistiche edilizie e di igiene vigenti.

3.3 - Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

3.4 - Interventi di restauro architettonico e monumentale

Il restauro architettonico e monumentale riguarda gli immobili, o parti di essi, di interesse storico - artistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 o edifici di particolare valore architettonico da tutelare; comprende un insieme sistematico di opere volte a garantire la conservazione dell'edificio e la sua funzionalità nel rispetto dell'integrità materiale e dei valori culturali.

Sono ammesse le seguenti opere:

- la conservazione e il consolidamento degli elementi strutturali; qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o per l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, è consentita la sostituzione delle parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando la quota di imposta dei solai esistenti e delle coperture e la geometria delle falde
- restauro dei fronti dell'edificio e degli elementi architettonici puntuali (portali, finestre, edicole) e valorizzazione degli elementi originari laddove celati: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica ;
- restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie;
- completamento o introduzione degli impianti e dei servizi necessari per le attuali esigenze d'uso nel rispetto dei caratteri storici e architettonici degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, con l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici;
- restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo laddove esistente (affreschi, stucchi ecc.) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc. E' ammessa la realizzazione di aperture o chiusure nelle murature portanti esistenti per mutate esigenze d'uso, nonché la demolizione e realizzazione di pareti divisorie, laddove ciò non comprometta il valore architettonico dell'edificio. E' ammesso il restauro e ripristino delle finiture interne, o, laddove non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari o volti alla valorizzazione dell'edificio.

3.5 - Interventi di ristrutturazione edilizia semplice

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia semplice quelli volti a trasformare gli organismi edilizi attraverso un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi degli edifici, la modifica e inserimento di nuovi elementi e impianti.

Sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento, con possibilità di rifacimento delle parti ammalorate, delle murature perimetrali
- sostituzione parziale o totale delle murature portanti interne il cui mantenimento non sia essenziale per la conservazione di tipi edilizi significativi
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (escluse le volte) con possibilità di traslazione dei solai al fine di regolarizzare l'altezza interna dei locali verificando l'altezza totale col contesto, senza modificare i caratteri architettonici dell'edificio
- sostituzione delle orditure portanti delle coperture, con eventuale possibilità di modificare le quote di imposta e le pendenze, al fine di renderle omogenee con le coperture esistenti all'intorno;
- modifica e sostituzione dei collegamenti verticali (scale e ascensori);
- ~~- modifica della distribuzione interna, dell'aggregazione e/o frazionamento delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso;~~
- chiusura e apertura di porte e finestre sia verso gli spazi pubblici che verso gli spazi interni nel rispetto delle caratteristiche di impaginazione delle facciate.

In sede di ristrutturazione devono essere eliminate le superfetazioni e le sovrastrutture di epoca recente non autorizzate e/o comunque prive di interesse: sono in particolare da eliminare tutti gli elementi esterni che incidano negativamente sull'immagine degli edifici (servizi igienici in corpi aggettanti, costruzioni accessorie e/o precarie di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia semplice devono comunque rispettare le indicazioni riportate nelle tavole grafiche.

3.6 - Interventi di ristrutturazione edilizia composita

Gli interventi di ristrutturazione edilizia composita hanno per scopo l'adeguamento e il risanamento igienico-funzionale dell'organismo edilizio, anche attraverso modifiche dell'impianto strutturale dell'edificio.

Sono ammesse le seguenti opere:

- modifica delle strutture e delle caratteristiche architettoniche dell'organismo edilizio
- adeguamento ai parametri dello strumento urbanistico generale, anche con variazioni delle forme, dei volumi e delle superfici utili dell'organismo edilizio originario, nel rispetto del contesto edilizio circostante

- sostituzione dell'organismo edilizio, con demolizione e ricostruzione nel rispetto dell'impianto e della trama urbana originaria, verificandolo col contesto. nel rispetto dei parametri fissati dallo strumento urbanistico (in tal caso la richiesta di demolizione deve essere contestuale a quella di ricostruzione) con Permesso di Costruire Convenzionato ed incentivi volumetrici.

Nel caso di sostituzione con ricostruzione parziale il nuovo organismo edilizio deve armonizzarsi e integrarsi con l'intorno esistente in ordine alla tipologia, morfologia, sagoma e profilo altimetrico.

L'Amministrazione Comunale sentita la Commissione del Paesaggio ha facoltà di imporre:

- la demolizione di corpi aggiunti la cui conservazione compromette l'immagine architettonica ambientale;
- il recupero di elementi distintivi della morfologia edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia composita devono rispettare le indicazioni riportate nelle tavole grafiche.

3.7 - Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato ed incentivi volumetrici.

3.8 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

Sono gli interventi che riguardano gli edifici o parte di edifici per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione per il recupero a spazi pubblici, comuni o privati o per l'eliminazione di superfetazioni e sovrastrutture non accettabili dal punto di vista ambientale o igienico sanitario.

3.9 – Dehors

E' consentita la posa di dehors, assentiti con autorizzazione temporale e rinnovabile, costituiti da elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, posti in modo funzionale ed armonico rispetto al contesto, preferibilmente in legno, asserviti all'uso pubblico per il ristoro all'aperto o per attività commerciali.

4 Modalità operative

Nell'ambito della zona A1 sono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da assoggettare a pianificazione particolareggiata esecutiva (P.P.E.)

Per gli altri edifici le modalità di intervento sopra descritte si attuano con intervento diretto con le seguenti procedure:

a) con singolo Permesso di Costruire o D.I.A. per gli interventi edilizi che non eccedano il livello di ristrutturazione edilizia semplice e composita, rispettando le prescrizioni relative a ciascun edificio e secondo la classificazione e i gradi di intervento edilizio di cui ai punti 3 e 8 delle presenti Norme integrative.

b) con singolo Permesso di Costruire o D.I.A. previo nulla osta di competenza degli enti che hanno imposto il vincolo, per tutti gli interventi diretti su edifici vincolati ai sensi del D. Lgs.42/2004;

c) con Permesso di Costruire previa pianificazione particolareggiata esecutiva (P.P.E.) estesa a tutta l'unità di intervento. La pianificazione particolareggiata esecutiva può essere estesa anche ad altri ambiti su richiesta dei privati proprietari, in tal caso si dovrà considerare l'intero complesso edilizio e i suoi spazi esterni (corti, cortili e simili) anche se appartenenti a diverse unità immobiliari individuando un' unità minima di intervento omogeneo.

5 Definizioni generali e densità edilizia

Ai fini dei calcoli planivolumetrici riguardanti le Zone A1 si definiscono i seguenti elementi geometrici specifici (fatti salvi i parametri urbanistici contenuti nell'art.2 delle presenti norme per quanto qui non specificato).

5.1 - Altezza dei fabbricati (H)

Per gli edifici a uso residenza o ad attività con essa compatibili, ricadenti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero data dal livello della mezzeria stradale alla quota di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o agibile, ovvero alla quota media nel caso di solaio inclinato per l'utilizzo residenziale del sottotetto.

Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto oltre i 10 ml dal ciglio stradale, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero data dal livello del piano naturale di campagna.

In caso di quote a livelli diversi vale il principio della quota media.

5.2 - Altezza delle fronti

E' l'altezza misurata a partire dalla quota zero come definita al punto 5.1 fino alla linea superiore del canale di gronda, o del parapetto pieno o di qualsiasi altro corpo piano di facciata.

5.3 - Volume degli edifici esistenti

Al fine del calcolo del volume dei fabbricati esistenti nella zona A 1 per gli interventi di cui all'art. 3 punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, il conteggio potrà includere ogni spazio compreso entro il profilo esterno massimo dell'edificio, comprendendo eventuali aggetti chiusi, portici, porticati, logge aperte su due lati e sottotetti abitabili conformemente alla normativa vigente, racchiusi dal profilo esterno della copertura superiore.

Negli interventi di cui al punto 3 par. 1,2,3,4,5,6 rimangono di norma vincolati i seguenti parametri riferiti all'esistente:

- l'impianto dell'edificio oggetto di intervento,

- la sagoma del tetto con le relative quote di imposta della gronda e del colmo, fatto salvo quanto previsto al punto 8 del presente articolo.

5.4 - Volume edificabile

Per le nuove costruzioni ad uso residenza o ad attività con essa compatibili, il volume edificabile è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ogni piano fuori terra per l'altezza virtuale (Hv) di ciascuno di essi.

Per gli edifici ad uso residenza o ad attività con essa compatibili ed aventi altezza di interpiano minore o uguale a 4,00 m, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio di cui alla L.n. 122/89, l'altezza virtuale di interpiano (Hv) è pari a ml. 3,00 per tutti i piani fuori terra, ivi compresi i piani sottotetto abitabili o agibili e i piani interrati o seminterrati abitabili e/o agibili.

Per gli edifici e parti di essi aventi altezze di interpiano maggiori di 4,00 m, ai fini del computo del volume ammissibile e del computo delle aree a parcheggio (L.n. 122/89), l'altezza virtuale (Hv) coincide con l'altezza effettiva di interpiano.

5.5 - Densità edilizia

a) Per gli interventi di recupero, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia semplice o composita, il volume massimo consentito non deve superare quello preesistente computato come a punto 5.3 senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente.

b) Per gli interventi di nuova edificazione su area soggetta a pianificazione esecutiva, l'indice di fabbricabilità territoriale (It) non deve superare il 50% della densità fondiaria media dell'intera Zona omogenea A1, definita da apposito perimetro, e in nessun caso maggiore di 5 mc/mq; **valore che deriva da un'analisi dello stato di fatto del tessuto urbano nell'area centrale del comune.**

5.6 - Rapporto di copertura (Rc)

Per gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento non può superare, in ogni caso, il 60% della superficie fondiaria (Sf); **valore che deriva da un'analisi dello stato di fatto del tessuto urbano nell'area centrale del comune.** Nei lotti edificati in cui il Rc sia stato superato, può essere mantenuto il rapporto preesistente purché gli interventi non eccedano il livello di "ristrutturazione edilizia" o di ampliamento per soprizzo.

5.7 - Distanze tra fabbricati, distanze dai confini e dai cigli stradali

Sono quelle esistenti alla data di adozione delle presenti disposizioni e non possono essere oggetto di variazione se non previa pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.e.) e nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi.

5.8 - Altezza massima (H max)

viene fissata uguale all'esistente per edifici preesistenti, salvo diverse prescrizioni che possono essere indicate dai Piani Esecutivi (P. E.), per i nuovi interventi o per gli interventi che comportano alterazioni delle sagome degli edifici.

5.9 - Adeguamento igienico

Per motivate esigenze tecniche e con il solo scopo di adeguare i parametri igienico edilizi di locali di abitazioni esistenti, ma non conformi alle prescrizioni igienico-sanitarie in merito alle altezze dei locali, L'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione del Paesaggio, può concedere

l'innalzamento della linee di imposta della copertura, nel rispetto del Codice Civile e dei diritti di terzi.

Detta facoltà può essere esercitata nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia.

6 Obblighi comuni

6.1 In tutti gli interventi di cui al punto 3 è fatto obbligo di:

- conservare o ricostruire i solai in legno in vista nei porticati ed androni;
- conservare o ricostruire le volte, i balconi, i ballatoi, gli architravi e le colonne in pietra finita con finitura levigata, fiammata o a spacco, mantenendo i caratteri originari.

- è fatto divieto:

a) di chiudere con tamponamenti in muratura le logge, i balconi, i ballatoi, gli androni e i porticati al piano terra facenti parte degli edifici di cui alle classi I, II, IV e V del punto 8 delle presenti Norme:

b) di eseguire servizi igienici ed accessori all'esterno degli edifici esistenti;

c) di eseguire nuove scale esterne agli edifici siano esse coperte o a cielo aperto, fatti salvi gli adeguamenti alla normativa per la prevenzione incendi

- è possibile:

a) chiudere logge con vetrate sentito il parere della Commissione del Paesaggio

6.2 Negli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia semplice o composita e di ristrutturazione urbanistica, siano essi derivati da pianificazione particolareggiata esecutiva (p.p.e.) o da intervento diretto, è fatto obbligo di:

- eliminare: i manufatti del gruppo VIII di cui all'art. 8.8 delle presenti norme;

i servizi igienici esterni al piano terra;

le latrine ed altri manufatti ricavati sui balconi e sui ballatoi;

- utilizzare materiali locali o tradizionali come specificato al punto 10 delle presenti Norme.

- ripristinare elementi architettonici quali: logge, balconi, terrazze e ballatoi mediante la rimozione di tamponamenti, serramenti, vetrate ed altri materiali di chiusura, quando essi contrastino con i caratteri originari dell'edificio

6.3 Sulla Tav. C2.1 del PGT sono indicate con apposito segno grafico:

i percorsi pedonali, che dovranno essere mantenuti aperti al pubblico passaggio.

Sentito il parere della Commissione del Paesaggio, si può integrare ed adeguare caso per caso le prescrizioni del presente articolo con riferimento ai diversi specifici interventi secondo il criterio della massima omogeneità. L'Amministrazione Comunale ha altresì la facoltà di prescrivere, nell'ambito degli interventi consentiti, la demolizione di costruzioni accessorie incompatibili con i caratteri architettonici e ambientali dei luoghi anche se non indicati sulle tavole grafiche di progetto.

7 Destinazioni d'uso

Le definizioni relative alle destinazioni d'uso sono riportate nel Titolo I, Capo 2, art. 3

7.1 Le Zone A 1 sono specificatamente destinate:

- alla residenza;
- alle attività compatibili e/o strettamente connesse alla residenza;
- alle attività di uso e interesse comune.

Al fine dell'applicazione delle presenti norme, si definiscono, le seguenti categorie di destinazione d'uso ammesse:

- Residenza
- Attività commerciali e affini: artigianato di servizio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi
- Attività direzionali
- Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico: servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico generale

7.2 Nelle zone A1 sono escluse:

- attività agricole, attività industriali e artigianali, fatto salvo quanto previsto al punto 8.5

Ogni altra attività che risulti incompatibile con il contesto ambientale e il carattere residenziale della zona.

Sono possibili, di norma, le attività commerciali e di artigianato di servizio ai piani superiori salvo verifica degli indici urbanistici.

E' ammesso il passaggio delle funzioni compatibili con la residenza da una categoria all'altra.

E' sempre consentita la trasformazione delle destinazioni commerciali, direzionali, artigianali o di servizio in destinazioni residenziali nel rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie.

7.3 Edifici di carattere rurale e rustici

E' consentita la trasformazione d'uso degli edifici di carattere rurale (stalle, cascine, depositi attrezzi, rustici e similari) che hanno perduto i requisiti di ruralità, fatta eccezione per gli edifici o manufatti di cui è prevista la demolizione senza ricostruzione a norma del punto 8.8 delle presenti norme e della tav. C2.2 del P.G.T.

La trasformazione d'uso di detti edifici, da attuarsi anche mediante demolizione e ricostruzione, deve tener conto della tipologia esistente, delle caratteristiche del contesto edificato e deve operarsi nel rispetto ambientale con soluzioni progettuali che consentano la lettura dell'impianto originario.

La superficie coperta, l'altezza e la volumetria di progetto non devono essere superiori a quelle preesistenti e la soluzione progettuale deve prevedere al piano terreno idonei spazi per box con le modalità previste al punto 14.2.

8 Classificazione degli edifici e gradi di intervento edilizio ed urbanistico.

Tutti gli edifici all'interno delle Zone A 1 ,ai fini della applicazione dei differenti tipi di intervento di cui al punto 3 delle presenti norme sono così classificati:

- GRUPPO I

Edifici monumentali o di interesse storico, tipologico ed ambientale soggetti a vincolo di tutela

- GRUPPO II

Edifici a prevalente destinazione residenziale e/o commerciale e direzionale a cortina continua, a corte o edifici isolati che concorrono alla formazione dell'assetto urbano delle vie, delle piazze e degli altri spazi pubblici ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice settecentesca, ottocentesca e di impronta novecentista delle facciate

- GRUPPO III

Edifici a prevalente destinazione residenziale con relative pertinenze e accessori in cattivo stato di conservazione e privi di interesse documentario ed ambientale da assoggettare a pianificazione particolareggiata esecutiva

- GRUPPO IV

Edifici a prevalente destinazione residenziale e/o terziaria commerciale e direzionale di recente edificazione, privi di interesse documentario ed in contrasto ambientale per i caratteri architettonici e tipologici

- GRUPPO V

Edifici a prevalente destinazione produttiva e/o artigianale di servizio compatibili con il tessuto urbano

- GRUPPO VI

Edifici ed aree che il PGT classifica come "aree a servizi di interesse comune"

- Gruppo VII

Edifici a carattere rurale (stalle, cascine, depositi attrezzature, legnaie) che hanno perduto i requisiti di ruralità; ovvero rustici e loro accessori consolidati nel tessuto urbano esistente e costituenti organismi integrati nella struttura urbana.

- Gruppo VIII

Edifici accessori, manufatti vari ,tettoie e baracche, latrine, box, parti di edifici costituenti aggiunte, compromissioni, superfetazioni dell'assetto originario di cui si prevede la demolizione senza ricostruzione.

- Gruppo IX

Edifici accessori esistenti quali : box, rustici, tettoie e manufatti vari da ristrutturare ed adeguare alla normativa guida dei caratteri morfologici di cui al punto 10 delle presenti Norme, con la possibilità di demolizione e ricostruzione.

- Gruppo X

Edifici accessori esistenti quali: box, rustici, tettoie e manufatti vari di cui è prevista la demolizione in quanto in contrasto ambientale, ma con possibilità di ricostruzione e ricollocazione, così da risultare integrati con gli edifici principali ed adeguati alla normativa guida dei caratteri morfologici di cui all'art. 11 delle presenti Norme.

8.1 Edifici del GRUPPO I

Edifici monumentali di interesse storico, tipologico ed ambientale soggetti a vincolo di tutela.

Gli edifici all'interno delle zone A 1, che debbano intendersi assoggettanti a vincolo di tutela:

- a) - Complesso edilizio della Chiesa Parrocchiale
- b) - Chiesa del Sacro Cuore dell'isolato via Como, via Milano, Statale dei Sempione
- c) – Edificio Comunale di Piazza Mazzini

Destinazioni d'uso compatibili:

- funzioni di interesse pubblico civili e religiose
- funzioni abitative e compatibili con la residenza, commerciale per ex Municipio

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro architettonico, monumentale e ristrutturazione

Ogni intervento è subordinato al rilascio del preventivo parere di competenza degli enti che hanno imposto il vincolo.

8.2 Edifici del GRUPPO II

Edifici a prevalente destinazione residenziale e/o terziario commerciale e direzionale a cortina continua, a corte o edifici isolati che concorrono alla formazione dell'assetto urbano delle vie, delle piazze e degli altri spazi pubblici ovvero edifici di interesse ambientale per la comune matrice settecentesca, ottocentesca o di impronta novecentista delle facciate.

Destinazione d'uso compatibili:

Nei limiti previsti al punto 7 delle presenti norme sono ammessi:

- Residenza

- Attività commerciali e affini
- Attività direzionali

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia **secondo la norma vigente, salvo quanto previsto dalle Norme Regionali e Nazionali.**

8.3 Edifici del GRUPPO III

Edifici a prevalente destinazione residenziale con relative pertinenze ed accessori in cattivo stato di conservazione e privi di interesse documentario ed ambientale da assoggettare a permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso compatibili:

Nei limiti previsti al punto 7 delle presenti norme sono ammessi:

- Residenza
- Attività commerciali e affini
- Attività direzionali

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- ristrutturazione edilizia

Modalità operative

- Permesso di Costruire convenzionato per tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria.

8.4 Edifici del GRUPPO IV

Edifici a prevalente destinazione residenziale e/o terziario commerciale e direzionale di recente edificazione privi di interesse documentario ed in contrasto ambientale per i caratteri architettonici e tipologici.

Destinazioni d'uso compatibili:

Nei limiti previsti al punto 7 delle presenti norme sono ammessi:

- Residenza

- Attività commerciali e affini
- Attività direzionali

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia che riguardi esclusivamente opere interne ai singoli fabbricati senza modifica del volume e del sedime.

8.5 Edifici del GRUPPO V

Edifici a prevalente destinazione produttiva e/o artigianale di servizio compatibili con il tessuto residenziale.

Destinazioni d'uso compatibili:

- le destinazioni d'uso in atto
- a seguito di interventi di risanamento, di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, sono consentite nei limiti di cui al punto 7 delle presenti norme le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenza
- Attività commerciali e affini
- Attività direzionali

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia senza modifica del volume e del sedime.

Tutti gli interventi sono assoggettati agli obblighi e ai requisiti funzionali e di carattere estetico-formale previsti delle presenti norme.

Disposizioni generali

Sono ammesse attività produttive in sostituzione di quelle esistenti nel rispetto delle procedure per l'assegnazione dell' Agibilità; a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia e nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, acustico, di smaltimento delle acque legato alle lavorazioni svolte dalla impresa e delle norme sui requisiti igienico-sanitari e di sicurezza sul lavoro.

8.6 Edifici del GRUPPO VI

Trattasi di edifici e di aree che il PGT classifica come "aree a servizi di interesse comune".

Destinazioni d'uso compatibili:

Nei limiti previsti al punto 7 delle presenti norme sono ammessi:

- Banche ed esercizi finanziari
- Edifici di interesse comune
- Circoli ricreativi, culturali associativi
- Residenze per gli addetti ai servizi

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia totale o semplice senza modifica del volume e della superficie coperta.

Tutti gli interventi sono assoggettati agli obblighi e ai requisiti funzionali e di carattere estetico-formale previsti delle presenti norme.

8.7 Edifici del GRUPPO VII

Edifici a carattere rurale (stalle, cascine, depositi attrezzature, legnaie) che hanno perduto i requisiti di ruralità; ovvero rustici e loro accessori consolidati nel tessuto urbano esistente e costituenti organismi integrati nella struttura urbana.

Destinazioni d'uso:

Le destinazioni d'uso in atto con l'esclusione delle stalle per il ricovero degli animali.

A seguito di interventi di risanamento, ristrutturazione edilizia, ricostruzione sono consentite nei limiti di cui al punto 7 delle presenti norme le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza
- Attività commerciali e affini
- Attività direzionali

Interventi ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

- ristrutturazione edilizia composita o semplice senza modifica del volume e della superficie coperta.

Tutti gli interventi sono assoggettati agli obblighi e ai requisiti funzionali e di carattere estetico-formale previsti delle presenti norme.

Disposizioni generali

La trasformazione d'uso degli edifici del gruppo VII, da attuarsi anche mediante demolizione e ricostruzione, deve tener conto della tipologia esistente, delle caratteristiche del contesto edificato e deve operarsi nel rispetto ambientale con soluzioni progettuali che consentano la lettura dell'impianto originario e deve attuarsi attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato da stipularsi presso il Municipio a cura del Segretario Comunale.

La superficie coperta e la volumetria di progetto non devono essere superiori a quelle preesistenti computate senza tener conto di sovrastrutture di epoca recente; la soluzione progettuale deve prevedere a piano terreno idonei spazi per autorimesse con le modalità previste al punto 14.2.

8.8 Edifici del GRUPPO VIII

Edifici, parti di edifici, superfetazioni, accessori, rustici, tettoie, latrine, pollai baracche o box in lamiera, manufatti vari, di cui è prevista la demolizione o la rimozione senza ricostruzione.

Trattasi di manufatti non compatibili con il decoro, la morfologia urbana e le condizioni igienico-sanitarie.

A norma del punto 6.2 delle presenti norme è fatto obbligo di eliminare le pertinenze classificate nel gruppo VIII in tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Paesaggio, ha la facoltà di prescrivere, nell'ambito degli interventi consentiti, la demolizione di costruzioni accessorie incompatibili con i caratteri architettonici ed ambientali, quand'anche non individuati nella planimetria Tav. C2.2 del P.G.T.

8.9 Edifici del GRUPPO IX

Edifici accessori esistenti quali: box, rustici, tettoie e manufatti vari da ristrutturare ed adeguare alla normativa guida dei caratteri morfologici di cui al punto 10 delle presenti Norme con la possibilità di demolizione e ricostruzione.

Destinazioni d'uso:

Come l'esistente con l'esclusione del ricovero di animali

Interventi ammissibili:

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Ristrutturazione edilizia

Demolizione e ricostruzione.

Disposizioni generali

Obbligo di adeguamento alla normativa guida di cui al punto 10 delle presenti Norme per tutti gli interventi conservativi.

8.10 Edifici del GRUPPO X

Edifici accessori esistenti quali: box, rustici, tettoie e manufatti vari di cui è prevista la demolizione in quanto in contrasto ambientale, ma con possibilità di ricostruzione e ricollocazione così da risultare integrati con gli edifici principali ed adeguati alle normativa guida dei caratteri morfologici di cui al punto 10 delle presenti Norme.

Destinazioni d'uso compatibili:

Come l'esistente con l'esclusione del ricovero di animali

Interventi ammissibili:

Demolizione e ricostruzione

Disposizioni generali

Obbligo per i suddetti edifici di demolizione con possibilità di ricostruzione e ricollocazione così da risultare coerenti ai caratteri architettonici degli edifici principali nel rispetto della Normativa guida di cui al punto 10 delle presenti Norme; la superficie coperta e il numero dei piani non possono essere superiori all'esistente.

Art. 9 Elementi storico-artistici da salvaguardare

I tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc. sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse archeologico, storico, architettonico ed ambientale, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori e il costruttore devono darne immediato avviso alla Soprintendenza o al Sindaco per i provvedimenti di competenza.

All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti volte alla conservazione temporanea di esse, lasciandole nelle condizioni e nel luogo in cui sono state rinvenute, fermo restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, come previsto dall'art.90 del D.Lgs.42/2004.

10 Normativa guida dei caratteri morfologici per la salvaguardia dell'immagine urbana

Le indicazioni contenute nel presente articolo sono vincolanti per tutti gli interventi che eccedano la manutenzione ordinaria.

Il Sindaco, sentito il parere della Commissione Paesaggio può integrare ed adeguare caso per caso le prescrizioni del presente articolo, con riferimento ai diversi specifici interventi secondo il criterio della massima omogeneità.

Il Sindaco ha altresì la facoltà di prescrivere, nell'ambito degli interventi consentiti, la demolizione di costruzioni accessorie incompatibili con i caratteri architettonici ed ambientali dei luoghi.

10.1 Coperture

Disposizione del tetto: è prescritto il tetto a falde inclinate con pendenze del ~~30~~ - 35% - 45%; per tutti gli edifici comprese le autorimesse ~~e gli accessori fuori terra~~; altezza massima al colmo m 3,00

- è consentito il ripristino e la realizzazione di abbaini alla cappuccina ~~e lucernari in falda~~;
- è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici o solare termico solo integrati nelle falde;
- ~~- è fatto esplicito divieto di utilizzare coperture a luci in falda.~~

Manti di copertura:

-è ~~fatto~~ obbligatorio il ripristino in tegole a canale (o coppi), tegole alla portoghese ovvero tegole marsigliesi in cotto di colore naturale ~~per interventi di manutenzione. E' consentito l'utilizzo di coperture in lastre di rame.~~

~~E' vietato ogni altro materiale.~~ In presenza di pendenze inferiori al 35%. è consentito l'uso di pannelli in lamiera ad imitazione delle tegole.

Per le coperture esistenti in lastre di fibrocemento, in lastre di lamiera o similari, è d'obbligo, al momento del rifacimento del manto di copertura, la sostituzione come sopra descritto.

Comignoli o torrini

-dovranno essere di norma in cotto o muratura ~~con copertura a coppi o altre tegole a canale in cotto di colore naturale~~;

-è vietato l'impiego di manufatti in calcestruzzo o lamiera prefabbricati.

10.2 Canali di gronda, pluviali, gronde e sottogronde

I canali di gronda, preferibilmente a sezione semicircolare e i pluviali dovranno essere realizzati con lamiera verniciata o rame;

-è vietato l'impiego di materiale plastico ed acciaio inox.

Al piede dei pluviali è possibile usare tubi di ghisa.

I canali di scarico verso gli spazi pubblici possono correre esternamente alle murature fino ad una altezza da terra di 3-4 ml. Al di sotto di tale quota, le tubazioni dovranno essere incassate nel muro.

Per le parti in vista i canali ed i pluviali dovranno essere verniciati in armonia con i colori della facciata.

Sottogronde:

dovranno essere ripristinate come l'originale o come quelle presenti nell'intorno, con preferenza per gli sporti in legno.

10.3 Murature esterne

a) Intonaci e finiture

Sono prescritti intonaci al civile con finitura a grana fine o media con tinteggiatura a base di terre nelle gamme riportate nella tabella di cui al punto 11 delle presenti norme.

Sono consentiti intonaci isolanti termici e/o a cappotto

Nei casi di murature esistenti in pietrame, con elementi di pietra affioranti, dovrà essere eseguita una regolarizzazione delle superfici con malta, lasciando quindi parzialmente in vista la muratura.

Soltanto nei casi di dubbio valore estetico del risultato finale, su giudizio della Commissione del Paesaggio, potrà essere ammesso l'uso di intonaco coprente.

Sono vietati:

-materiali di rivestimento a superficie liscia e riflettente (marmi, ceramiche, Klinker, metalli e verniciature a smalto lucide o opache, ecc.) **e pareti in vetro continue**

-l'uso di intonaco plastico

Per le zoccolature potranno essere impiegate preferibilmente pietre naturali tipo granito, beola o serizzo di altezza non superiore a 60 cm. oppure malte di cemento.

Sono vietate le zoccolature in piastrelle o in pietra "ad opus incertum"

b) Tinteggiature

Il colore da usarsi deve essere riferito:

~~- alla valutazione globale di una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio (fronti contrapposte sulla stessa strada, o su più strade per gli edifici d'angolo; l'intera corte nel caso di edifici interni);~~

- alla riproduzione, dove possibile, delle tinteggiature caratteristiche degli intonaci locali;

- all'utilizzo di tinteggiature a base di colori delle terre naturali nelle gamme riportate nella tabella di cui al punto 11 delle presenti norme.

d) Apparato decorativo

E' prescritta la conservazione e valorizzazione dei portali in pietra, degli elementi in marmo o pietra affiorante, dei fregi, delle iscrizioni o di altri elementi che abbiano valore estetico o risultino semplici testimonianze di costruzioni di epoche precedenti.

e) Sporti, balconi e soglie

- E' fatto divieto di eseguire nuovi sporti e balconi negli edifici prospicienti pubbliche vie e cortili comuni.

- Nel ripristino di frontali di balconi esistenti è vietato l'uso di acciaio o altro materiale metallico, profilati in PVC o similari.

-Soglie e copertine: le soglie di finestre, porte finestre, portoni, vetrine ed aperture in genere sono da mantenere esistenti o, se ammalorate, da integrare con materiali analoghi a quelli già in opera.

f) Aperture

Sono da mantenere nella posizione e forma originaria per gli edifici o parti di essi assoggettati a vincolo architettonico o a vincolo ambientale; per gli interventi di nuova edificazione o di modifica su edifici esistenti, le aperture (finestre, porte finestre, androni, ecc .) devono essere di foggia rettangolare, risolte in altezza e con proporzioni simili a quelle esistenti negli edifici vincolati presenti nell'isolato o nel comparto oggetto dell'intervento;

Negli interventi su facciate esterne di edifici esistenti, è consentita la formazione di contorni (spalle e cappello) di finestre o aperture purché in serizzo o beole non lucidate.

10.4 Finestre e porte-finestre

a) forma: la forma delle finestre dei piani abitabili deve essere rettangolare con il lato lungo verticale **secondo** il rapporto base/altezza 1/2 **o tale da poter leggere l'impostazione originaria dell'apertura.**

b) serramenti: devono essere utilizzati materiali tinteggiati o verniciati secondo l'allegata tabella colori sia per i serramenti che per le chiusure esterne, da realizzare preferibilmente in legno.

c) sistemi di oscuramento: antoni e/o persiane tinteggiati o verniciati secondo l'allegata tabella colori.

Non sono ammessi gli avvolgibili ~~in legno e plastica.~~

Non sono consentiti sistemi di oscuramento al piano terra o al piano rialzato con apertura a battente verso strade pubbliche o private; sono consentiti antoni interni.

d) Inferriate: dovranno essere di disegno semplice fissate direttamente nella muratura e non dovranno sporgere rispetto al fili della facciata; la tinteggiatura dovrà essere opaca e in armonia con i colori del fronte.

10.5 Portoni

a) forma: per gli edifici esistenti dovranno essere conservati, dove ancora presenti, gli ingressi con arco;

b) cornici: devono essere realizzate a intonaco nello stesso colore della facciata, oppure in serizzo; ove esistenti andranno conservate gli elementi in pietra.

c) serramenti: devono essere realizzati in legno pieno, a due ante, tinteggiate con il colore degli altri serramenti; ove si tratti di androni carrabili di ingresso alle corti potranno altresì essere consentiti cancelli in ferro verniciato di disegno semplice in profilati metallici verticali.

10.6 Porte

Devono avere una forma rettangolare con il serramento arretrato rispetto ai fili della facciata e realizzato in legno pieno tinteggiato con gli stessi colori degli altri serramenti. Sono **vietate**

ammesse le porte metalliche, in pvc e a vetri purchè tinteggiate in colorazioni compatibili con i serramenti ed il fabbricato.

Le porte dei box e delle autorimesse al piano terra, anche basculanti, dovranno essere rivestite con materiali e colorazioni compatibili con i caratteri degli edifici.

10.7 Vetrine

Le aperture delle nuove vetrine devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte, alle aperture preesistenti o a quelle degli edifici adiacenti e devono rispettare la posizione dei solai.

Sono consentiti telai metallici, preferibilmente tinteggiati con colori compatibili ~~gli-degli~~ agli altri serramenti a tinteggiatura opaca.

Le cornici devono essere uguali a quelle delle porte e non possono sporgere rispetto al filo esterno della facciata oltre 3 cm.

10.8 Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari

Devono essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondato, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi della facciata.

Sono consentite le insegne a bandiera per gli esercizi pubblici, rivendite di generi di monopolio e strutture sanitarie.

10.9 Ballatoi e loggiati

I ballatoi e i loggiati devono essere conservati come elementi architettonici, curandone l'allineamento e la continuità.

In caso di sostituzione di ballatoi esistenti, laddove le condizioni di degrado non ne consentano la conservazione, dovrà essere mantenuta la semplicità dei sostegni e la trasparenza delle ringhiere, in profilato di ferro verniciato secondo il semplice disegno tradizionale in bacchette verticali a sezione quadrata. Fanno eccezione i loggiati esistenti che presentano parapetti in legno.

10.10 Recinzioni

Sono vietate le recinzioni all'interno dei cortili.

11 Tavolozza colori e tabella delle combinazioni cromatiche:

Le facciate degli edifici saranno finite con colori compresi nella gamma delle terre, esclusi il bianco ed il nero

Le verniciature dovranno prevedere colori nella gamma del grigio, verde e marrone, è ammesso il bianco; sono esclusi i colori eccessivamente brillanti.

12 Recinzioni

Dovranno essere realizzate con le seguenti tipologie:

- recinzioni in griglia metallica ricoperta da siepi con altezza non superiore a 1,50 m;
- recinzioni in bacchette verticali di disegno tradizionale su muricciolo avente altezza non superiore a 0,20 m e altezza complessiva non superiore a m .1,50.

Non sono consentite recinzioni con elementi in prefabbricato di cemento ed in muratura piena.

Non sono consentite nuove recinzioni all'interno di cortili comuni a due o più unità immobiliari.

E' consentita la ricostruzione di recinzioni in muratura piena costituenti, con gli edifici contigui, una cortina continua lungo la pubblica via; in tal caso è fatto obbligo l'utilizzo dei materiali tradizionali e l'esclusione di elementi in prefabbricati di cemento e\o di murature in calcestruzzo a vista.

I Sindaco, sentito il parere della C. P., ha la facoltà di richiedere idonei arretramenti anche se non indicati sulle tavole di progetto.

13 Pavimentazioni

Per le pavimentazioni di spazi interni scoperti (cortili, corti, androni, passaggi pedonali e carrai ecc ..) nel caso di rifacimenti e nuove esecuzioni valgono le seguenti indicazioni:

Prescrizioni:

- mantenimento delle pavimentazioni tradizionali quali acciottolato, masselli o lastre di pietra, blocchetti di porfido, mattonato.
- mantenimento ed estensione di spazi a verde.

Interventi consentiti:

- impiego di masselli di cotto o cemento vibrato autobloccante.

Interventi vietati:

- manti in asfalto o in conglomerato bitumoso.

14 Parcheggi

14.1 Parcheggi ad uso pubblico

I parcheggi ad uso pubblico a cielo aperto o sotterranei sono individuati con apposita sigla sulla tavola grafica n. C2.2

14.2 Parcheggi privati e autorimesse

Si fa riferimento al capo II (Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi) della Legge 12/2005 e nella misura prevista dalla L.n. 122/89. **Le autorimesse dovranno essere realizzate all'interno della sagoma nelle nuove costruzioni per tutti i tipi di intervento, per le esistenti sulle aree di pertinenza o contigue. Potranno essere edificate a confine ed emergenti fino ad un massimo di m 3,00 al colmo con copertura inclinata a due falde. La copertura delle autorimesse interrate potrà essere pavimentata o finita a verde. La costruzione di nuove autorimesse fuori terra, in sostituzione di**

quelle in lamiera o altre strutture da rimuovere anche nel centro storico, è consentita solo quando il progetto ne dimostri, oltre il rispetto dei requisiti formali, la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi interessati.

Non sono consentiti:

- Box in lamiera
- Prefabbricati a copertura piana
- Autorimesse parzialmente interrato

15 Aree libere

15.1 Aree a verde privato (aree verdi, giardini, parchi, ecc...)

Su queste aree libere, la cui destinazione attuale va mantenuta secondo le indicazioni della tavola C2.2, è sempre prevista la conservazione delle alberature di pregio esistenti.

Nelle aree a verde di pertinenza degli edifici appartenenti ai gruppi I e II, gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione dell'immagine storica consolidata; è consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo senza alterare l'impianto arboreo e l'immagine del luogo.

15.2 Aree libere di pertinenza di una o più unità edilizie

~~Rientrano in tale categoria le corti, i cortili, i cavedi ed ogni altra area libera legata dal punto di vista funzionale, architettonico e della proprietà o contiguità ad una singola unità edilizia o a più unità edilizie adiacenti.~~

In assenza di indicazioni specifiche da parte delle tavole del piano e di pianificazione particolareggiata esecutiva, tutte le aree inedificate di pertinenza di singole o più unità edilizie devono essere rigorosamente rispettate ed è fatto divieto di erigere in esse qualsiasi tipo di costruzione fuori terra, anche provvisoria.

16 Documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire (vedi riferimento normativo).

ART. 10 A2 – ZONE RESIDENZIALI DI INTERESSE STORICO E AMBIENTALE

MODALITA' D'ATTUAZIONE

Non è consentito aumentare la volumetria esistente.

Nei limiti previsti dall'art. 3 delle presenti norme sono ammessi:

- Residenza
- Attività commerciali e affini, attività turistico-alberghiere

Per gli edifici compresi in questa zona è prescritto il restauro e il risanamento conservativo, con possibili interventi di ristrutturazione nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche fisico-architettoniche originarie.

Il patrimonio arboreo esistente deve essere preservato.

Capo IV Città Consolidata

ART. 11 NORME GENERALI PER LA CITTA CONSOLIDATA

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo degli edifici residenziali esistenti alla data del 31/12/2009, ove sia stato **saturo realizzato almeno il 90% del volume di zona, l'indice di fabbricabilità ammissibile**, all'interno delle zone B1, B2, B3, **D, E** e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di mc 200 per unità immobiliare destinata a residenza. **E' possibile usufruire di tale entità anche come differenza con i mc 100 previsti dal P.R.G.**

Nei Tessuti della Città Consolidata sono escluse, salvo ulteriori prescrizioni specificate nella normativa dei singoli Tessuti le destinazioni d'uso, come definite all'art.3 delle presenti norme.

1. E' consentita la trasformazione d'uso degli edifici di carattere rurale (stalle, cascine, depositi attrezzi, rustici e simili) che hanno perduto i requisiti di ruralità.

La trasformazione d'uso di detti edifici, da attuarsi mediante demolizione e ricostruzione, deve tener conto della tipologia esistente, delle caratteristiche del contesto e deve operarsi nel rispetto ambientale con soluzioni progettuali che consentano la lettura dell'impianto originario.

La superficie coperta, l'altezza e la volumetria di progetto non devono essere superiori a quelle preesistenti e la soluzione progettuale deve prevedere al piano terreno idonei spazi per box nei limiti minimi previsti dalle norme vigenti.

ART. 12 A3 – VERDE PRIVATO VINCOLATO

Tali aree, individuate in P.G.T con apposita retinatura, sono da considerare inedificabili e non compatibili agli effetti del calcolo delle volumetrie residenziali e produttive.

In tali aree sono ammessi nella misura del 30% della superficie fondiaria solo impianti e attrezzature per il giardino, serre e depositi interrati attività primarie, ed infine box al servizio della residenza esistente.

E' fatto obbligo di conservare in tali zone il patrimonio arboreo esistente.

Gli eventuali impianti di servizio ammessi e di cui sopra dovranno essere accorpati possibilmente in un unico volume e con caratteristiche costruttive omogenee con la situazione ambientale al contorno.

ART. 13 AREE A VERDE PRIVATO

In tali aree, individuate nella tavola C1.1 con apposita retinatura, è consentito l'impianto di attrezzature e servizi per il gioco all'aperto e lo sport (scuderie, maneggi, piscine e servizi annessi) con limite di copertura massima del terreno di proprietà pari a 1/20 dell'intera area.

Le attrezzature sportive di cui sopra non potranno essere realizzate in aderenza di confini ma a distanza minima di 5 m dagli stessi.

E' fatto obbligo di conservare in tali zone il patrimonio arboreo d'alto fusto esistente, e di ripristinarlo qualora per imprescindibili necessità tecniche dovesse essere rimosso.

Gli eventuali impianti coperti dovranno essere articolati e accorpabili possibilmente in unica edificazione, con caratteristiche omogenee con la situazione ambientale al contorno.

Per le aree a verde privato con attrezzature sportive esistenti che ricadano nella Zona del P.T.C. del Parco Ticino vigono prioritariamente le prescrizioni della specifica zona di cui alle relative N.T.A. del PTC, all'articolo 21, con preventivo piano di settore.

In tali aree, individuate con apposita retinatura, è consentito l'impianto di attrezzature e servizi per il gioco all'aperto e lo sport (scuderie, maneggi, piscine e servizi annessi) con limite di copertura massima del terreno di proprietà pari a 1/20 dell'intera area.

Le attrezzature sportive di cui sopra non potranno essere realizzate in aderenza di confini.

E' fatto obbligo di conservare in tali zone il patrimonio arboreo d'alto fusto esistente, e di ripristinarlo qualora per imprescindibili necessità tecniche dovesse essere rimosso.

Gli eventuali impianti coperti dovranno essere articolati e accorpabili possibilmente in unica edificazione, con caratteristiche omogenee con la situazione ambientale al contorno.

ART. 14 B1 – ZONE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA' CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia

Le costruzioni potranno essere in serie aperta, o in serie chiusa e in cortina continua in relazione alle preesistenze e alle tipologie dell'intorno.

- If (max)** = 1 mc/mq
- H (max)** = ~~9,50 m~~ 11,50 m
- Rc (max)** = 1/3 del lotto edificabile comprensivo di box, eccezione fatta per i box di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. Sono escluse le autorimesse e gli edifici accessori completamente interrati con superiore strato di terra di cultura di spessore minimo 50 cm;
- Spe (min)** = 1/3 del lotto edificabile. Le pavimentazioni e i parcheggi a cielo aperto realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nella superficie a verde traspirante, non potranno essere destinati a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3.del R.C.I.)

- ~~-Pft (max)~~ = 3 piani utili fuori terra
- Ds (min) = 5,00 m
- Dc (min) = 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m
- Df distacco dai fabbricati = minimo di 10,00 m.

Parcheggi:

Per i nuovi edifici che prevedano al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio di uso privato.

Nel caso di ristrutturazione o interventi su edifici esistenti, che prevedono al loro interno negozi o esercizi pubblici, i parcheggi richiesti potranno essere reperiti nella zona o monetizzati qualora a giudizio dell'amministrazione comunale sia stata verificata l'assoluta impossibilità o la non opportunità dal punto di vista viabilistico di localizzare gli stessi all'interno delle aree di edificazione.

I rustici e gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. possono essere trasformati con concessione singola nelle destinazioni d'uso ammesse al primo paragrafo, la soluzione progettuale deve prevedere al piano terreno spazi per autorimesse nei limiti previsti dalle norme vigenti.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree contrassegnate con il simbolo V gli interventi dovranno rispettare la conservazione e il mantenimento del patrimonio arboreo di alto fusto esistente, anche mediante messa a dimora in diversa ubicazione.

All'atto della presentazione della documentazione per il rilascio del Permesso di Costruire si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze esistenti, indicando la planimetria dell'edificio progettato ed ogni eventuale sistemazione esterna.

La documentazione dovrà essere sempre corredata da un adeguato rilievo fotografico.

ART. 15 B2 – ZONE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'

Zona residenziale di completamento attuate con Piano Attuativo dove vigono le convenzioni effettuate.

- It (max) = 0,9 mc/mq
- H (max) = ~~9,50 m~~ 11,50 m
- Rc (max) = 1/3 del lotto edificabile al netto dei parcheggi esterni.

Le autorimesse e gli edifici accessori completamente interrati con superiore strato di terra di coltura di spessore minimo cm. 50 sono esclusi dal rapporto di copertura.

- Spe (min) = 1/3 del lotto edificabile.

Le pavimentazioni e i parcheggi a cielo aperto realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nella superficie a verde traspirante, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3.del R.C.I.)

- ~~-Pft (max)~~ = 3 piani utili fuori terra

- Ds (min) = ml. 5,00
- Dc (min) = 1/2 dell'altezza dell'edificio con un minimo di ml. 5,00
- Df = distacco tra i fabbricati: minimo di ml. 10,00
Salvo quanto disposto dall'art. 12.5

Parcheggi

Per i nuovi edifici che prevedano al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio di uso privato.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Nelle aree contrassegnate con il simbolo V gli interventi dovranno rispettare la conservazione e il mantenimento del patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

All'atto della presentazione del Piano Attuativo si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze arboree esistenti, indicando la planimetria dell'edificio progettato ed ogni eventuale sistemazione esterna.

La documentazione di cui sopra dovrà essere corredata da un adeguato rilievo fotografico.

ART. 16 ZONE B3 – ZONE RESIDENZIALI DI PREGIO

Zona residenziale parzialmente edificate e/o di pregio ambientale.

CARATTERISTICHE EDILIZIE

Tipologia edilizia

Le costruzioni potranno essere in serie aperta o in serie chiusa.

- If (max) = 0,5 mc/mq
- Rc (max) = 1/3 del lotto edificabile
- Spe (min) = 1/3 del lotto edificabile calcolato al netto dei parcheggi esterni.

Le pavimentazioni e i parcheggi a cielo aperto realizzati con prato armato saranno conteggiati fino al massimo del 50% nella superficie a verde traspirante, non potranno essere destinati a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3.del R.C.I.)

- H (max) = ml. 7,50
- Ds (min) = ml. 5,00
- Dc (min) = ml. 5,00
- Df = distacco fra i fabbricati: minimo ml. 10,00

Parcheggi

Per i nuovi edifici che prevedano al loro interno negozi o esercizi pubblici, dovranno essere rispettate le quantità minime di aree di parcheggio previste dalle vigenti disposizioni di legge in materia, in aggiunta alle aree di parcheggio di uso privato.

MODI DI INTERVENTO

Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.41 della L.R. 12/2005, per le nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni e riconversioni di attività esistenti.

MODALITA' DI INTERVENTO

Nelle Zona B3 sono ammessi:

- Nuova edificazione
- Interventi conservativi di adeguamento igienico e funzionale, interventi di demolizione e ricostruzione;
- I rustici e gli edifici rurali esistenti alla data di adozione del P.G.T. possono essere trasformati con permesso di costruire nelle destinazioni d'uso ammesse al primo paragrafo, la soluzione progettuale deve prevedere al piano terreno spazi per autorimesse nei limiti previsti dalle norme vigenti.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno rispettare la conservazione e il mantenimento del patrimonio arboreo di alto fusto esistente, anche mediante la messa a dimora in diversa ubicazione.

All'atto della presentazione della documentazione per il rilascio del permesso di costruire si dovrà allegare una planimetria quotata con l'individuazione delle essenze esistenti, indicando la planimetria dell'edificio progettato ed ogni eventuale sistemazione esterna.

La documentazione dovrà essere sempre corredata da un adeguato rilievo fotografico.

ART. 17 B4 – ZONA RESIDENZIALE, TURISTICO-ALBERGHIERA IN AMBITO DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

Regole urbanistiche ed edilizie

Sup. a standards = mq. 49570

Volume Realizzabile = mc. 14250

-Rc (max) = 1/5 del lotto edificabile

-H (max) = tre piani fuori terra

-Ds (min) = come da DM 1444/6

-Dc (min) = ml. 5,00

-Df (distacco fra i fabbricati) = ml. 10,00 (minimo) salvo quanto disposto dall'art. 12.5

Parcheggi privati

Si fa riferimento al capo II (Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi) della Legge 12/2005 e nella misura prevista dalla L.n. 122/89

MODALITA' DI INTERVENTO

L'intervento in queste aree è subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo esteso all'intera area delimitata da apposito segno grafico.

Per quanto attiene ai prescritti adempimenti di tutela dei beni ambientali e paesaggistici, il progetto urbanistico-edilizio dovrà attenersi alle disposizioni della L.R. n. 42/2004

La documentazione fotografica dovrà rappresentare da più punti sia le caratteristiche ambientali e naturali dell'area sia i rapporti con l'attigua zona A2.

ART. 18 B5 – ZONE RESIDENZIALI D' INIZIATIVA PUBBLICA ESISTENTE

Piano di Zona –PEEP realizzato ai sensi della L.n. 167/1962 s.m.i..

ART. 19 D1 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI ALL'INTERNO DEL TESSUTO RESIDENZIALE

Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi all'interno di un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale e con essa compatibili secondo le vigenti normative.

INDICI URBANISTICI

Per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, le ristrutturazioni e le ricostruzioni devono essere rispettati i seguenti indici urbanistici finchè è in essere l'attività produttiva:

-If/Slp	Superficie lorda di pavimento	= 0,5 mq/mq
-Sc	Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc...) esclusi aggetti e pensiline inferiori a ml. 2,50:	= max 3/5
-Spe	Area a verde traspirante: Le pavimentazioni e i parcheggi realizzati a prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante fino ad un massimo del 50%, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3 del R.C.I.)	= min. 1/5
-H (max)	Altezza delle costruzioni: e comunque non superiori all'altezza degli edifici produttivi preesistenti in caso di ampliamento.	= ml. 6,00
-Dc	Distanza minima dai confini di proprietà: ml.6,00 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50. E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aperti aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,80, gli accessori all'interno della medesima proprietà non fanno distanza dai fabbricati.	
-Ds	Distanza minima degli edifici dai cigli stradali ml. 7,50 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml. 2,50.	
-Df	Distacco fra i fabbricati = ml. 10,00 (minimo)	

Abitazioni di servizio

Come al punto 1 c nella misura massima di mq 200 di slp

MODALITA' DI INTERVENTO

Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.41 della L.R. 12/2005, per le nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni, ricostruzioni e riconversioni di attività esistenti.

Gli ampliamenti concorrono alla formazione degli standards minimi di legge mediante cessione di aree o monetizzazione nella misura proporzionale alle strutture in ampliamento e commisurate alla utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione finalizzata alla acquisizione di aree a standards già individuate sul P.G.T.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le attività produttive esistenti potranno incrementarsi nei limiti dettati dalle presenti norme. e della normativa prevedendo modifiche, ristrutturazioni ed ampliamenti.

Sono ammesse attività produttive in sostituzione di quelle esistenti nel rispetto delle procedure per l'assegnazione della Agibilità, a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia, e comunque nel rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico, fonico, di scarichi delle acque legate alle lavorazioni svolte dalla impresa, e delle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico funzionale degli edifici produttivi esistenti alla data del 31/12/2009, ove sia stato saturato l'indice di fabbricabilità ammissibile, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di 10% della ~~superfici coperte esistenti~~ **slp per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse**, nel rispetto delle prescrizioni di zona riguardanti le altezze, le distanze dai confini di proprietà e dalle strade e dal distacco tra edifici.

Parcheggi privati

Si fa riferimento al capo II (Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi) della Legge 12/2005 e nella misura prevista dalla L.n. 122/89

ART. 20 D2 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI LUNGO LA STATALE 33 DEL SEMPIONE

Queste aree sono caratterizzate dalla presenza di insediamenti produttivi, **con possibilità di trasformazione in attività commerciali**, all'interno di un contesto urbano a prevalente destinazione residenziale e con essa compatibili secondo le vigenti normative.

INDICI URBANISTICI

Per gli ampliamenti, le ristrutturazioni, le ricostruzioni e le nuove edificazioni dovranno essere rispettati i seguenti indici urbanistici:

-If/Slp	Superficie lorda di pavimento	1,00 mq/mq
-Sc	Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc.....) esclusi aggetti e pensiline inferiori a ml. 2,50)	3/5 max
-Spe	Area a verde traspirante- Le pavimentazioni a prato armato potranno essere computate come aree a verde	min. 1/5

traspirante fino al 50% della superficie,
non potranno essere destinati a parcheggio/posto
macchina (ex art. 3.2.3.del R.C.I.)

-H (max) Altezza massima delle costruzioni: ml. 12,00

e comunque non superiore all'altezza degli
edifici preesistenti in caso di ampliamento

-Dc Distanza minima da confini di proprietà:
ml. 6,00 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi
e dagli aggetti e dalle pensiline superiori a ml. 2,50.

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 2,80; gli accessori all'interno della stessa proprietà non fanno distanza dai fabbricati.

-Ds Distanza minima degli edifici dai cigli stradali ml. 7,50 misurati dalla massima sporgenza dei volumi, degli aggetti e delle pensiline superiori a ml.2,50. e nel rispetto della distanza minima prevista dal codice della strada.

-Df distacco fra i fabbricati = ml 10,00 (minimo)

Abitazioni di servizio

Come al punto 1 c nella misura massima di mq 200 di slp

MODALITA' DI INTERVENTO

Permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'art.41 della L.R. 12/2005, per le nuove edificazioni, ampliamenti, ristrutturazioni, le ricostruzioni e riconversioni di attività esistenti.

Gli ampliamenti concorrono alla formazione degli standards minimi di legge mediante cessioni di aree o monetizzazione nella misura proporzionale alle strutture in ampliamento e commisurate alla utilità economica conseguente per effetto della mancata cessione finalizzata alla acquisizione aree a standards già individuate sul P.G.T.

-P.A. (piano Attuativo) ove indicato sulle tavole grafiche del P.G.T.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le attività produttive esistenti potranno incrementarsi nei limiti dettati dalle presenti Norme e dalle Vigenti normative e provvedere a modifiche, ristrutturazioni e ampliamenti.

Sono ammesse attività produttive in sostituzione di quelle esistenti, nel rispetto delle procedure per l'assegnazione della Agibilità; a tal fine il richiedente deve dare dimostrazione di non nocività e molestia, e comunque del rispetto di tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di inquinamento atmosferico e fonico, di scarichi delle acque legate alle lavorazioni svolte dalla impresa e delle norme sulla tutela igienico-sanitaria delle maestranze.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico funzionale degli edifici produttivi esistenti e ultimati alla data del 31/12/2009, ove sia stato saturato l'indice di fabbricabilità ammissibile, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di 10% delle ~~superfici coperte esistenti~~,

~~slp per una sola volta nel tempo e per la durata delle norme stesse~~, nel rispetto delle prescrizioni di zona riguardanti le altezze, le distanze dai confini di proprietà e dalle strade e il distacco tra edifici.

Parcheggi privati

Si fa riferimento al capo II (Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi) della Legge 12/2005 e nella misura prevista dalla L.n. 122/89

ART. 21 ZONE D3 – POLO PRODUTTIVO A SUD-OVEST DELLA STATALE 33 DEL SEMPIONE

INDICI URBANISTICI

-It/Slp	Superficie lorda di pavimento	0,8 mq/mq
-Sc	Superficie coperta degli edifici e degli accessori (autorimesse, porticati, rustici, tettoie ecc...) esclusi aggetti e pensiline inferiori a ml. 2,50):	3/5 max
-Spe	Area a verde traspirante- Le pavimentazioni a prato armato potranno essere computate come aree a verde traspirante fino al 50% della superficie, non potranno essere destinate a parcheggio/posto macchina (ex art. 3.2.3.del R.C.I.)	min. 1/5
-H (max)	Altezza massima delle costruzioni: con eccezione per cicli speciali.	ml. 11,00
-Dc	Distanza minima da confini di proprietà: ml. 7,00 misurati dalla massima sporgenza dei volumi chiusi e dagli aggetti e dalle pensiline superiori a ml. 2,50.	

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 3,00; gli accessori all'interno della stessa proprietà non fanno distanza dai fabbricati.

-Ds	Distanza minima degli edifici dai cigli stradali ml. 7,50 misurati dalla massima sporgenza dei volumi, degli aggetti e degli aggetti e delle pensiline superiori a ml.2,50.
------------	---

Abitazioni di servizio

Come al punto 1 c nella misura massima di mq 200 di slp

~~MODALITA' DI INTERVENTO~~

~~Pianificazione particolareggiata Esecutiva (P.P.E).~~

TITOLO II- SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE

ART. 22 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

1. Sono componenti del Sistema agricolo e ambientale:

- le aree agricole disciplinate dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- le aree agricole comprese nelle zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino;

2. Concorrono al Sistema agricolo e ambientale, come disciplinate dalle norme relative al Sistema insediativo:

- gli edifici e i nuclei storici;
- le aree a verde pubblico e le aree a verde privato.

ART. 23 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

1. Il PGT assume gli obiettivi programmatico-gestionali finalizzati alla tutela dei segni dell'organizzazione del paesaggio agrario, così come indicato dall'articolo 17 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dall'articolo 14 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino. In particolare, per la tessitura agricola storica qualsiasi intervento sul paesaggio agrario dovrà essere finalizzato:

- al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi;
- al recupero di colture pregiate, quali le marcite, i prati marcitori e i prati irrigui;
- nel sistema della rete irrigua, la salvaguardia ed il recupero dei manufatti originari (es. conche, incili, alzaie, ponti, molini, opifici, ecc..) e del sistema dei derivatori e degli adduttori.

ART. 24 TERRENI AGRICOLI DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

Riguardano tutte le aree disciplinate dalla variante generale al PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino - di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 7/5983 del 2 agosto 2001, ratificata con delibera della Giunta Regionale 6090 del 14 settembre 2001 - e dal PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino – di cui alla delibera di Consiglio Regionale n. VII/919 del 26 novembre 2003 - ad eccezione delle Zone IC: zone di iniziativa comunale orientata (IC) di cui all'articolo 12 delle Norme Tecniche di Attuazione dello stesso PTC.

1. Per i terreni agricoli di cui al presente articolo - individuati negli elaborati cartografici prescrittivi - il PGT rimanda alla disciplina alle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino approvato con D.C.R. n.7/919 del 26/11/2003, ai sensi dell'art. 25 della legge n. 394 del 6 dicembre 1991.

2. I terreni agricoli disciplinati dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dal PTC del Parco naturale della Valle del Ticino sono individuati nella cartografia di PGT e suddivisi nelle categorie seguenti:

Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse paesaggistico – C2

Costituiscono le parti di territorio del Parco a carattere naturalistico e perifluviale per le quali, pur in presenza di significative emergenze di valore naturalistico, prevalgono gli elementi di valore storico

e paesaggistico, con particolare riferimento alla Valle principale del fiume Ticino, ricompresa entro i confini determinati dal ciglio superiore del terrazzo principale fluviale.

Per la disciplina delle zone C2 si applica l'articolo 8 del DGR 7/5983 del 2/8/2001.

Zone di pianura asciutta di preminente vocazione forestale – G1

In tale territorio, in armonia con le finalità istitutive ed in conformità con i criteri generali fissati dal Parco, vengono mantenute e sostenute le attività agricole e forestali indirizzate verso il mantenimento ed il miglioramento del paesaggio.

Le zone di pianura asciutta a preminente vocazione forestale (G1), poste principalmente sul livello fondamentale della pianura a margine dell'area morenica. In tali zone l'uso del suolo dovrà essere indirizzato verso la valorizzazione ed il recupero degli elementi paesistici anche in funzione di arginatura alla conurbazione. In particolare dovrà essere mantenuta l'attuale destinazione forestale. Congiuntamente ai territori posti in zona B3, tali aree assumono valore di priorità nella concessione di finanziamenti.

Per la disciplina delle zone G1 si applica l'articolo 9 del DGR 7/5983 del 2/8/2001.

Aree degradate da recuperare - R

Costituiscono le aree degradate da recuperare quelle porzioni di Parco nelle quali pregresse situazioni di degrado e compromissione ambientale o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante vengono indirizzate ad un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale e paesaggistica. Gli interventi sono disciplinati ai sensi dell'articolo 11 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dell'articolo 9 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino.

3.I criteri di intervento per le Aree di promozione economica e sociale D2 e le Aree degradate da recuperare - R sono definiti dalle apposite schede del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino, che costituiscono allegati del presente PGT.

4.Nel territorio del Parco Naturale della Valle del Ticino è vietata l'installazione di nuovi distributori di carburante e/o stazioni di servizio, secondo quanto stabilito dall'articolo 22 comma 7 delle Norme di attuazione del PTC.

ART. 25 TERRENI AGRICOLI IN ZONA IC

1.Riguardano i terreni compresi nella Zona IC del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino ancora prevalentemente utilizzati per attività produttive agricole e che presentano valori ambientali e paesaggistici da tutelare, per le quali il PGT esclude quindi ogni trasformazione per nuovi insediamenti urbani e per nuove infrastrutture e servizi. Sono individuate le

- E1- ZONE AGRICOLE
- E2 – ZONE A PARCO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE

• E1- ZONE AGRICOLE

CARATTERISTICHE EDILIZIE

-If max – l'indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

- a) mc 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- b) mc 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) mc. 0,03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzati non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare **il rapporto di copertura** del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie.

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

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

H max – altezza massima = ml. 7,50 per gli edifici residenziali

Ds – distanza dalle strade = ml. 15,00 minimo

Dc – ml. 10,00 minimo dai confini di proprietà

ml. 150,00 distanza minima tra gli edifici per allevamenti bovini, avicoli e di altri animali e il perimetro esterno della Zona Omogenea E.

MODI DI INTERVENTO

Concessione edilizia semplice secondo i criteri e le modalità previsti dalla L.R. 12/2005

Non è subordinata né a concessione né a autorizzazione comunale la realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture, purché abbiano:

- altezza massima al colmo: ml. 3.00
- copertura realizzata con materiale traslucido, purché non riflettente;
- distanza minima dalle abitazioni sul fondo: ml 5,00;
- distanza minima da tutte le altre costruzioni esterne al fondo: ml 10,00

NORME PARTICOLARI

Per le costruzioni esistenti:

a) destinate a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda:

- sono ammessi interventi sull'esistente e ampliamenti derivanti dalla necessità di adeguamento igienico-funzionale, nei limiti previsti dalla L.R 12/2005

Tali ampliamenti possono raggiungere il 30% della S.I.p. esistente, e documentabile, alla data di adozione del PGT

- le aree di pertinenza della residenza possono essere recintate con cancellate in ferro poste su zoccolo alto cm. 60 max e dall'altezza totale di m. 2,30 max e con la limitazione prevista dal P.T.C. del Parco del Ticino.

b) destinate ad attrezzature ed infrastrutture produttive di cui alla L.R. 12/2005 e s.m.i

- sono ammessi interventi di recupero ed ampliamenti fino a raggiungere la misura massima prevista dell'indice di fabbricabilità.

c) destinate ad altri usi: (residenze sparse-edifici produttivi ecc.)

per tali costruzioni ed edifici è ammesso il mantenimento delle funzioni in atto alla data di adozione del PGT

Nella Zona E1 sono ammessi:

- **recinzioni** di tipo aperto fino ad una altezza massima di mt. 0,90 fuori terra, esclusivamente in legno o metallo solo ove esistano colture pregiate e con la limitazione prevista dal P.T.C. del Parco del Ticino.

- **interventi conservativi** adeguamento igienico funzionale con ampliamenti non superiori al 20% della S.I.p. per gli edifici esistenti, conformemente con la L.R 12/2005 e s.m.i.

- **manufatti di modesta entità:** unicamente per la manutenzione del fondo, è possibile realizzare manufatti di servizio fino ad un massimo di mq 20,00 di S.I.p. preferibilmente in legno tinteggiati in colore delle terre, con copertura a due falde, altezza media m 2,50.

● E2 – ZONE A PARCO NATURALE E AGRICOLO FORESTALE

DESTINAZIONE D'USO

Queste zone sono destinate alla coltura e al mantenimento del patrimonio arboreo d'alto e medio fusto esistenti, intesi come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio naturale e dell'equilibrio ecologico dell'intero territorio.

Prescrizioni di zona

In tali zone non è consentito utilizzo di sorta, salvo l'attività di produzione e di raccolta del legname nelle stagioni e nei modi stabiliti.

Il carattere di zona di cui al presente articolo permane anche nell'ipotesi di incendio del bosco o distruzione sia dolosa che colposa.

Non è ammessa la edificazione di recinzioni di proprietà, nonché l'apertura di nuove strade.

25.1 Prescrizioni particolari per le zone a parco naturale e agricolo forestale nell'ambito di zone del Parco Ticino.

Per le zone a parco naturale e agricolo forestale comprese entro il perimetro individuato nel territorio del Parco del Ticino dal Piano Territoriale di coordinamento, oltre a quanto specificato più sopra vale prioritariamente la normativa di cui all'art. art 9 (zona G) delle Norme tecniche di attuazione del medesimo Piano Territoriale di coordinamento.

TITOLO III PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 26 RICHIAMO DELLE NORME AMBIENTALI

1. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino del Titolo II.

2. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, Titolo II e III.

3. Le norme di cui al presente articolo operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.

4. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente articolo.

5. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa (Sedime delle strade principali e aeroportuale);

2 = Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato);

3 = Sensibilità paesistica media (Zone edificate miste residenziali e produttive);

4 = Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali);

5 = Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un'eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione paesaggistica, di cui al DM 12/12/05 e della DGR 15/03/2006, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

4. Gli ambiti di sensibilità molto bassa (1) sono individuati sulle fasce interessate da viabilità di scorrimento veloce elettrodotti e aree dismesse.

ART. 27 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'4, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza ambientale.

2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesaggistica che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.

3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 28 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

2. Gli interventi per l’installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all’ART. 27.

3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

- nelle zone B e di espansione residenziali metri lineari mille;
- nelle zone D produttive metri lineari cinquecento;
- nelle zone a servizi pubblici per la residenza e per gli insediamenti produttivi, in adiacenza all’antenna esistente o a distanza non superiore a m. 10 da essa;
- nelle zone E, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati, metri lineari mille;
- nelle zone a confine con i Comuni limitrofi non sono ammessi nuovi impianti ad una distanza inferiore a duecento metri lineari dal confine medesimo;

5. In zone diversamente tra loro classificate dal PGT, deve essere rispettata la distanza minima di metri lineari mille.

6. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all’altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l’ente proprietario della sede stradale.

7. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all’altezza della struttura medesima.

8. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l’industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigore del vincolo preordinato all’esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l’opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l’opera stessa.

9. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune, su aree di proprietà comunale, fermo restando il rispetto delle distanze da queste di successive installazioni.

ART. 29 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La tavola C5 del Piano delle Regole individuano i beni costitutivi del paesaggio.

2. I beni costitutivi dell’identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio.

3.Nella tavola C5 del Piano delle Regole sono riportati i diversi ambiti paesaggistici individuati dalle norme relative al PTC del Parco del Ticino:

a) L'ambito posto nelle immediate adiacenze del fiume Ticino, ove si sono conservate estese e significative porzioni della foresta originaria, definito ambito del fiume Ticino e delle zone naturalistiche perfluviali e suddiviso in relazione al rispettivo regime di protezione (art. 5.1 della normativa di PTC del Parco).

b) L'ambito di protezione delle zone naturalistiche perfluviali, che svolge un ruolo di protezione dell'ambito del fiume Ticino, costituito dalle zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico (art. 5.1 della normativa di PTC del Parco)

Al fine di una maggiore definizione di dettaglio, funzionale ad una più organica tutela e gestione dell'area protetta, le norme relative al PTC del Parco individuano le seguenti zone e aree:

a) Zone naturalistiche parziali (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

b) Aree di promozione economica e sociale (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

c) Aree degradate da recuperare (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

d) Aree a tutela archeologica (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

e) Aree di divagazione del fiume del fiume Ticino (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

f) Beni di rilevante interesse naturalistico (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

g) Zone di Protezione Speciale (art. 5.2 della normativa di PTC del Parco)

4.La Tav. C5 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti che non si contrappongono con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui ai commi 3 e 4 di questo articolo.

- a) filari arborei
- b) vegetazione di alte erbe igrofile
- c) incolto erbaceo in evoluzione
- d) edifici di interesse storico
- e) strade principali
- f) elettrodotti
- g) percorsi ciclabili esistenti

ART. 30 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1.Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 29, comma 5, lettere da a) a d) comprese, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 32.

ART. 31 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1.In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

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

3.Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'ART. 30, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

4.Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

5.Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua.

ART. 32 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

1.Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'ART. 29, comma 4, lettere e) ed f) è prevista la conservazione.

2.Agli edifici di interesse storico (lettera g) si applicano le norme di cui ai precedenti Titolo IV.

3.I punti di vista di cui all'ART. 29, comma 4, lettera k) in via di massima devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dall'ART. 27 del presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dalla Tav. C6, una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto dall'46.

ART. 33 TUTELA IDROGRAFICA

Per la disciplina delle attività di trasformazione e d'uso del suolo, nonché di polizia idraulica, all'interno delle fasce di rispetto così definite:

- fascia di rispetto assoluto dei corsi d'acqua estesa a 10 m dagli argini,

vale quanto già definito nell'Art. 96 del R.D. 523/1904, integrato con le disposizioni contenute nell'Art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. e secondo quanto disposto dalla D.G.R. n. 7/13950/03. Le norme di intervento sono definite nello studio idrogeologico allegato e che qui si intendono integralmente riportate.

ART. 34 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C1 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposita retinatura gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella Tav. C2.2 del PGT.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio e comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 35 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Nei siti indicati a rischio archeologico nella cartografia di Piano e nella "Carta dei Vincoli" del PGT, in caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo, è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla soprintendenza per le procedure conformi alla vigente legislazione in materia. In queste zone vale inoltre quanto previsto dal PTCP di Varese.

ART. 36 NORMATIVA GEOLOGICA

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni della DGR 29/10/2001 – n. 7/6645, che si intendono qui integralmente trascritte.

TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO

ART. 37 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONE

1. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.

2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98¹.

3. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende 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.

4. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.

5. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.

6. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A		
TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 251 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola	MSLP	Da 801 fino a 1.500
Media struttura di vendita di rilevanza locale media	MSLM	Da 1.501 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 2.501

Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti
--------------------	----	--

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia di attività, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

ART. 38 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

2. Per l'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali appartenenti alla tipologia degli esercizi di vicinato e delle medie strutture di vendita, anche contestuali alle necessarie opere edilizie, sarà necessario presentare all'Amministrazione Comunale una denuncia di inizio attività ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 5 della Legge Regionale n.1/2007.

3. Per l'apertura e l'ampliamento e il trasferimento di medie strutture di vendita sottoposte a pianificazione attuativa la denuncia di inizio attività ai sensi della Legge Regionale n.1/2007 potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la denuncia di inizio attività dovrà espressamente dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie sia secondarie così come definite dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i.

4. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. n.42/04 e s.m.i. deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n° 12/05 e s.m.i.

5. L'atto autorizzativo commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione per il Paesaggio, alla competente Soprintendenza ai fini dell'avvio delle procedure di autorizzazione di cui all'art.146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

6. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art.8 del D.Lgs. n.114/1998.

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché

l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

7.Apertura, trasferimento e ampliamento di una grande struttura di vendita.

L'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal Comune; le domande di autorizzazione sono esaminate con le procedure e sulla base delle priorità di cui agli articoli 5 e 6 della L.R. 14/99ⁱⁱ.

In nessun caso è consentito il trasferimento senza una nuova autorizzazione.

ART. 39 INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI

1.Le definizioni, le categorie e i limiti dimensionali per gli esercizi commerciali citati nel presente Titolo delle NTA, prevalgono sulle definizioni, le categorie e i limiti dimensionali degli articoli degli altri Titoli delle NTA.

2.Sono sempre consentiti gli ampliamenti di superficie all'interno della medesima tipologia commerciale.

3.Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia ammessa la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto degli indici e dei limiti percentuali previsti per le singole zone omogenee.

4.Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

5.L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato alla formazione di piano attuativo finalizzato all'individuazione degli standard di cessione e alla realizzazione di soluzione viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

ART. 40DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE

1.In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare attività con superficie di vendita superiore ai 250 mq, é necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.

2.Per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, consentiti dalle presenti norme, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

3. Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali é di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature.

4. Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente **P.G.T.** destina a zone A, B e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

5. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 41 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente ART. 39 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

2. Medie strutture di vendita di prossimità

Al fine di evitare impatti negativi sull'assetto viabilistico esistente del comparto storico del capoluogo di lonte e in ottemperanza ai principi di definizione del perimetro della zona omogenea A1, lo standard minimo è pari al 200% della S.L.P. di cui almeno la metà destinata a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.

3. Medie strutture di vendita di rilevanza locale medio piccola e di rilevanza locale media (MSLP e MSLM)

Lo standard minimo è pari al 100% della S.L.P. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire all'interno dell'area la quantità di standard necessaria, si potrà ricorrere eccezionalmente alla monetizzazione di tale standard in misura non superiore comunque al 50% dello standard totale. In ogni caso deve essere garantita la realizzazione della quantità minima di parcheggi pari al 50% dello standard totale.

ART. 42 PARCHEGGI PRIVATI ED AUTORIMESSE

Si fa riferimento al capo II (Norme inerenti alla realizzazione dei parcheggi) della Legge 12/2005 e nella misura prevista dalla L.n. 122/89. Le autorimesse dovranno essere realizzate all'interno della sagoma nelle nuove costruzioni, per le esistenti sulle aree di pertinenza o contigue. Potranno essere edificate a confine e distanti dal ciglio stradale nella misura rapportata al calibro della stessa. Potranno essere emergenti fino ad un massimo di m 3,00 al colmo con copertura inclinata a due falde. Le autorimesse interrate, realizzate sui confini di proprietà, dovranno essere coperte da uno strato minimo di cm 50 di terra di coltura mantenuto a verde con quota finita analoga a quella del piano naturale e computato ai fini del verde traspirante richiesto dalla normativa vigente. Dovrà essere previsto almeno un posto auto esterno alla recinzione per ogni unità abitativa, realizzata con nuova costruzione ed ampliamento, computato comunque nel calcolo minimo di verifica. Per quanto attiene alla verifica delle quantità minime di aree a parcheggio previste negli interventi di ricostruzione, ristrutturazione edilizia o ampliamento, l'Amministrazione può derogare dall'applicazione di tali indici e dalle prescrizioni di cui alle presenti norme solo su effettiva e documentata situazione di impossibilità nella formazione di posti auto, prevedendone la monetizzazione. La costruzione di nuove autorimesse fuori terra, in sostituzione di quelle in lamiera o altre strutture da rimuovere anche nel centro storico, è consentita solo quando il progetto ne dimostri, oltre il rispetto dei requisiti formali, la compatibilità con le caratteristiche ambientali dei luoghi interessati. In tutte le zone urbanistiche, esclusa la zona A, per gli edifici che prevedano una trasformazione diversa dal residenziale dovrà essere prevista una superficie a parcheggi come previsto dagli indici standard.

Non sono consentiti:

- Box in lamiera

ART. 43 SERRE BIOCLIMATICHE

In attuazione delle disposizioni contenute nella L.R. 39/2004, le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio, opportunamente chiuse e trasformate per essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, possono essere considerati volumi tecnici e pertanto esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento condizione che l'inserimento nell'edificio dimostri, attraverso i necessari calcoli energetici, la riduzione dei consumi di combustibile fossile e che rispettino le prescrizioni di cui al successivo comma, fatte salve le norme sulle distanze.

Esse devono essere rivolte nel quadrante sud-ovest, sud, sud-est, dimostrare con idonea relazione il guadagno energetico conseguito, integrate compositivamente nell'organismo edilizio e rispettare le seguenti disposizioni:

- a) gli spazi devono essere delimitati da pareti trasparenti, salvo la parte strettamente strutturale di sostegno delle vetrate,
 - b) gli spazi non devono contenere alcun tipo di impianto o mezzo di riscaldamento e/o raffrescamento,
 - c) le pareti trasparenti siano tutte dotate di mezzi oscuranti atti ad evitare il surriscaldamento estivo,
 - d) i locali agibili retrostanti la serra bioclimatica abbiano aperture di ventilazione sufficienti, nel rispetto del vigente Regolamento Locale d'Igiene, disposte su pareti non interessate dalla serra bioclimatica,
 - e) ove le serre non siano accessibili dall'interno delle unità immobiliari, con i limiti di cui alla precedente lettera c, dovranno avere unico accesso di manutenzione dall'esterno,
 - f) le serre bioclimatiche dovranno avere una superficie utile inferiore al 10% della superficie utile (Su) dell'unità immobiliare e dovranno inserirsi armonicamente nel prospetto del fabbricato nel rispetto della tipologia architettonica , evitando di generare superfetazioni estranee all'organismo originario; dovranno comunque essere garantiti i rapporti aeroilluminanti dei locali retrostanti e, in genere, le prescrizioni del vigente Regolamento Locale d'Igiene.
- Non dovranno superare il 40% delle superfici di terrazzi, logge o coperture interessate.

ART. 44 RECUPERO INSEDIAMENTI RURALI DISMESSI

L'area individuata dal Piano è collocata in zona periferica del territorio comunale caratterizzata dalla presenza della brughiera e da edifici abbandonati da recuperare destinati a scuderie ed annessi. E' ubicata all'interno dell'area G1 del Parco del Ticino, fuori dal perimetro I.C. (iniziativa comunale) e soggetta alle norme del PTC del Parco del Ticino (artt. 9G7 e 9G9). L'intervento è attuabile attraverso un permesso di costruire convenzionato con la previsione di realizzare opere pubbliche concordate con l'Amministrazione Comunale.

La riqualificazione dovrà essere realizzata conformemente alle norme attuali in merito al risparmio energetico dei corpi edilizi, all'illuminazione esterna e alla fattibilità geologica.

Note

ⁱ D.Lgs. n.114/1998 – art.4: Definizioni ed ambito di applicazione del decreto:

Ai fini del presente decreto si intendono:

- a) per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o a utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- b) per commercio al dettaglio, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- c) per superficie di vendita di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;
- d) per esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- e) per medie strutture di vendite gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto d) e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;
- f) per grandi strutture di vendita gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto e);
- g) per centro commerciale, una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Ai fini del presente decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;
- h) per forme speciali di vendita al dettaglio:
 - 1) la vendita a favore di dipendenti da parte di enti o imprese, pubblici o privati, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole, negli ospedali e nelle strutture militari esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo ad accedervi;
 - 2) la vendita per mezzo di apparecchi automatici;
 - 3) la vendita per corrispondenza o tramite televisione o altri sistemi di comunicazione;
 - 4) la vendita presso il domicilio dei consumatori.

2. Il presente decreto non si applica:

- a) ai farmacisti e ai direttori di farmacie delle quali i comuni assumono l'impianto e l'esercizio ai sensi della legge 2 aprile 1968, n.475, e successive modificazioni, e della legge 8 novembre 1991, n.362, e successive modificazioni, qualora vendano esclusivamente prodotti farmaceutici, specialità medicinali, dispositivi medici e presidi medico-chirurgici;
- b) ai titolari di rivendite di generi di monopolio qualora vendano esclusivamente generi di monopolio di cui alla legge 22 dicembre 1957, n.1293, e successive modificazioni, e al relativo regolamento di esecuzione, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 14 ottobre 1958, n.1074, e successive modificazioni;
- c) alle associazioni dei produttori ortofrutticoli costituite ai sensi della legge 27 luglio 1967, n.622 e successive modificazioni;
- d) ai produttori agricoli, singoli o associati, i quali esercitano attività di vendita di prodotti agricoli nei limiti di cui all'articolo 2135 del codice civile, alla legge 25 marzo 1959, n.125, e successive modificazioni, e alla legge 9 febbraio 1963, n.59 e successive modificazioni;
- e) alle vendite di carburanti nonché degli oli minerali di cui all'articolo 1 del regolamento approvato con regio decreto 20 luglio 1934, n.1303 e successive modificazioni. Per la vendita di carburanti si intende la vendita dei prodotti per uso di autotrazione, compresi i lubrificanti, effettuata negli impianti di distribuzione automatica di cui all'articolo 16 del decreto legge 26 ottobre 1970, n.745, convertito, con modificazioni, dalla legge 18 dicembre 1970, n.1034 e successive modificazioni e al decreto legislativo 11 febbraio 1998, n.32;
- f) agli artigiani iscritti nell'albo di cui all'articolo 5, primo comma, della legge 8 agosto 1985, n.443, per la vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti dei beni di produzione propria, ovvero per la fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- g) ai pescatori e alle cooperative di pescatori, nonché ai cacciatori, singoli o associati, che vendano al pubblico, al dettaglio, la cacciagione e i prodotti ittici provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività e a coloro che esercitano la vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;
- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni;

-
- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;
 - k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

3. Resta fermo quanto previsto per l'apertura delle sale cinematografiche della Legge 4 novembre 1965, e successive modificazioni, nonché dal decreto legislativo 8 gennaio 1998, n.3.

ⁱⁱ Legge Regionale 14/99, articolo 5, Autorizzazioni per le grandi strutture di vendita:

1. L'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di una grande struttura di vendita sono soggetti ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio, a seguito della conferenza di servizi di cui all'art. 9, comma 3, del d.lgs. 114/98.

2. Le domande sono valutate in ordine di precedenza cronologica e, tra domande, concorrenti, nell'ordine di priorità di cui all'art. 6. La precedenza o la concorrenza sono accertate su base regionale in relazione al mese di calendario in cui risultano pervenute alla Regione.

3. Costituiscono elementi essenziali della domanda:

a) le dichiarazioni di cui all'art. 9, comma 2, lett. a) e B9 del d.lgs. 114/98;

b) una relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della presente legge;

c) la valutazione dell'impatto occupazionale netto;

d) lo studio dell'impatto sulla rete commerciale esistente e del contesto sociale;

e) lo studio dell'impatto territoriale ed ambientale, fatto comunque salvo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di valutazione di impatto ambientale.

4. la trasmissione della copia della domanda da parte del Comune alla Provincia ed alla Regione è condizione di validità della prima riunione della conferenza di servizi.

5. La prima riunione della conferenza di servizi è indetta dal Comune tra il quarantacinquesimo ed il sessantesimo giorno dalla presentazione della domanda, previa accordi con la Regione e la Provincia; la Conferenza dei servizi si riunisce di norma presso la sede della Provincia.

6. Il Comune trasmette alla Provincia ed alla Regione copia della domanda riportante la data di protocollo comunale o la data di spedizione se effettuata a mezzo raccomandata da parte del richiedente, e provvede all'istruttoria preliminare. La domanda si intende a tutti gli effetti presentata alla data di acquisizione, da parte del Comune, della valutazione di impatto ambientale, ove tale valutazione sia richiesta dai criteri di programmazione urbanistica.

7. Le deliberazioni della conferenza di servizi sono adottate entro novanta giorni dalla convocazione. Su segnalazione della Regione, le conferenze di servizi riguardanti domande concorrenti individuano il termine anticipate di conclusione dei rispettivi lavori in modo che siano comunque rispettati il termine massimo dei lavori della prima conferenza avviata e l'ordine di esame delle diverse domande in base ai criteri di priorità tra domande concorrenti.

8. A tutela del richiedente, se la prima riunione della conferenza di servizi non è convocata, il termine per la conclusione dei lavori della medesima decorre dal sessantesimo giorno dal ricevimento della domanda da parte della Regione, a seguito di trasmissione da parte del Comune, o della Provincia o del richiedente. In caso di inerzia del Comune, la Regione, sentiti il Comune e la Provincia, previo invito ad adempiere, indice la conferenza.

9. Se alla scadenza del termine fissato, i lavori della conferenza di servizi non sono conclusi, essa si intende automaticamente convocata nel giorno in cui è stato fissato il termine per la conclusione dei lavori, presso la Regione.

10. Le determinazioni della conferenza di servizi sono in ogni caso validamente assunte entro il termine di centoventi giorni dalla data di indizione della prima riunione. Entro tale termine deve essere inoltrata, da parte del Comune, comunicazione al presentatore della domanda ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 9, comma 5 del d.lgs. n. 114/98 dell'eventuale diniego motivato. La comunicazione può essere comunque validamente effettuata da ciascuno degli enti rappresentati nella conferenza di servizi.

11. Nei casi in cui è prevista la contestualità del rilascio dell'autorizzazione all'apertura e della concessione o autorizzazione edilizia valgono le disposizioni contenute nel documento relativo ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale. E' fatta comunque salva la conclusione del procedimento relativo all'autorizzazione all'apertura nei termini e secondo le procedure sopra indicate.

12. La conferenza di servizi, valutate le risultanze dell'istruttoria preliminare, dichiara l'ammissibilità della domanda ovvero dispone il rigetto della stessa nel caso di assenza di elementi essenziali o nel caso in cui l'istruttoria preliminare abbia accertato l'assenza dei requisiti soggettivi del richiedente. Se sia stata dichiarata l'ammissibilità della domanda la conferenza può chiedere elementi integrativi. La richiesta di integrazione non interrompe i termini per la valutazione della domanda.

13. Il Comune invita a partecipare alla conferenza di servizi, sin dalla prima riunione, gli enti e i soggetti di cui all'art. 9, comma 4 del d.lgs. n. 114/98 individuati nell'ambito dell'unità territoriale di appartenenza.

14. Nel corso dei suoi lavori la conferenza di servizi stabilisce eventuali estensioni della partecipazione ad altri soggetti interessati in relazione all'area di gravitazione dell'insediamento proposto come definita dal programma di cui all'art. 3, comma 1, lett. a) e l'eventuale informazione e richiesta di parere a regioni confinanti.

15. Le determinazioni finali della conferenza sono assunte dopo che sia conclusa la valutazione delle domande che precedono nell'ordine di valutazione.

16. L'autorizzazione all'apertura di grandi strutture di vendita è revocata nei casi previsti dall'art. 22, comma 4, del d.lgs. n. 114/98.

Art. 6 Criteri di priorità fra domande concorrenti

1. La priorità fra domande concorrenti è stabilita in base ai seguenti criteri in ordine decrescente:

a) autorizzazioni quali atti dovuti;

b) trasferimenti nello stesso comune;

c) rilocalizzazioni nella stessa unità territoriale;

d) ampliamenti non superiori al 20% della superficie esistente;

e) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di esercizi di vicinato;

f) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di medie strutture;

g) nuove aperture per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di concentrazione di medie strutture di vendita e impegno di reimpiego del personale;

h) altri ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale;

i) altre nuove aperture per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale;

-
- j) ampliamenti per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di esercizi di vicinato;
 - k) ampliamenti per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di medie strutture;
 - l) nuove aperture per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di concentrazione di medie strutture di vendita e impegno di reimpiego del personale;
 - m) nuove aperture di esercizi del settore extra alimentare per misure di superficie non rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale richieste da chi ha frequentato un corso di formazione professionale per il commercio promosso o convenzionato dalla Regione;
 - n) altri ampliamenti;
 - o) altre nuove aperture.