



PIANO DELLE REGOLE

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del

Il Sindaco	Il Responsabile del procedimento	Il Segretario Comunale
------------	-------------------------------------	------------------------

Progettista: arch. MASSIMO MASTROMARINO	
Collaboratori: arch. Anna Manuela Brusa Pasqué arch. Laura Meroni	
Estensore del Rapporto Ambientale IDROGEA SERVIZI s.r.l. - Varese	

Titolo Elaborato	n° Elaborato
Norme Tecniche Attuative	NTA PdR

Data	Aggiornamenti	Scala
febbraio 2026		

Massimo Mastromarino
ARCHITETTO
via Libertà 3/a
21037 Lavena Ponte Tresa (VA)
Tel. 0332551383 Fax. 0332551383
studio.au.mastromarino@gmail.com

VARIANTE GENERALE PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE ATTUATIVE

Comune di CASORATE SEMPIONE

Sommario

Titolo I – Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici	4
Art. 1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.	4
Art. 2 - Definizioni tecniche uniformi	5
Art. 3 - Aree di pertinenza- Lotto funzionale	11
Art. 4 - Categorie degli interventi edilizio – urbanistici	11
Art. 5 - Attuazione del piano delle regole e attuazione tramite permesso di costruire convenzionato	11
Art. 6 – rigenerazione urbana	12
Art. 7 Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati e prescrizioni recupero vani interrati e piani terra ...	13
Art. 8 - Piani attuativi	13
Art. 9 - Programmi integrati di intervento.....	13
Art. 10 - Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe	14
Art. 11 - Usi temporanei	14
Art. 12 - Immobili dismessi costituenti criticità ed edifici rurali dismessi o abbandonati	15
Art. 13 - Strumenti urbanistici in itinere o in corso di esecuzione – strumenti urbanistici scaduti	15
Art. 14 - Recupero dei sottotetti esistenti.....	15
Art. 15 - Parcheggi privati.....	16
Art. 16 - Recinzioni, accessi, allineamenti, muri di contenimento terre, movimenti di terra	16
Art. 17 - Serre bioclimatiche	17
Art. 18 - Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni.....	18
Art. 19 - Fabbisogno di aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere	24
Titolo II – Compensazione ed incentivazione urbanistica	26
Art. 19 - Disciplina urbanistica incentivale	26
Art. 20 - Compensazione.....	29
Art. 21 - Circolazione di diritti e crediti	30
Art. 22 - Registro comunale dei diritti volumetrici	30
Titolo III – AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO	31
Art. 23 - Beni storico-artistico-monumentali.....	31
Art. 24 - Beni paesaggistici.....	31
Art. 25 - Aree a rischio archeologico	31
Art. 26 - Norme di valenza paesistica.....	32
Art. 27 - Rete ecologica e Regolamentazione ecologica e rete verde.....	33
Art. 28 - Verifica dell'incidenza dei progetti	33
Art.28 recepimento approvazione piano di rischio aeroporto intercontinentale di Malpensa 2000.....	33
Art. 29 - Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea Norma transitoria	34
Art. 30 - Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato	35
Art. 31 - Edifici e manufatti esistenti ricadenti fuori degli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati.	35
Art. 32 - Il tessuto storico.....	37

Art. 33 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale	41
Nei Tessuti residenziali di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale	42
Nel tessuto residenziale di interesse storico e ambientale (Masnaga e Parco San Giorgio).....	43
Art. 34 - Ambiti di completamento (AC).....	44
AC.1 – Ambito di via Sempione/ ferrovia	46
AC.2 – Il faggio Rosso	48
AC.3 – Ambito di via Sempione	50
AC.4 – Ambito di via via Puccini-Verdi-Rossini	52
AC.5 – Ambito di via via Monte Grappa – via del Longino	54
AC.6 – Ambito di via Sempione	56
Art. 35 - Tessuto delle attività economiche.....	62
Art. 36 – Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo in corso di attuazione	64
Art. 37 - Aree verdi private di connessione ambientale	65
Art. 37.1 - Aree verdi privato con attrezzature sportive esistenti che ricadono nella zona del P.T.C. del Parco del Ticino.....	65
Titolo V – DISCIPLINA DEGLI AREALI AGRONATURALI E DI TUTELA AMBIENTALE ALL'INTERNO DELLA ZONA IC DEL PTC	66
Art. 38 Areale agricolo di interesse ambientale e paesistico	66
Art. 39 - Areale agro naturale boschivo	67
Titolo VI Parco Lombardo del Ticino.....	68
Art. 40 Norme Parco Lombardo del Ticino	68
Titolo VI – Norme sull'attività commerciale	69
Art. 41 - Ambito di applicazione e definizioni.....	69
Titolo VII- AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E FASCE DI RISPETTO	70
Art. 42 – Viabilità	70
Art. 43 - Infrastrutture ferroviarie	73
Art. 44 - Zona di rispetto cimiteriale.....	74
Art. 45 - Zona di rispetto delle linee elettriche	75
Art. 46 - Emissioni elettromagnetiche.....	76
Art. 47. Norme per le stazioni di servizio rifornimento carburanti autolavaggio	77

Titolo I – Disposizioni generali, definizioni, parametri ed indici**Art. 1 - Il Piano delle Regole: funzione, oggetto ed efficacia.**

Il Piano delle Regole è uno degli atti costituenti il PGT e rappresenta lo strumento di controllo e di disciplina della qualità urbana e territoriale, ha valore prescrittivo e produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, ha validità indeterminata e quindi è sempre modificabile.

Il PdR disciplina l'intero territorio comunale, fatta eccezione per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione e/o di Rigenerazione, dove le previsioni fatte dal Documento di Piano, diventano efficaci solo tramite l'approvazione di Piani Attuativi e/o atti di programmazione negoziata o PdCC.

Il Piano delle Regole riguarda sia le parti del territorio urbanizzato, dove il tessuto urbano si è consolidato e necessita di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, compresi quelli di nuova edificazione nei lotti interclusi e nelle aree di completamento, sia le parti del territorio non urbanizzate e non urbanizzabili perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole rimanda agli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi) per gli aspetti non disciplinati e/o non ritenibili di competenza; in particolare il Piano delle Regole non disciplina:

- gli Ambiti di Trasformazione/Rigenerazione che sono previsti dal Documento di Piano e attuati con strumenti preventivi;
- i servizi pubblici, di interesse pubblico o generale che sono normati nel Piano dei Servizi e attuati con progetti esecutivi delle opere pubbliche.

Le definizioni riguardanti i "Parametri e indici per l'edificazione" e la "Classificazione delle destinazioni d'uso" nonché la "Disciplina delle destinazioni d'uso" riportate nelle presenti norme tecniche vengono recepite anche nelle norme del documento di piano e nel piano dei servizi.

Il Piano delle Regole ha effetto conformativo dei suoli.

Si rimanda alle norme tecniche dello Studio geologico allegato al DdP, per la verifica della fattibilità geologica di piano

Il Piano delle Regole:

- a) INDIVIDUA, all'interno dell'intero territorio comunale:

i TESSUTI: parti di territorio comprese in un apposito perimetro, su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprensivi delle aree libere interstiziali (edificabili e non);

il piano delle regole distingue:

- Tessuto del centro storico
- Tessuto diffuso a prevalente destinazione residenziale
- Tessuto residenziale di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale
- Tessuto degli insediamenti di interesse storico ambientale
- Tessuto delle attività economiche
- Ambiti di completamento AC
- Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo in corso di attuazione
- Aree a verde privato di connessione ambientale

GLI IMMOBILI COLLABENTI E RURALI DISMESSI.

gli AREALI: parti di territorio agro-naturale, riserve di biodiversità, da preservare da trasformazioni in quanto beni comuni ambientali;

Il Piano delle Regole distingue:

- l'areale agro naturale agricolo, che comprende le aree effettivamente destinate all'agricoltura, ed i fabbricati della produzione agricola e gli edifici adibiti ad agriturismo;
- l'areale agro naturale boschivo, che comprende le aree boscate (ai sensi della l.r. 31/2008);

INDICA gli immobili e le aree assoggettate a vincoli e misure di tutela in base alla normativa statale e regionale; le aree di valore storico architettonico e le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico.

CONTIENE, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, le indicazioni previste dall'art. 57, comma 1, lett. b), l.r. 12/05 e dal PTCP.

Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante.

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

- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle norme legislative e regolamentari sia nazionali che regionali, vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

Art. 2 - Definizioni tecniche uniformi

Le definizioni relative a parametri ed indici urbanistici espresse dal Piano delle Regole hanno carattere cedevole e perdono efficacia al sopravvenire di previsioni definitorie dettate dalla normativa nazionale o regionale. Segnatamente, assumono efficacia prevalente le definizioni tecniche uniformi espresse dalla d.G.R. 24 ottobre 2018, n. IX/695. In caso di sussistenza di definizioni normative uniformi, l'apparato definitorio sotto riportato opera unicamente in termini integrativi-interpretativi. In carenza di definizioni normative uniformi o per profili da queste non disciplinati, trovano invece piena applicazione le definizioni espresse dal Piano delle Regole.

DEFINIZIONI A VALENZA FISCALE

- **Superficie utile SU:** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sginci e vani di porte e finestre
- **Superficie non residenziale Snr:** E' la superficie destinata a servizi ed accessori quali cantine, soffitte, locali motori ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole e collettive; androni d'ingresso, porticati liberi, logge e balconi.
- **Altezza urbanistica:** Si intende l'altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico. Per tutti gli edifici tale altezza è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 quando l'altezza reale o la media della stessa non superi m. 4,50; se l'altezza reale supera i m. 4,50, in tale caso vale quella reale calcolata dal livello di calpestio del piano stesso all'intradosso del piano superiore.
- **Volume urbanistico:** Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici. Il volume delle costruzioni utilizzato ai fini del computo degli oneri si ricava moltiplicando la **SL** (Superficie lorda di pavimento) per l'altezza reale lorda di ogni piano.

DEFINIZIONI A VALENZA URBANISTICA

- **Superficie territoriale ST:** Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- **Superficie fondiaria SF:** Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
- **Indice di edificabilità territoriale IT:** Quantità di superficie o volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (per superficie si intende la superficie lorda)
- **Indice di edificabilità territoriale massima ITM:** Quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente (per superficie si intende la superficie lorda).

- **Indice di edificabilità fondiaria IF:** Quantità di superficie o volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (per superficie si intende la superficie lorda)
- **indice di edificabilità fondiaria massimo IFM:** Quantità massima di superficie o volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente (per superficie si intende la superficie lorda) realizzabile attraverso il ricorso agli incentivi, alla compensazione e al trasferimento volumetrico.
- **Carico urbanistico CU:** Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti (art. 23ter DPR 380/2001).
- **Dotazioni Territoriali DT:** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
- **Superficie coperta SCOP:** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m. sono da considerarsi per la parte eccedente a 1,50. Per i fabbricati a destinazione produttiva, oltre alle suddette parti aggettanti, si escludono le superfici occupate da pensiline aperte almeno su tre lati e da impianti tecnologici
- **Superficie permeabile SP:** Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera. Premesso che almeno il 50% della superficie permeabile dovrebbe essere a verde/prato, il ricorso ad altre tipologie di pavimentazioni, in materiale permeabile è ammesso con le seguenti limitazioni:
 - Pavimentazioni in prato armato che verranno computate al 50%;
 - Pavimentazioni in ghiaietto che verranno computate al 100%.
 - Pavimentazione in green block verranno computate al 70%.
 - Pavimentazione in autobloccanti drenanti computati al 100%, se certificati
- **Indice di permeabilità IPT/IPF:** Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
- **Indice di copertura IC:** Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
- **Superficie lorda di pavimento SL:** Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. Sono esclusi gli spessori degli isolamenti esterni secondo le norme vigenti.
- **Superficie accessoria SA:** da non confondere con edificio/costruzione pertinenziale, è la Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.
La superficie accessoria ricomprende:
 - i portici e le gallerie pedonali;
 - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
 - le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50;
 - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;
 - i sottotetti accessibili con scala fissa e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo

delle superfici accessorie, utile e lorda; si precisa che per i sottotetti sottostanti a coperture inclinate, il valore di 1,50 m. è riferito all'altezza media.

- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;
- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere, come definite dalla specifica norma regionale;
- i volumi tecnici;
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale comprese le murature, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo della superficie accessoria utile e lorda.

Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

- **Volume totale o volumetria complessiva VT:** Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
- **Sedime:** Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.
- **Sagoma:** conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti degli sporti superiori a m. 1,50.
- **Piano fuori terra:** Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Piano seminterrato:** Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio. Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
- **Piano interrato:** piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
- **Sottotetto:** Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.
- **Soppalco:** Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.
- **Numero dei piani:** E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
- **Altezza del fronte:** L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:
 - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
 - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.
- **Altezza lorda:** differenza tra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della

copertura.

- **Altezza dell'edificio:** Altezza massima tra quella dei vari fronti
- **Altezza utile:** Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti quali travi, capriate, travetti, ribassamenti strutturali isolati. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

Distanza: lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

Le distanze da rispettare sono le seguenti:

- Distanza tra fabbricati Df: tale distanza misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, è inderogabilmente fissata, in caso anche di una sola parete finestrata, in dieci metri. Solo per gli interventi di demolizione e ricostruzione, come previsti dall'art. 2-bis del DPR 380/2001 e nei piani attuativi o negli equipollenti permessi di costruire convenzionati è ammissibile una distanza inferiore. Trova comunque integrale e prevalente applicazione l'art. 9 del d.m. 1444/1968 nelle diverse fattispecie ivi previste, con precisazione che il Piano delle Regole non identifica tessuti assimilabili alle zone ai sensi del citato D.M.

- Distanza dai confini Dc: tale distanza misurata a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, è fissata in cinque metri, salvo quanto previsto dall'art. 2-bis del DPR 380/2001. Per le costruzioni completamente interrate si applica la disciplina del codice civile. La costruzione residenziale con destinazione abitativa a confine è ammessa ove sul lotto confinante esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza, sia orizzontale che verticale, della costruzione esistente.

Quando il lotto confinante sia libero, o sia edificato con edificio con distanza uguale o superiore ai 10 ml. o l'aderenza non dovesse risultare conforme a quanto previsto dal precedente comma, è ammessa la costruzione in aderenza al confine, o a una distanza inferiore dal confine, solo se con regolare convenzione sottoscritta e registrata dalle parti confinanti a garanzia del futuro rispetto della distanza tra i fabbricati.

- Distanza dalle strade Ds: è la distanza - inderogabile - tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada pubblica od una vicinale di uso pubblico e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni oggetto superiore a m 1,50, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra la proiezione orizzontale della parte e il limite delle zone per la viabilità esistenti o previste dal presente PGT, con esclusione di eventuali zone a parcheggio lungo la strada, aiuole e ciclabili, per le quali non si applica la Ds, bensì la Dc.

Allineamenti

Ferma restando la disciplina delle distanze minime tra edifici o dalle strade stabilite dalle presenti norme e fatto salvo quanto previsto dal Codice Civile e dal Codice della Strada, il comune può disporre, in sede di rilascio di titoli edilizi, arretramenti delle recinzioni e dei fabbricati erigendi al fine di garantire l'allineamento a cortine preesistenti o costituende. Per comprovati motivi estetici e/o funzionali, può essere richiesta la costituzione di fronti unitari degli edifici o l'edificazione a confine, al fine di costituire una cortina edilizia che dia continuità ai fabbricati.

Tali disposizioni, valide per le edificazioni a confine sul fronte pubblico, devono essere estese anche ai fronti interni qualora prospettino su spazi pubblici o privati di uso pubblico interessati da percorsi pedonali o ciclopedonali.

Spazi conseguenti e arretramenti

L'arretramento stradale è regolato, oltre che dalle prescrizioni di legge, dalle eventuali convenzioni e servitù pubbliche e/o private e dalle presenti norme.

Ai fini della distanza dal filo stradale non si considerano eventuali rientranze realizzate per la sosta e per il parcheggio di veicoli.

L'edificazione arretrata rispetto agli allineamenti preesistenti, deve comportare la definizione degli spazi prospicienti il suolo pubblico, attraverso soluzioni che contribuiscano al miglioramento della qualità e della fruibilità degli stessi.

Ogni spazio libero conseguente a un arretramento, deve essere accuratamente sistemato a verde, oppure dotato di idonea pavimentazione. In ogni caso, lo stesso, deve essere integrato con la pavimentazione pubblica prospiciente. Eventuali motivate deroghe alla disciplina prevista dal presente articolo possono essere disposte dalla Giunta comunale su conforme parere del Comandante della Polizia Locale, ove non ricorrano pregiudizi per la circolazione e ove la conformazione alle norme del presente articolo impedirebbe il pieno dispiegamento della capacità edificatoria.

- **Volume tecnico:** Sono volumi tecnici i vani, gli spazi e le pertinenze strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, sistemi di depurazione e pompe piscine, ecc.).
- **Edificio:** Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.
- **Edificio Unifamiliare:** Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.
- **Balcone:** Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- **Ballatoio:** Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.
- **Loggia/Loggiato:** Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Lr 39/2004.
- **Pensilina:** Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.
- **Portico/Porticato:** Elemento edilizio coperto, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio. Restano ferme dalle possibilità consentite dalla Lr 39/2004.
- **Terrazza:** Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.
- **Tettoia:** Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.
- **Veranda:** Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.
- **Superficie scolante Impermeabile dell'intervento:** Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.
- **Lotto:** area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, compresa in un unico tessuto od areale e di proprietà del soggetto che propone un intervento di trasformazione.
- **Lotto funzionale:** area edificabile asservita o da asservire ad una costruzione, costituita anche da più particelle catastali, indipendentemente da frazionamenti o trasferimenti successivi.

- **Pergolato:** manufatto avente esclusivamente natura ornamentale realizzato avente caratteristiche di ancoraggio struttura e sagoma tale da non determinarne il carattere di permanenza, privo di copertura tale da non costituire superficie coperta (Sc), dotato unicamente di eventuale sistema ombreggiante. I pergolati rientrano nel sistema delle opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera e non sono soggetti alla verifica delle distanze dai confini.

- **Edificio/costruzione pertinenziale:** Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà e non avente i requisiti di abitabilità (sono consentite le destinazioni funzionali che non prevedono la permanenza continuativa di persone).

L'edificio pertinenziale deve essere destinato a funzioni al servizio delle attività svolte nell'edificio principale, isolato o in aderenza a quest'ultimo; non è ammessa infatti la sua edificazione in assenza dell'edificio principale nella medesima proprietà fondiaria salvo particolari esigenze legate alle autorimesse la cui pertinenzialità venga sancita con atto di vincolo pertinenziale.

Ai fabbricati pertinenziali sono assimilate, ad ogni effetto, le autorimesse.

Sul lotto è ammesso un unico fabbricato pertinenziale, in aggiunta alla autorimessa.

Dimensioni: entro i limiti sotto riportati l'edificio non costituisce SL, non genera volume, ma risulta subordinato alla verifica dell'indice di copertura IC e dell'indice di permeabilità IPF, previsto per il tessuto in cui è previsto l'intervento.

- estradosso della copertura piana non superiore a m. 3,00;
- quota di colmo delle coperture a falde non superiore a m. 3,00
- superficie massima coperta 20 mq

Superate tali dimensioni occorre procedere anche con la verifica della SL.

Per gli edifici ad uso autorimessa (box) fino al soddisfacimento della dotazione di parcheggi richiesta al successivo art.15 delle presenti norme, non sono subordinati alla verifica della SI, ma solo alla verifica di IC e IPF.

Distanze

Possono essere edificati anche a confine, anche isolati dal manufatto principale.

Le costruzioni a confine, non potranno in ogni caso determinare limitazioni alla trasformabilità del fondo attiguo. Questi fabbricati devono rispettare il sistema delle distanze (da confine 5,00 m. e da parete finestrata di edifici su lotti attigui 10,00 m..) fissato dal piano delle regole, fatto salvo quanto previsto con riferimento alla costruzione a confine.

All'interno della stessa proprietà le costruzioni pertinenziali possono essere costruite in aderenza all'edificio principale o a distanza non inferiore ai m. 10,00 fra loro e da ogni fabbricato in caso di pareti finestrate dell'edificio principale così come previsto dal D.M. 1444/1968.

Gli edifici pertinenziali dovranno rispettare le distanze dalle strade.

Se interrati, gli edifici accessori in prossimità delle strade non dovranno occupare il sottosuolo della fascia di rispetto ove prescritta; laddove non prescritta dovranno essere realizzati con un arretramento di m. 5,00 dal confine; tale prescrizione non deve essere verificata nel caso di interventi nel Tessuto storico.

Per "edifici accessori interrati" s'intendono quelli esterni all'edificio principale di cui almeno tre lati risultino completamente interrati.

Le piscine pertinenziali ai fabbricati residenziali, possono essere realizzate in ogni tessuto e areale, se di pertinenza di un edificio residenziale o di agriturismi, nel limite di 100 mq di superficie.

Le piscine pertinenziali devono mantenersi 'a raso'; solo in caso di terreni in pendenza eventuali muri di contenimento non potranno superare m. 1,50 di altezza fuori terra. In ogni caso dovranno mantenere la distanza di 2,00 m. dal confine.

Prescrizioni particolari per i vari tessuti e/o areali:

Nel centro storico, ad insindacabile giudizio della Commissione del Paesaggio e sempre che siano rispettate tutte le prescrizioni indicate per tale tessuto, è ammessa la realizzazione di box esterni nei casi in cui sia preesistente un edificio pertinenziale/accessorio entro il cui sedime sia insediabile il box stesso o nel corpo degli edifici esistenti; sono inoltre ammesse autorimesse interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto urbanistico-edilizio del contesto edificato.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 500 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto. Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo. La costruzione di autorimesse interrato all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

Sono ammessi **in tutti i tessuti edificati, compreso il centro storico**, la realizzazione di coperture a protezione delle auto in aree di pertinenza degli edifici; tali manufatti devono essere assimilabili alla tipologia del "pergolato".

Per gli edifici residenziali esistenti in aree agricole, per gli edifici produttivi/artigianali esistenti fuori degli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati, valgono le stesse norme dei tessuti consolidati specificati nel presente articolo.

Art. 3 - Aree di pertinenza- Lotto funzionale

Costituisce lotto funzionale / area di pertinenza di una costruzione (esistente ed edificanda) la superficie identificabile per effetto dell'applicazione – anche ai fabbricati preesistenti - degli indici di fabbricabilità espressi dal presente PGT (cd. indice attualizzato).

L'area di pertinenza va riportata in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di atto abilitativo da formalizzare con apposito atto prima della chiusura dei lavori.

Tali superfici, anche in presenza di frazionamenti o di passaggi di proprietà, non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini del computo degli indici di edificabilità.

Un lotto è saturo quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume o la superficie edificabile computati secondo gli indici espressi dal vigente piano di governo del territorio e l'area di pertinenza degli stessi coincide con la superficie del lotto.

Per gli edifici esistenti si considera ai fini della verifica dell'area di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT. Per la verifica della possibilità edificatoria e dell'area già asservita ad eventuali fabbricati esistenti sull'area si applicano i parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Art. 4 - Categorie degli interventi edilizio – urbanistici

Per le definizioni degli interventi edilizi si rinvia all'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Art. 5 - Attuazione del piano delle regole e attuazione tramite permesso di costruire convenzionato

Il piano delle regole, e più in generale il PGT, trova attuazione mediante intervento diretto od indiretto, secondo le previsioni di legge, integrate dalle presenti norme e da quelle del Documento di Piano.

Nei casi in cui gli interventi di nuova costruzione che riguardino immobili ricadenti in zone connotate da particolari caratteristiche architettoniche, fisiche, tipologiche e morfologiche, ambientali ovvero quando ciò sia opportuno per la disciplina di interventi infrastrutturali o in caso di attribuzione di crediti incentivati o compensativi, l'amministrazione può prevedere, con atto motivato del responsabile del servizio tecnico, l'assoggettamento al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di demolizione-ricostruzione sono consentiti nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti ove la ricostruzione intervenga nei limiti delle distanze (da confine e da fabbricati) legittimamente preesistenti. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente poste su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT. Nel tessuto storico la demolizione-ricostruzione è ammessa solo in caso di puntuali e dettagliate previsioni del PGT, anche ove sia ammessa la nuova costruzione.

Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla legislazione regionale, ad eccezione delle zone a rischio idrogeologico indicate nell'apposita cartografia e nel rispetto delle altezze interne di legge.

Sono considerati ad ogni effetto nuova costruzione gli interventi che non siano stati espressamente definiti 'temporanei' o 'stagionali' con comunicazione di inizio lavori indicante le ragioni contingibili della formazione del manufatto e l'impegno di rimozione al termine del periodo di permanenza sul territorio, comunque non superiore a sei mesi, comprensivi dei tempi del montaggio e smontaggio. In caso di proroga del termine di permanenza del manufatto, deve essere depositata una fidejussione a copertura dei costi di ripristino che può essere seguito sostitutivamente dall'amministrazione in caso di inezia del proprietario.

Per stato legittimo di un manufatto si intende la conformità dello stesso al titolo edilizio che ne ha legittimato la formazione o la più recente modifica, indipendentemente dalla conformità del titolo alle norme vigenti a tale data. Lo stato legittimo è attestato all'atto della presentazione di ogni pratica edilizia. Lo stato legittimo si presume ove il manufatto risulti conforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato dal Comune e alla più recente SCIA/DIA che ne abbiano rappresentato compiutamente la sagoma, la posizione e l'articolazione interna. Entro la sagoma assentita dell'edificio sono ammesse regolarizzazioni di interventi privi di titolo anche in presenza di una disciplina delle distanze più restrittiva.

Il mancato rispetto degli indici e parametri urbanistici indicati nel titolo abilitativo non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% per ciascuna unità immobiliare. Alle condizioni stabilite dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, al di fuori delle aree gravate da vincoli ai sensi del d.lgs. 42/2004, costituiscono tolleranze costruttive irregolarità geometriche, modifiche delle finiture che non incidano sulla sagoma e sui prospetti, diversa collocazione degli impianti e delle partizioni interne.

Ove, in passato, l'amministrazione comunale abbia ricevuto pratiche edilizie recanti rappresentazioni fedeli dei luoghi e non abbia eccepito l'insussistenza dello stato legittimo dei fabbricati, astenendosi consapevolmente dall'esercitare poteri repressivi, può riscontrarsi una condizione di legittimo affidamento in capo al privato.

Sono vietati interventi destinati ad impiegare a funzioni permanenti case mobili, roulottes ed altri manufatti diversi dalle costruzioni tradizionali. Pertanto non potranno essere previsti a servizio degli stessi gli allacci alle reti dei servizi pubblici.

In tutto il territorio sono vietati movimenti terra, sia di scavo che di riporto, tesi ad alterare la morfologia del suolo; sono del pari vietate interruzioni, deviazioni e canalizzazioni di fossati e scolmatori. Movimenti di terra, comunque contenuti entro 30 cm dalla quota di campagna, sono consentiti unicamente previo progetto di sistemazione ambientale, da considerarsi nuova costruzione.

In caso di fabbricati costituiti da più unità abitative le dimensioni e collocazioni delle pertinenze sono definite caso per caso dal titolo edilizio.

La demolizione non seguita da ricostruzione è ammessa in ogni parte del territorio con finalità di desigillatura, ad esclusione che sui fabbricati gravati da vincoli storico-culturali. In ambito gravato da vincolo paesaggistico, deve essere preceduta dall'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica. In ogni caso, la SCIA di cui all'art. 33 della l.r. 12/2005 deve prevedere l'adeguata sistemazione a verde permanente del terreno.

Le pratiche edilizie possono essere presentate nel rispetto delle competenze e dei limiti dettati dalle leggi professionali.

Art. 6 – rigenerazione urbana

Per rigenerazione urbana, ai sensi della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e della l.r. 26 novembre 2019, n. 18, si intende l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso,

la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano.

Art. 7 Dereghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati e prescrizioni recupero vani interrati e piani terra

Come previsto dall'art. 2-bis del Dpr 380/2001 le disposizioni di cui all'articolo 9, commi secondo e terzo, del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, si interpretano nel senso che i limiti di distanza tra i fabbricati non vengono applicati nelle zone A (centri storici) .

In caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime, ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Eventuali innalzamenti-ampliamenti diversi da quelli di cui al punto precedente, posti su sedime diverso dalla preesistenza o in esorbitanza dalla sagoma dell'edificio demolito, sottostanno alle distanze e da ogni altro parametro previsto dal PGT.

Il recupero dei vani e locali seminterrati e dei piani terra è ammesso in tutto il territorio comunale secondo le modalità indicate dalla l.r. 10 marzo 2017, n. 7, ad eccezione delle zone ricadenti nelle seguenti classi di fattibilità geologica 3B, 4B, 4C, 4E.

Art. 8 - Piani attuativi

Nei piani attuativi, salva diversa indicazione riportata dal piano attuativo stesso, trovano integrale applicazione parametri e norme espressi dal Piano delle Regole, anche con riferimento alle distanze e modalità di calcolo delle altezze e dei volumi e delle superfici

I piani attuativi sono sempre accompagnati da un progetto del verde e prevedono apposite garanzie per la effettiva esecuzione e mantenimento di quanto ivi previsto.

Al soggetto attuatore possono essere richieste prestazioni ulteriori al fine di innalzare il livello delle dotazioni territoriali, per attuare politiche pro-coesive e per elevare la qualità paesaggistico-ambientale.

Il P.A. può essere attuato per lotti funzionali realizzabili in fasi diverse. In tal caso, la convenzione unitaria deve indicare il grado di urbanizzazione perseguibile, le prestazioni da assicurare e le garanzie da fornire nell'attuazione di ciascun lotto.

Art. 9 - Programmi integrati di intervento

I PII – in caso di effettiva identificazione sul territorio comunale - concorrono all'attuazione del piano secondo le modalità indicate dagli artt. 87 della l.r. 12/05.

I PII costituiscono lo strumento ordinario per garantire adeguata cornice procedurale e convenzionale ad interventi di rigenerazione urbana, che beneficiano delle condizioni di favore previste dalla legislazione, in aggiunta a quanto previsto dal PGT.

In particolare i PII, caratterizzati dall'integrazione di funzioni e tecniche di intervento, trovano applicazione:

- a) nei tessuti storici al fine di coordinare, anche mediante incentivi, gli interventi privati e la loro integrazione sugli spazi pubblici, con particolare riguardo alle zone più degradate;
- b) nei tessuti consolidati e della diffusione al fine favorire la riqualificazione, anche per effetto di incentivi urbanistici, di impianti costruttivi incongrui, disomogenei ed incompiuti, anche favorendo il trasferimento delle volumetrie e il reperimento di nuovi spazi pubblici.

La previsione di nuovi programmi integrati di intervento può avvenire con procedura semplificata, che contempli comunque la fase di verifica di compatibilità con il PTCP.

Relativamente ad aree di notevole estensione territoriale, ovvero di particolare rilevanza in rapporto al contesto di riferimento e per gli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti, i programmi integrati di intervento possono essere caratterizzati da modalità di progressiva attuazione degli interventi per stralci funzionali o mediante successivi atti di pianificazione attuativa di secondo livello e di maggiore dettaglio, nell'ambito dei quali devono essere quantificati gli oneri di urbanizzazione o anche le opere di urbanizzazione e i servizi da realizzare, nonché le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto di intervento.

Art. 10 - Efficacia dei titoli abilitativi e deroghe

A seguito dell'entrata in vigore del PdR, gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente sono integralmente decaduti, senza alcuna possibilità di riviviscenza, neppure in caso di annullamento giurisdizionale del PGT o del PdR.

In caso di pianificazione attuativa approvata o solo adottata senza che sia stata stipulata la relativa convenzione, è fissato il termine perentorio di 365 giorni dalla data di entrata in vigore del PGT o di successive varianti per la traduzione in atto pubblico dello schema di convenzione; decorso tale termine il piano attuativo decade; l'avvio del procedimento per la decadenza del piano attuativo e la decadenza stessa a termine della presente disposizione dovrà essere esplicita ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di partecipazione al procedimento.

I Piani Attuativi in corso di esecuzione alla data di approvazione del Piano delle Regole mantengono la rispettiva efficacia sino alla scadenza naturale, definita da ciascun atto approvativo.

Sono fatti salvi i permessi di costruire e le SCIA/CILA o equivalenti anteriori alla data di adozione di nuovi strumenti urbanistici: i suddetti titoli ed atti abilitativi mantengono inalterati i propri termini di efficacia a condizione che siano effettivamente iniziati i lavori. E' consentita una sola variante ai suddetti titoli, eccezionalmente subordinata al rispetto della normativa vigente al momento dell'assunzione di efficacia degli stessi.

Art. 11 - Usi temporanei

Al fine dell'attivazione di processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali è consentita, ai sensi dell'art. 51-bis, l.r. 11 marzo 2005, n. 12, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al presente strumento urbanistico, previa stipula di apposita convenzione.

Sono suscettibili di formare oggetto di uso temporaneo:

- aree ed edifici pubblici, i quali potranno essere concessi in comodato al fine della realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico;
- aree ed edifici privati.

L'uso temporaneo è condizionato al rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza. Il rispetto dei predetti requisiti può essere assicurato sia mediante la realizzazione di opere edilizie, assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche a carattere temporaneo (ad es. bagni chimici).

L'uso temporaneo può essere concesso per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due.

L'uso temporaneo è consentito unicamente per consentire usi riconducibili alla destinazione terziaria o di servizio pubblico e purché non comprometta le finalità perseguite dalle scelte di azionamento previste dal PGT.

L'uso temporaneo non comporta la cessione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. E' comunque facoltà dell'Amministrazione comunale richiedere e definire nell'ambito della convenzione le eventuali opere di urbanizzazione minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere di cui al precedente periodo risultino funzionali ad un successivo intervento di trasformazione della medesima area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti nell'ambito del successivo intervento.

E' in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come industrie insalubri, attrezzature religiose, sale giochi, sale scommesse e sale bingo.

Art. 12 - Immobili dismessi costituenti criticità ed edifici rurali dismessi o abbandonati

Le disposizioni del presente articolo si applicano agli edifici dismessi che verranno identificati in base all'applicazione dell'art. 40-bis della Lr 12/2005, mediante deliberazione del consiglio comunale, anche sulla base di segnalazioni motivate e documentate. A tali manufatti si applicano le previsioni procedurali e incentivali dettate dalla legislazione regionale e nazionale.

Il recupero di insediamenti rurali dismessi fuori dal perimetro I.C. è possibile nel rispetto del "Regolamento relativo alle modalità per l'individuazione ed il recupero degli insediamenti dismessi, ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della deliberazione Consiglio Regionale 26 novembre 2003 n.VII/919 e artt. 8.C.7 e 9.G.7 della Deliberazione Giunta Regionale 2 agosto 2001 n. VII/5983" approvato con delibera di Consiglio di Gestione n.1498 del 17.12.2014".

Art. 13 - Strumenti urbanistici in itinere o in corso di esecuzione – strumenti urbanistici scaduti

Restano validi ed efficaci per tutte le zone, i Piani Esecutivi d'iniziativa pubblica o privata vigenti e convenzionati, ma non ultimati.

Sino alla scadenza del termine di validità del P.A., l'uso edificatorio di dette aree è disciplinato dal Piano Attuativo stesso.

Una volta scaduto il menzionato termine:

- a - se le previsioni infrastrutturali e le obbligazioni dedotte nella convenzione sono state integralmente adempiute (cessioni aree per standard o relative monetizzazioni, realizzazioni, collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste, ecc.), gli interventi privati non eseguiti previsti dal P.A. potranno essere effettuati e/o completati nel rispetto degli indici e delle destinazioni urbanistiche definiti nella convenzione ancorché scaduta, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio.
- b - in ogni altro caso (parziale o totale in attuazione del P.A.), salva diversa previsione di P.G.T. o nuova destinazione, potrà essere presentata nuova proposta di pianificazione attuativa sulla base delle destinazioni urbanistiche e degli indici previsti nel previgente P.A.

Nel periodo di validità dei suddetti piani ed atti saranno ammesse varianti agli stessi a condizione che siano conformi alle prescrizioni del PGT al momento vigente oppure a condizione che, se non conformi alle prescrizioni del PGT vigente, non incrementino il peso insediativo, non riducano gli spazi pubblici o di interesse pubblico o generale, né peggiorino la fruibilità e non modifichino le destinazioni d'uso.

L'eventuale modificazione dell'assetto urbanistico definito dal Piano Attuativo è consentita solo mediante l'approvazione di nuovo Piano Attuativo esteso a tutte le aree comprese nel precedente.

Art. 14 - Recupero dei sottotetti esistenti

Il recupero dei sottotetti esistenti è consentito in tutti i tessuti. Il recupero dei sottotetti esistenti è disciplinato dagli articoli 63 e seguenti della L.r. 12/05 e può essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale, nel rispetto delle previsioni legislative regionali.

Nel tessuto storico, valgono le prescrizioni indicate nel relativo articolo.

Salvo nei casi di ricorso alla deroga prevista dall'art. 64 c.1 della Lr12/2005 che consente modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6, ogni altro innalzamento deve rispettare le altezze massime previste per ciascun tessuto e le distanze previste dal Piano delle Regole e dalla legge, relativamente alla parte incrementale della copertura od agli elementi di nuova inserzione.

Sui fabbricati di interesse storico-architettonico il recupero abitativo dei sottotetti non può determinare mutamenti dell'altezza della copertura od alterazione della pendenza delle falde.

Il recupero abitativo del sottotetto, ove ammesso e salvo che nel tessuto storico (art. 2 bis D.P.R.380/2001), è sottoposto alla disciplina della distanza di 10 m. dai fabbricati per la parte in cui il fabbricato esistente subisce ampliamenti ed innalzamenti rispetto alla sagoma originaria.

Il recupero abitativo del sottotetto, nei limiti fissati dalla normativa regionale, beneficia di una deroga alla distanze dal confine.

Ogni innalzamento deve rispettare l'altezza massima prevista per ciascun tessuto, salvo l'aumento consentito dalla legge per il raggiungimento dell'altezza ponderale media di 2,40m

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 posto macchina per ciascun alloggio, con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di 25 mq. per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. La monetizzazione della quota di aree da destinare a parcheggio è ammessa nel caso in cui fosse impossibile il reperimento di posti auto richiesti.

Art. 15 - Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni (esclusi gli eventuali ampliamenti una tantum consentiti dalle norme di zona), nonché in occasione di interventi di recupero edilizio con cambio di destinazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 51 della l.r.12/2005, devono essere assicurati spazi per parcheggio privato almeno nella misura sotto indicata, salva l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art. 41-sexies della Legge n. 1150/42:

- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SL a destinazione residenziale;
- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SL a destinazione uffici;
- un posto macchina ogni 35 mq. (o frazione) di SL a destinazione commerciale;
- un posto macchina ogni 80 mq. (o frazione) di SL a destinazione artigianale o industriale;
- un posto macchina ogni 4 posti letto relativamente agli insediamenti ricettivi o sanitari e/o assistenziali ovvero turistici e/o alberghieri.
- un posto macchina ogni 60 mq di superficie destinata alla somministrazione se prevista all'interno del centro storico.

Ogni posto macchina deve avere una superficie minima di 12,5 mq (dimensione minima dello stallo di m 5,00 x 2,50) al netto dello spazio di manovra.

Per la verifica dei parametri del presente articolo, il calcolo del numero di posti auto è determinato secondo l'equivalenza di 1 posto auto/25 mq di superficie complessiva di aree per parcheggio (posto auto+ spazio di manovra) .

Ove non vi sia oggettiva disponibilità di area, tutti gli spazi di cui sopra potranno essere reperiti ed asserviti in zona limitrofa, nel raggio massimo di 500 m. dall'area. Gli spazi per parcheggio se reperiti al di fuori del lotto pertenziale, dovranno essere destinati a pertinenza mediante atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione di aree parcheggio dovrà corrispondere per ogni singola porzione a quanto indicato nelle specifiche destinazioni alle quali si rimanda, sottolineando che i posti macchina risultanti dall'applicazione delle norme in questione possono essere realizzati anche all'interno delle costruzioni stesse.

La monetizzazione dei parcheggi pertinenziali è ammessa se richiesta espressamente nelle norme del piano o qualora venga dimostrata l'impossibilità di reperire nuove aree a parcheggio.

La proposta di monetizzazione deve essere presentata, dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione di atto abilitativo.

Art. 16 - Recinzioni, accessi, allineamenti, muri di contenimento terre, movimenti di terra

Le recinzioni debbono rispettare l'organizzazione viaria definita dal piano dei servizi, o comunque quella esistente od in progetto, da cui si determina la larghezza teorica delle strade agli effetti della applicazione degli arretramenti ed allineamenti delle recinzioni.

Le recinzioni dovranno osservare i seguenti arretramenti:

- strade di sezione superiori a 6 metri > 5 metri dalla mezzera stradale;
- strade di sezione comprese tra 4 e 6 metri > 4,5 metri dalla mezzera stradale;
- strade di sezione inferiore a 4 metri > 4 metri dalla mezzera stradale.

Nel caso di allineamenti preesistenti con un arretramento maggiore, tale distanza diventa vincolante per i nuovi tratti di recinzione.

In mancanza di una chiara indicazione del calibro stradale, o nel caso di tracciati esistenti di piccola dimensione, è comunque sempre da rispettare, nel caso di nuove recinzioni o di ampliamenti, una distanza minima di m. 3,00 dalla mezzzeria stradale esistente.

Le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

Nel tessuto storico sono ammesse, senza particolari limitazioni circa le caratteristiche costruttive e dei materiali ma nel rispetto dei criteri espressi nel Repertorio allegato alle presenti norme, le recinzioni delle aree non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso invece di recinzioni lungo gli spazi pubblici, o visibili da questi, le caratteristiche di altezza, costruttive e materiche, devono accordarsi con quelle architettoniche e stilistiche degli edifici circostanti, secondo le indicazioni formulate, caso per caso, dalla Commissione paesaggio.

In tutti i **tessuti del territorio consolidato**, e salve particolari situazioni che impongano una specifica configurazione (altezza, forma, materiale) coerente con le architetture circostanti, sono consentite recinzioni di altezza complessiva non superiore a m. 2,50, misurati dal piano stradale o, in subordine, dal piano di campagna del lotto da recintare, con la parte piena non superiore a m. 0,60 da terra. In alternativa, altre recinzioni piene dovranno essere valutate dalla commissione paesaggio.

Si può derogare dalla suddetta altezza di cm. 60 nel caso in cui la recinzione svolga la funzione di muro di sostegno, nel rispetto comunque dell'altezza massima sopra definita.

Negli areali agricoli possono essere realizzate recinzioni costituite da staccionate in legno o da paletti e rete metallica verde, preferibilmente mascherate con siepi, per edifici agricoli e relative pertinenze per edifici esistenti in cui non risulta presente l'attività agricola e relative pertinenze, nonché per edifici dedicati all'esercizio di attività produttive agricole, orto florovivaistiche e di allevamento;

Sono consentite tipologie diverse di recinzione solo per terreni destinati a colture specializzate o ad allevamenti di animali, purché supportati da apposita relazione tecnico agronomica.

Nelle aree agricole le recinzioni da erigersi a delimitazione di aree di pertinenza di edifici esistenti ricadenti nel TUC, non dovranno superare l'altezza totale di m. 1,60 ed essere costituite da paletti e rete metallica verde o cancellate in ferro o legno senza zoccolatura, preferibilmente mascherate con siepi.

Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, e nelle fasce di rispetto dei 10 m. prescritte per i reticoli idrici, le recinzioni dovranno mantenere un distacco dal suolo di almeno 25 cm., per consentire il passaggio della fauna.

In caso di recinzioni afferenti a cascinali, ad edifici storici o edifici di particolare pregio, sono ammesse recinzioni realizzate in muratura (laterizio o pietrame) di h. max. 2,00 m.

Negli **areali boschivi** le recinzioni esistenti realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; mentre non sono ammesse recinzioni di ogni genere tranne che siano riferite alle immediate pertinenze di fabbricati e impianti o che siano riferite a strutture di protezione e sicurezza per la pubblica incolumità, in tale caso dovranno essere della tipologia consentita per le aree agricole.

Le recinzioni degli **spazi sportivi**, purché funzionali alle esigenze delle attività praticate e finalizzate alle condizioni di sicurezza degli utenti degli spazi circostanti, sono ammesse secondo dimensioni superiori a quelle prescritte normalmente, purché siano di tipologia "aperta" e adeguatamente inserite nell'ambito circostante.

La sistemazione del terreno non dovrà comportare la creazione di "collina artificiale" e, verso i confini, si dovrà sistemare il terreno in cui avviene l'intervento in modo tale che rimanga la situazione "de quo" ed ancora il raccordo tra il terreno sistemato ed il terreno confinante avvenga ad una distanza minima di ml. 1,50 da quest'ultimo.

Art. 17 - Serre bioclimatiche

Su tutto il territorio, sono ammesse, ad esclusione che negli immobili vincolati ai sensi dell'art. 136 comma 1, lettera b) – c) del D.lgs. 22/01/04 n. 42 "Codice dei beni culturali", 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. In conformità a quanto definito 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, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici a condizione che siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio nuovo o esistente e che dimostrino, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e attivo dell'energia solare o la funzione di spazio intermedio.

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.

Art. 18 - Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le categorie funzionali che determinano un mutamento di destinazione d'uso considerato "rilevante", previste dalla legge sono (art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e disciplina regionale attuativa):

- Residenziale
- Turistico-ricettiva
- Produttivo e direzionale
- Commerciale
- Rurale.

Ai fini dell'accertamento delle destinazioni d'uso in atto, vale quanto dichiarato nelle precedenti pratiche edilizie oppure, in assenza di queste, nei documenti catastali e nei registri immobiliari.

Sono considerate variazioni di destinazioni d'uso quelle, connesse o meno alla realizzazione di opere, che si verificano tra le funzioni principali descritte nel presente articolo.

Non costituisce mutamento d'uso, ed è pertanto urbanisticamente irrilevante, la modifica della destinazione d'uso principale con le proprie funzioni complementari e/o compatibili, in quanto queste ultime risultano necessarie allo svolgimento della funzione principale e siano di pertinenza e custodia.

Gli elaborati di progetto allegati ai titoli abilitativi degli interventi diretti, nonché quelli approvati con piani urbanistici attuativi, devono indicare le destinazioni d'uso di ciascuna unità immobiliare.

La destinazione d'uso prevalente, ai sensi dell'art. 23 ter, comma 2, del dpr 380/2001 e per l'art 51 della l.r.12/2005, è da intendersi come principale in quanto qualificante l'area; saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme.

R- Residenza

Funzioni principali

Abitazioni, compresi gli spazi accessori e di servizio (autorimesse pertinenziali e relativi spazi di manovra, locali tecnici, cantine, depositi, locali per biciclette e carrozzine, ecc) nonché spazi e attrezzature di uso collettivo inserite negli edifici residenziali.

La residenza si articola in:

- residenza: abitazioni/residenze urbane e attività professionali connesse all'abitazione del titolare
- Residenza convenzionata: abitazioni di cui all'articolo 18 del DPR 380/2001 (edilizia convenzionata senza requisiti soggettivi)
- cohousing sociale
- servizi abitativi sociali i : servizi abitativi destinati alla locazione accessibile (convenzionata o concordata) e strutture ricettive e di ospitalità a tariffe calmierate, così come definiti dal Piano dei Servizi.

Funzioni complementari

AA- Attività artigianali di servizio non molesto

Attività artigianali di servizio che, in generale, non siano destinate alla produzione di merci, ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico e olfattivo.

A titolo esemplificativo sono da considerare appartenenti a tale categoria: barbieri, cantine sociali, decoratori, fotografi, elettricisti, idraulici, estetiste, istituti di bellezza, massaggiatori, parrucchieri, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie-tintorie, legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, pelliccerie, pelletterie, radioriparatori, restauratori, sarti, sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai, corniciai, litografi, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

T1- Attività terziarie di contesto

Attività terziarie connaturate al contesto urbano ovvero compatibili con la residenza o che, non richiedano fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi. Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc.

C1 - Esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita SV<150 (mq.).

C6 - Pubblici esercizi di contesto

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago che, generalmente, non richiedono fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi.

S1 -Funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta.

S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e ai servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi. Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività simili che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differenti rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

RA- Attività turistico-ricettive di matrice residenziale

Funzioni di tipo ricettivo svolte in strutture insediative (edifici) di matrice e tipologia residenziale, ed in alcuni casi integrative della funzione residenziale principale, come meglio definite dalla L.R. 87/2015.

Quali: case per ferie, case ed appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande, bed&breakfast..

ID - ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

I1- Attività produttive del settore secondario

Attività produttive industriali e artigianali del settore secondario, per la produzione e la trasformazione di beni e per la prestazione di servizi compresi le destinazioni d'uso per i relativi uffici, laboratori, spazi accessori e gli alloggi per i proprietari e/o per il personale di custodia, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria.

I2- Attività di magazzinaggio e di autotrasporto

Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci finalizzate al deposito ed alla custodia di merci e attrezzature ancorché separate e autonome nella loro localizzazione rispetto ai fabbricati di produzione.

I3-Attività logistiche ed autotrasporto

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli spazi destinati alle attività di movimentazione,

immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla lavorazione e di merci destinate alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.

Gli oneri di urbanizzazione da corrispondere dovranno essere commisurati alle destinazioni principali cui tali attività sono correlate (attività per la produzione di beni o di servizi o attività commerciali).

I4-Attività logistiche e distribuzione

La logistica quale attività di trasporto, smistamento e distribuzione delle merci, definita anche logistica dell'ultimo miglio, è costituita da centri finalizzati prevalentemente allo smistamento ed alla consegna delle merci destinate all'utente finale e/o alla raccolta dei pacchi ed alla loro spedizione per conto terzi. Si connota rispetto alla logistica ed autotrasporto, per la ridotta dimensione degli spazi di magazzino e la significativa incidenza

I5- Attività artigianali di servizio molesto e di produzione

Attività artigianali destinate alla produzione che a titolo esemplificativo comprendono attività come quella delle carrozzerie, officine di riparazione, falegnami, fabbri, verniciatori, tipografie, Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione. Officine meccaniche. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc.), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Funzioni complementari

RC- Attività complementari di carattere residenziale Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

AS- *Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi*

attrezzature di servizio delle attività produttive insediate (attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc.), nonché attrezzature di interesse collettivo compatibili con le attività produttive (piattaforme e centri di raccolta per i rifiuti solidi urbani).

Sono considerati quali destinazioni compatibili le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc...)

AT- Attività complementari di carattere terziario e commerciale Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta, (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

C- *Attività complementari di carattere commerciale*

La vendita diretta dei soli propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;

- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto previo ottenimento dell'eventuale cambio di destinazione d'uso.

T- TERZIARIE/DIREZIONALI

Funzioni principali

T1- Attività terziarie di contesto

Attività terziarie connaturate al contesto urbano ovvero compatibili con la residenza o che non richiedano fabbricati appositi o sono insediate in edifici destinati anche ad altri usi. Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, agenzie di spettacolo e animazione, onoranze funebri

T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze.

Rientrano in tale classificazione le attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie; palazzi e aggregati d'uffici autonomamente organizzati quali sedi direttive e gestionali di agenzie, aziende private; fiere ed esposizioni merceologiche; centri congressuali e di ricerca); sedi di associazioni sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive; servizi culturali e ricreativi: spettacolo, sport, cultura, tempo libero; multisala cinematografici, cinema, teatri, centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, palestre, spazi espositivi e museali, discoteche e sale da ballo, centri e sale polivalenti; attività per servizi a carattere socio-sanitario, ambulatori medici, centri medici, centri e laboratori di analisi cliniche, cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria comprese residenze protette con servizi socioassistenziali, centri di riabilitazione fisioterapia, veterinari; attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali studentati, collegi, conventi, foresterie, dotati di servizi a comune; attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole.

Funzioni complementari**AA-1- Attività artigianali di servizio non molesto**

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci, ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico. A titolo esemplificativo sono da considerare appartenenti a tale categoria:, barbieri, cantine sociali, ciclisti, decoratori, fotografi, elettricisti, idraulici, estetiste, istituti di bellezza massaggiatori, parrucchieri, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie-tintorie, legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, pelliccerie, pelletterie, radiatoriparatori, restauratori, sarti, sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai, corniciai, litografi, ecc. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici

RC- Attività complementari di carattere residenziale Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

AS- Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti terziari quali attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività produttive insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc.

C- COMMERCIALE**Funzioni principali**

C- Attività commerciali come definite dal D. Lgs. n. 114/98 ed alla L.R. n. 14/99

C1 - Esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $SV < 150$ (mq.).

C2 - Medie strutture di vendita

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < SV < 1500$ (mq.).

C3 - Centri commerciali di media struttura di vendita

Attività commerciale di vendita al dettaglio in medie strutture di vendita costituita da più esercizi commerciali in una struttura a destinazione specifica con infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente.

C4 - Attività di commercio all'ingrosso

Attività commerciali di vendita all'ingrosso come definite dalla normativa vigente (art. 4, primo comma, lettera a) del D.Lgs.114/1998).

C5 - Pubblici esercizi

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla L.R. n. 6 del 02.02.2010 e successive modificazioni ed integrazioni. Ai fini della disciplina delle destinazioni ammesse in relazione alla compatibilità urbanistica ed ambientale tra le attività destinate alla somministrazione di alimenti e bevande vengono esplicitamente individuate.

Funzioni complementari

RC - Attività complementari di carattere residenziale.

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

AS - Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti commerciali; quali attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale, attività di somministrazione di alimenti e bevande al servizio delle attività commerciali insediate quali mense aziendali, punti ristoro convenzionati, ecc.

AT - Attività complementari di carattere terziario come gli uffici per attività amministrative e finanziarie al servizio della attività commerciale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli archivi e gli spazi tecnici.

AA- Attività artigianali di servizio non molesto

Attività artigianali di servizio che non siano destinate alla produzione di merci ma al servizio della casa, delle persone, delle imprese, dell'automobile e delle attività urbane ed, in genere, che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività medesima e che non rechino disturbo in termini di rumore e di inquinamento atmosferico. A titolo esemplificativo sono da considerare appartenenti a tale categoria: barbieri, cantine sociali, ciclisti, decoratori, fotografi, elettricisti, idraulici, estetiste, istituti di bellezza, massaggiatori, parrucchieri, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie-tintorie, legatorie, orafi, panetterie, pasticcerie, pelliccerie, pelletterie, radioriparatori, restauratori, sarti, sartorie, stuccatori, tappezzeri, vetrai, corniciai, litografi, ecc. Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici

AR- ATTIVITA' RICETTIVE

La destinazione turistico-ricettiva consente lo svolgimento di tutte le attività previste dall'art. 18 della l.r. 1 ottobre 2015, n. 27 ad eccezione di quelli cui alle lettere g) ed h) del comma IV.

Funzioni principali

ARI- Attività turistico-ricettive

Attività di pubblico esercizio specifiche quali attività alberghiere ed extra-alberghiere, pensioni e le attività per bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri con capienza superiore alle 200 persone che, generalmente, richiedono con tipologia propria o sono insediate in edifici ad uso esclusivo

ARII- Attrezzature turistico-ricettive (TR) ed attività di servizio privato

Sono attrezzature ricettive alberghi, pensioni, hotel, residence, ostelli, pensionati, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale

riunioni, sale congressi, ecc.), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Sono inoltre riconosciute quali attività di servizio privato le attività di servizio alla persona di natura privata (attrezzature sportive, centri benessere, centri ludico-ricreativi, con le relative attività accessorie quali attività di somministrazione di alimenti e bevande, punti ristoro, ecc.)

ARIII- Attrezzature ricreative e per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, strutture sportive, locali per lo spettacolo, locali da ballo, sale di ritrovo, ecc., comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva. Oltre agli spazi destinati al pubblico sono compresi gli spazi di servizio e di supporto e gli uffici complementari.

Funzioni complementari

(RC) Edifici e strutture destinate ad abitazioni collettive

Collegi, convitti, conventi, case di riposo, case di cura, studentati, ecc. comprensivi sia delle zone di abitazione che dei servizi comuni

C5 - Pubblici esercizi

Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri

RC- Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività.

AS- Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti ricettivi; quali attrezzature sportive, centri e servizi ricreativi a scopo sociale.

AT- Attività complementari di carattere terziario come gli uffici per attività amministrative e finanziarie al servizio della attività commerciale.

S1- Funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta.

S2- Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e ai servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi. Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differenti rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

A- ATTIVITÀ RURALI

AA- R- Funzioni principali Abitazioni per l'attività

Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda o comunque dei soggetti aventi titolo compresi gli spazi accessori e di servizio Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona

AF- Strutture per la conduzione del fondo

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari ecc.

AG- Allevamenti di animali (AG)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie all'allevamento di animali a dimensione industriale, quali stalle, recinti e altri spazi per il ricovero degli animali e delle attrezzature necessarie all'attività, concimaie, silos e depositi per i mangimi, ecc. nonché strutture di servizio per il ricovero, la cura e la custodia di animali domestici.

SS- Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale. Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc.

Funzioni complementari

OT- Strutture per l'ospitalità turistica

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, e per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc. comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

S- FUNZIONI DI SERVIZIO - ATTREZZATURE

S1 -Funzioni di servizio pubblico

Funzioni di servizio pubblico per i servizi alla persona, l'amministrazione, la cultura, lo sport e il tempo libero, il verde, la sosta. Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo. Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate

S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o di interesse generale che svolgono una funzione integrativa alle attrezzature e ai servizi pubblici e che possono essere conteggiati quali dotazioni urbanistiche nel Piano dei Servizi. Non sono ammesse attrezzature per il culto ad eccezione di quelle già esistenti, non sono inoltre ammesse altre attività similari che per lo svolgimento necessitano di strutture con tipologie edilizie differenti rispetto a quelle tradizionali di abitazione

S3 -Funzioni di servizio privato

Funzioni di servizio privato comprendono gli edifici con le relative aree di pertinenza appartenenti a istituzioni religiose, enti morali o privati destinati ad attrezzature assistenziali e sanitarie, attrezzature scolastiche a diversi livelli e scuole speciali, attrezzature sportive, ricreative, culturali e per il tempo libero.

Art. 19 - Fabbisogno di aree per servizi in relazione ai mutamenti di destinazione d'uso con o senza opere

Comportano incremento del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale i mutamenti di destinazioni d'uso di aree e di edifici:

a) Attuati con opere edilizie, nei seguenti casi:

- conversione d'uso da residenza ad attività terziarie e/o commerciali, ricettive; in tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito in base a quanto indicato nell'art.12 delle NTA del Piano dei Servizi.
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività terziarie o commerciali, ricettive; in tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito in base a quanto indicato nell'art.12 delle NTA del Piano dei Servizi.
- conversione d'uso da attività produttive industriali ad attività residenziali; in tale caso il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stabilito in base a quanto indicato nell'art. 12 delle NTA del Piano dei Servizi.

- b) Attuati senza la realizzazione di opere edilizie nel caso in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato; in tale caso il maggiore fabbisogno è stabilito in base a quanto indicato nell'art.12 delle NTA del Piano dei Servizi.

Il maggior fabbisogno di "aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" dovrà essere soddisfatto all'interno dell'area interessata dal cambio d'uso, oppure in altra area ritenuta idonea dal Comune all'interno del Piano dei Servizi.

In alternativa alla cessione delle aree, il Comune può accettare la corresponsione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Titolo II – Compensazione ed incentivazione urbanistica**Art. 19 - Disciplina urbanistica incentivale**

L'amministrazione comunale persegue gli obiettivi di ordine insediativo (recupero edifici e siti dismessi), ambientale, paesaggistico infrastrutturativo anche mediante l'azione incentivale, tesa a stimolare l'autonoma iniziativa dei privati.

Il Piano delle Regole detta le norme a cui il Comune si attiene nell'esercizio della funzione incentivale, che si esplica **nell'attribuzione di crediti edificatori incentivali esplicabili sul fondo** al dimostrato raggiungimento degli obiettivi e delle soglie prestazionali indicate dal PdR o da altri omologhi documenti comunali o anche nella esenzione, totale o parziale, dalle contribuzioni ordinariamente richieste per gli interventi di trasformazione ed, eventualmente, in altre forme di esenzione tributaria dettate dai documenti di politica fiscale comunali.

Le misure di incentivazione si concretizzano in una quantità aggiuntiva di capacità edificatoria che integra la capacità edificatoria di base per edificare (IF- IT) al fine di raggiungere l'indice massimo di edificabilità (IFM- ITM) assegnato dalle presenti norme.

L'eventuale eccedenza di diritti edificatori generati dall'applicazione delle misure di incentivazione è trasferibile nel Registro dei diritti edificatori.

A) Il riconoscimento della misura incentivale (I inc) in termini di incremento dell'indice di edificabilità definito dalle presenti norme di PGT può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie e attraverso le seguenti modalità attuative:

a) per interventi su edifici esistenti esterni al centro storico :

a.1. di manutenzione straordinaria, restauro-risanamento e ristrutturazione linguistica su edifici in affaccio su strade pubbliche o cortili o attraverso l'inserzione della funzione di commercio di vicinato, artigianato di servizio, servizi privati o di uso pubblico , alloggi per categorie protette; in tali fattispecie la misura incentivale è del 15%. Si rinvia alla scheda di verifica da parte della Commissione del Paesaggio che viene allegata alla presente normativa.

a.2. di demolizione di superfetazioni o di modesti manufatti pertinenziali (legnaie, tettoie, ripostigli, e simili preesistenti alla data di adozione del PGT e di cui sia dimostrata la lecita realizzazione); in quest'ultimo caso il volume è determinato in base alla porzione di costruzione demolita, maggiorata del 15%, può essere utilizzata per l'ampliamento del fabbricato principale. Tali diritti edificatori possono essere utilizzati solo nelle aree di intervento che li hanno generati. Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

b) Per tutti gli interventi anche di nuova costruzione :

- ***Incentivazioni determinate dalla realizzazione di sottoservizi, adeguamenti stradali e d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore. Realizzazione di forme di mitigazione relative alla nuova viabilità extraurbana (fasce di rispetto, barriere fonoassorbenti); valorizzazione delle infrastrutture blu grazie alla riqualificazione e alla rinaturalizzazione di tratti degradati ed ecologicamente impoveriti di fossi, canali e torrenti presenti all'interno del tessuto urbano.***
- ***realizzazione di arredo urbano e introduzione di idonee essenze arboree per incrementare il verde urbano e mitigare gli effetti dell'inquinamento atmosferico ed acustico, con miglioramento del microclima.***
- ***Interventi in favore della biodiversità vegetale (attraverso per esempio la tutela della naturalità diffusa e l'incremento delle aree adibite ad orti urbani) e animale. In particolare possono essere considerati i seguenti interventi: tutela dei viali alberati (per la nidificazione degli uccelli) e degli alberi maturi; creazione di strisce di impollinazione di prati fioriti, fasce tampone lungo le strade e le ferrovie; realizzazione di altane di osservazione di animali per incentivare lo sviluppo di un turismo sostenibile e sensibilizzare la cittadinanza sugli aspetti ecologico-ambientali.***
- ***Interventi realizzati con oneri a completo carico del privato aventi ad oggetto la formazione di dotazioni territoriali da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale, previo favorevole collaudo, quali:***

marciapiedi, tubazioni idriche, fognarie e sottoservizi, aiuole, allargamenti stradali, etc. o per gli interventi che prevedono la realizzazione d'opere di riqualificazione paesistica e/o ambientale, quali la connessione delle aree verdi interne all'abitato, la riqualificazione delle aree verdi nell'ambiente agricolo e naturale quali filari, siepi, macchie boscate, la valorizzazione e recupero di tracciati storici e/o naturalistici e del reticolo idrico minore.

Per la realizzazione di tali interventi, realizzati con oneri a completo carico del privato, ulteriori rispetto ad ogni altro onere realizzativo ordinariamente previsto e non deducibili a scomputo degli oneri di urbanizzazione, deve essere preventivamente acquisito l'assenso della Giunta Comunale che verifica la coerenza dell'iniziativa con la programmazione dei lavori pubblici, con gli obiettivi infrastrutturali e con le priorità comunali.

La definizione della quantità incentivale di volume incrementale viene definita attraverso la determinazione del costo delle opere che, in eccedenza agli obblighi di legge o a quanto stabilito dal PGT per ciascun ambito, vengono proposte dall'attuatore privato.

La determinazione del costo dell'intervento deve essere effettuata utilizzando il listino prezzi del Bollettino di Milano dell'anno in corso.

La determinazione della quantità incentivale complessiva si ottiene applicando il criterio secondo cui ad ogni € 120,00 di costo delle opere realizzate (valore che potrà essere oggetto di variazione e/o aggiornamento tramite apposito regolamento che dovrà essere approvato dagli organi comunali) corrisponde un incremento volumetrico di 1 mc. E' facoltà della Amministrazione Comunale, anche con cadenza annuale, stabilire tramite deliberazione consigliare, gli interventi che ritenga suscettibili di essere recepiti con tale procedura.

- **Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante modifica delle caratteristiche del suolo stesso**

L'incentivazione consegue alla trasformazione del suolo impermeabile (superfici asfaltate e/o pavimentate), mediante la sua permeabilizzazione profonda rispetto alla situazione esistente.

All'incremento della superficie permeabile corrisponde un incremento di superficie lorda in ragione di 0,2 mq ogni 1,0 mq di superficie permeabilizzata.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

- **Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni climalteranti**

L'incentivazione consiste in interventi che dovranno determinare una effettiva riduzione della quantità di emissioni di CO₂. A questo fine il Comune potrà predisporre specifico regolamento sulla base del quale determinare l'incremento. In assenza di tale regolamento la misura di incentivazione non trova applicazione.

- **Contrasto isole di calore con piantumazione polmoni verdi**

L'incentivazione consiste in interventi di forestazione urbana in aree di proprietà privata o in aree di proprietà pubblica.

In caso di messa a dimora di alberature in aree di proprietà privata si determina un vincolo decennale di non trasformabilità. In caso di messa a dimora di alberature in aree di proprietà pubblica, il soggetto proponente presenta uno specifico progetto che dovrà essere sottoposto ad approvazione da parte del competente ufficio comunale. L'incremento della capacità edificatoria sarà definito sulla base della valutazione economica delle opere verdi secondo i criteri contenuti nello specifico regolamento.

- **Incentivi per la bonifica e il ripristino ambientale**

L'incentivazione consegue agli interventi di bonifica, recupero, ripristino di siti contaminati e inquinati condotti dal proprietario non responsabile della contaminazione. A questo fine il Comune potrà integrare il regolamento attuativo degli incentivi anche in coerenza ai disposti della LR 12 dicembre 2003 n. 26 " Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche". In assenza di tale integrazione al regolamento la misura non trova applicazione.

Modalità attuative misura incentivale

Gli interventi che presentino coerenza con gli obiettivi fissati, potranno usufruire di un indice incentivale (I inc) da sommarsi all'indice edificabilità fondiaria (IF) attribuito dal PdR.

Tale indice incentivale potrà determinare un incremento del volume ammesso dal Piano e stabilito con la definizione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF), fino la verifica dell'IFM (indice fondiario massimo) prevista per ciascun tessuto.

Gli interventi che beneficiano delle misure di incentivazione di cui al presente articolo si attuano mediante accordi convenzionali in caso di Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

In sede di pianificazione attuativa o di istanza di permesso di costruire convenzionato, la parte richiedente indica – corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento – le obbligazioni assunte (anche in relazione al mantenimento in efficienza nel tempo di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle prestazioni), delle quali si fa menzione nella convenzione, nella quale sono altresì previste le garanzie finanziarie a vantaggio del Comune in caso di mancato assolvimento delle prestazioni.

La sottoscrizione della convenzione che accede al permesso di costruire o Piano attuativo, consente l'assegnazione e l'utilizzo del diritto incentivale. L'amministrazione – prima del rilascio dell'agibilità – verifica la effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto.

La dichiarazione di fine lavori è corredata da una dichiarazione del direttore lavori, il quale attesta il rispetto degli impegni assunti. In caso di mancato adempimento di obbligazioni assunte ai fini dell'ottenimento del credito incentivale, al privato è assegnato un termine di sessanta giorni per conformarsi agli obblighi convenzionali ed alle ulteriori prescrizioni che possono essere impartite. In caso di perdurante inerzia ed inadempimento, il Comune dichiara la decadenza del credito edificatorio incentivale. In tal caso trova applicazione l'art. 38 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Contestualmente alla presentazione del titolo abilitativo, la parte richiedente indica, corredando il progetto con schede tecniche e con ogni altro documento utile a comprovare i caratteri dell'intervento, le obbligazioni da assumersi (anche in relazione al mantenimento in efficienza di manufatti ed impianti che consentono il perseguimento delle misure di incentivazione). Nella convenzione/atto unilaterale d'obbligo sono altresì previste le garanzie finanziarie mediante stipula di polizza fidejussoria a favore del Comune, a garanzia dell'assolvimento delle obbligazioni di cui alla convenzione e, in particolare, del mantenimento delle prestazioni per cui è riconosciuto l'incentivo.

La sottoscrizione della convenzione/atto unilaterale d'obbligo consente l'utilizzo del diritto edificatorio corrispondente alla misura di incentivazione. La Segnalazione Certificata di Agibilità dovrà contenere asseverazione della effettiva rispondenza dell'immobile a quanto indicato nel progetto approvato e nell'impegno assunto relativo alle misure di incentivazione applicate.

Il raggiungimento dei requisiti prestazionali che hanno consentito di accedere agli incentivi di cui al presente articolo costituisce condizione del Permesso di costruire o altro titolo edilizio formatosi e dell'agibilità degli edifici; il mancato raggiungimento dei requisiti determina l'applicazione della normativa vigente in materia di disciplina dei procedimenti sanzionatori, nonché l'escussione della fideiussione, ove prevista dalla Convenzione, depositata a garanzia.

Le misure di incentivazione previste dal PGT così come descritte al presente articolo possono sommarsi tra loro fino al raggiungimento del limite dell'indice massimo ammesso ITM/IFM definito per ciascun ambito.

Si rinvia alle eventuali specifiche ulteriori disposizioni previste dal Regolamento attuativo.

B) Il riconoscimento della misura incentivale attraverso la esenzione totale o parziale delle contribuzioni, oltre a quelle già indicate dalle normative regionali vigenti ed in particolare dalla l.r. 26.11.2019 n. 18 può intervenire nei seguenti ordini di fattispecie, che vengono stabilite in opportuni atti che verranno predisposti dalla Amministrazione comunale:

- Beneficia dell'esenzione dai contributi costruttivi il cambio di destinazione d'uso, da residenziale a commerciale o terziario, del piano terra degli immobili aventi affaccio su strada in centro storico.
- Beneficiano della esenzione dai contributi costruttivi gli interventi di recupero e nuova costruzione promossi da giovani coppie (ossia da coppie sposate od unite civilmente da non più di cinque anni che fissino la residenza in fabbricati preesistenti e si impegnino a mantenerla per un quinquennio). In caso di mutamento infra-quinquennale della residenza non giustificato dalla nascita di figli, gli oneri costruttivi, gli oneri costruttivi dovranno essere corrisposti.
- Beneficiano della medesima esenzione gli interventi di recupero e nuova costruzione tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (disabili, anziani, malati cronici).
- Beneficiano della medesima esenzione i soggetti inoccupati da un biennio o di età inferiore a venticinque anni o superiore a cinquanta anni che operino interventi di recupero finalizzati alla attivazione di microimprese o, comunque, di studi, laboratori ed altre forme di attività economica tese a garantire sbocchi occupazionali diretti ai

soggetti promotori dell'intervento. In caso di cessione infraquinquennale dell'attività economica gli oneri costruttivi devono essere corrisposti.

- Beneficiano di una riduzione del contributo costruttivo gli interventi, anche in attuazione diretta, che non possano (es. interventi nel centro storico) o non vogliano avvalersi di incentivazione volumetrica. In questo caso sarà ammessa la riduzione dei contributi costruttivi in misura del 100%.

Le previsioni della DGR 5 agosto 2020 XI/3508 trovano applicazione in tutto il territorio Comunale ai sensi dell'art 11 comma 5 della LR 12/05 ; è facoltà del Consiglio Comunale di disporre diverse future indicazioni con deliberazione Comunale ai sensi dell'art. 11 comma 5 quater della LR 12/05

L'amministrazione potrà definire in un atto regolamentare presupposti e modalità di attribuzione dei benefici previsti dal presente articolo.

Art. 20 - Compensazione

Si tratta dell'istituto di cui al comma 3 dell'art. 11 L.R. 12/2005 in base al quale alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi, non disciplinate da piani o da atti di programmazione, possono essere attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al comune, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili previste dagli atti di PGT, anche non soggette a piano attuativo.

Le aree destinate dal Piano dei Servizi per la realizzazione degli interventi d'interesse pubblico o generale, possono essere dotate, dalla Amministrazione Comunale, di diritti edificatori, liberamente commerciabili e trasferibili su aree edificabili previste dal PGT, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune.

Nella cartografia del piano dei servizi sono indicate le aree destinate a servizi pubblici o di interesse generale, così come potrebbero essere interessate anche le aree definite come "aree verdi di connessione ambientale" (art. 37) .

Ai proprietari di tali aree, in caso di loro richiesta o di iniziativa ablatoria dell'amministrazione cui faccia seguito la cessione bonaria da parte del proprietario, sono attribuiti crediti edificatori.

Il diritto edificatorio assegnato dovrà tenere conto del volume dell'eventuale fabbricato insistente sulle aree suddette, calcolato vuoto per pieno fuori terra copertura compresa; verranno stabiliti in un Regolamento comunale, in base alle tipologie dei terreni interessati, i criteri e i parametri di riferimento per la determinazione dei valori assegnabili. Fino all'approvazione di tale Regolamento il valore assegnabile per metro quadro oggetto di cessione al Comune viene così stabilito:

- le aree che il Piano dei Servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione dei parcheggi comunali verranno compensate con 0,50 mc/mq.;
- le aree che il Piano dei Servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione di aree verdi, a parco per il verde gioco e sport verranno compensate con 0,30 mc/mq.;
- le aree che il Piano dei Servizi ha previsto come necessarie per integrare la dotazione delle attrezzature pubbliche verranno compensate con 0,60 mc/mq

I diritti attribuiti a titolo di compensazione sono commerciabili e vengono collocati privilegiando gli ambiti di rigenerazione urbana e negli ambiti di completamento.

L'utilizzazione dei volumi assegnati che verranno trasferiti su altre aree edificabili del territorio e la conseguente cessione alla Amministrazione Comunale delle aree destinate ai servizi, avverrà mediante atto notarile da registrarsi e poi annotare nel Registro dei Diritti edificatori comunale, o comunque con le procedure vigenti al momento dell'accordo.

Lo sfruttamento dei crediti compensativi, assegnati contestualmente alla cessione a vantaggio del Comune delle aree destinate all'assetto infrastrutturativo, avviene tramite permesso di costruire convenzionato

In caso di contestazioni sulla proprietà dell'area ceduta all'amministrazione, il permesso di costruire ottenuto mediante allegazione dei correlativi crediti è suscettibile di sospensione, se ancora attivo, e di decadenza, in caso di lavori conclusi.

A pena dell'applicazione dell'art. 38 del D.P.R. 380/2001, il promotore dell'intervento di trasformazione entro novanta (90) giorni dalla ricezione della comunicazione di avvio del procedimento può integrare il proprio titolo mediante l'allegazione di ulteriori crediti compensativi, ottenuti previa cessione al Comune di altra area di eguali caratteristiche ed accettata dall'amministrazione, con conseguente recupero di efficacia del titolo. Del regime di caducabilità del titolo derivante dalla assegnazione di crediti compensativi è fatta menzione al momento del rilascio

Art. 21 - Circolazione di diritti e crediti

Il PGT, data la ridotta entità delle grandezze e la carenza di aree di atterraggio, non prevede la cedibilità su base generalizzata dei crediti compensativi.

Non sono ammessi i trasferimenti di capacità edificatorie, nel caso di ambiti in cui l'edificabilità non sia normata da un indice.

Il trasferimento di volumetrie assegnate dal PGT, è ammesso tra fondi confinanti presenti nel tessuto diffuso a prevalente destinazione residenziale e nel tessuto di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale, nonché negli ambiti di completamento (AC) residenziali, nel rispetto dei limiti e parametri massimi ammessi in ciascun ambito di completamento.

L'istituto del trasferimento prevede lo spostamento dei diritti edificatori corrispondenti alla SL oggetto di totale demolizione e l'istituzione di vincolo di inedificabilità sull'area di pertinenza dell'edificio, registrato e trascritto.

Il trasferimento dei diritti edificatori va effettuato nei limiti dell'edificabilità massima consentita in ciascun ambito. I diritti non utilizzati saranno iscritti nel Registro dei diritti edificatori.

Art. 22 - Registro comunale dei diritti volumetrici

Il registro comunale dei diritti edificatori, non ha funzione regolatoria dei conflitti attributivi (riservata in via esclusiva alla trascrizione presso la Conservatoria dei registri Immobiliari), ma costituisce lo strumento di cui il Comune si serve per rendere pienamente ed immediatamente conoscibile la condizione edificatoria dei fondi coinvolti in vicende compensative, premiali o di trasferimento volumetrico e per favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta di titoli edificatori. La commercializzazione dei diritti edificatori, slegati dalla proprietà delle aree, necessita dell'istituzione di un registro comunale, così come previsto dall'art 11 comma 4 della L.R. 12/2005, nel quale annotare il rilascio di certificati attestanti l'attribuzione di diritti edificatori e l'utilizzo degli stessi.

Il registro viene istituito con delibera di Consiglio Comunale e contiene:

- a) il numero progressivo;
- b) la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;
- c) il nome cognome, luogo e data di nascita, ovvero la ragione sociale e la sede del titolare cui viene rilasciato il relativo certificato;
- d) l'indicazione in mq di ciascuno dei diritti edificatori;
- e) l'indicazione dei dati catastali riferiti alle aree dai quali i diritti sono stati generati;
- f) l'annotazione delle successive volturazioni;
- g) gli estremi dell'atto abilitativo con il quale i diritti vengono consumati.

Titolo III – AREE DI VALORE STORICO ARCHITETTONICO PAESAGGISTICO AMBIENTALE ED ECOLOGICO**Art. 23 - Beni storico-artistico-monumentali.**

Ai sensi degli artt. 10, 11 e 12 del D.Lgs 42/2004 i beni culturali da tutelare e gli immobili assoggettati a prescrizioni di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 sono soggetti alla disciplina del presente articolo.

Sono da considerarsi tali i beni culturali, le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, rientrano pertanto in questa categoria gli edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Sono inoltre da considerare cose immobili e mobili di cui al precedente comma, anche quelli che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settant'anni, fino al momento in cui venga verificata la sussistenza della mancanza di interesse artistico-storico.

Art. 24 - Beni paesaggistici

Sono, in particolare, soggetti a tutela:

- a) gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi degli artt. da 136 a 141 del D.Lgs 42/2004;
- b) le aree indicate dall'art. 142 del D.Lgs 42/2004;
- c) gli ulteriori immobili ed aree specificamente individuati a termini dell'articolo 136 del D.Lgs 42/2004 e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici previsti dagli articoli 143 e 156.

Comunque, nel rispetto della normativa vigente, l'individuazione dei beni e delle risorse essenziali del territorio indicati nel presente articolo, è accertamento delle loro caratteristiche intrinseche, così che limitazioni al loro godimento non determinano un diritto all'indennizzo ai sensi dell'art. 145 del D.Lgs. 42/2004.

Le aree ed i beni assoggettati a specifica tutela paesaggistica sono evidenziati nell'elaborato grafico tav. PdR DdP03a.

Art. 25 - Aree a rischio archeologico

Nelle zone oggetto di ritrovamenti archeologici trovano applicazione le norme di tutela del patrimonio archeologico dettate in via generale dal D.Lgs. 42/2004 e dalla legislazione speciale, con particolare riferimento alle opere che prevedono l'esecuzione di escavazioni.

Si prescrive inoltre che negli atti abilitativi di interventi ricadenti in tale zone, venga inserito l'obbligo di comunicazione preventiva, da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, per tutte le opere che comportino scavi e movimentazione di terra, affinché sia possibile valutare ogni possibile interferenza con presenze archeologiche e sia possibile eseguire un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui l'ufficio della Soprintendenza lo ritenga opportuno.

La comunicazione preventiva dovrà essere effettuata dal proprietario e dall'impresa appaltatrice dei lavori di scavo, sia per lavori in proprietà pubblica, sia privata che prevedano scavi per la realizzazione di fabbricati, box interrati, ampliamenti di edifici esistenti, e dovrà essere inviata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia con un anticipo di 15 giorni rispetto all'inizio dei lavori di scavo.

La comunicazione dovrà contenere l'indirizzo e gli estremi catastali dell'area oggetto di intervento, un estratto mappa, una breve relazione che indichi la natura dell'intervento ed in particolare l'ampiezza e la profondità dello scavo, oltre alla sua esatta ubicazione.

Dovranno essere indicati i riferimenti telefonici del responsabile di cantiere o dell'architetto che dirige i lavori in modo da permettere di prendere i dovuti contatti. In caso di differimento della data prevista di inizio lavori si chiede una tempestiva comunicazione.

Non occorre inviare il progetto completo.

La zona archeologica è stata puntualmente individuata nella cartografia di Piano DdP 03 .

Art. 26 - Norme di valenza paesistica

Nella "Carta di sintesi della valenza e della sensibilità paesistica" sono stati individuati, su tutto il territorio comunale, in funzione delle caratteristiche paesistico-ambientali gli ambiti a differente sensibilità e valenza paesistica.

La Tav. PdR 3 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).

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.

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.

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

I criteri minimi da assumere su tutto il territorio comunale sono:

- l'impiego per gli interventi, sia di nuova costruzione che di recupero del patrimonio esistente, di materiali e finiture preferibilmente di uso locale;
- l'aspetto esterno degli edifici, i particolari costruttivi, la conformazione delle coperture, il colore delle tinteggiature e dei rivestimenti murali devono ispirarsi al contesto ed ai migliori esempi dell'architettura locale comunque, non porsi in contrasto con questi;
- gli elementi decorativi di valore tradizionale ed ambientale quali affreschi, manufatti in ferro battuto, pietra o legno, portali soglie, gronde, iscrizioni, manufatti minuti tradizionale, etc. devono essere conservati, in loco, e restaurati;
- la particolare attenzione nell'arredo degli spazi liberi e del verde, sia pubblici che privati;
- la salvaguardia del verde inteso in senso lato la sua manutenzione ed il nuovo impianto.

prescrizioni per coni ottici

Nell'area compresa all'interno del "cono ottico, le eventuali costruzioni ammesse con particolare riguardo agli edifici funzionali alle attività produttive agricole dovranno avere una sagoma che non interferisca con la "visuale privilegiata" percepita dal punto (o tratto di percorso) a monte del cono ottico; la verifica dovrà essere dimostrata in sede di presentazione della richiesta della pratica edilizia.

In particolare nelle aree comprese nei coni ottici:

- vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- è vietata l'apertura di nuove cave;
- è vietata la realizzazione di impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti; la realizzazione è, in ogni caso, subordinata a misure di mitigazione e compatibilità ambientale;
- è vietata l'installazione di cartellonistica pubblicitaria se non previa autorizzazione dell'amministrazione competente e previa favorevole valutazione di compatibilità paesaggistica dell'amministrazione comunale;
- è vietata l'alterazione degli elementi di riconoscibilità e specificità tipologica esistente;

Nelle aree a più elevata valenza paesaggistica è comunque vietata l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti e provvisori, ad eccezione delle insegne e delle indicazioni segnalabili relative alle attività produttive e ai servizi pubblici e privati ivi esistenti, nonché delle indicazioni segnalabili aventi finalità turistica locale.

Art. 27 - Rete ecologica e Regolamentazione ecologica e rete verde

Gli interventi nelle aree della rete ecologica sono ammessi se coerenti con gli obiettivi indicati dai piani sovraordinati e, in particolare, se sono compatibili con le priorità di:

- a) limitare gli interventi di edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b) prevedere, per i progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, opere di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- c) favorire per le compensazioni ambientali la realizzazione di nuove unità ecosistemiche coerenti con la finalità della rete ecologica provinciale.

Si rimanda a quanto contenuto nell'art. 25 delle NTA del PdS e nelle tavole DdP03 e PdS03.

La definizione della Rete Verde comunale valuta e tiene conto delle connessioni paesaggistiche multifunzionali di potenziamento lungo elementi connettivi primari della RV – sono infatti da prevedersi interventi da realizzare lungo gli elementi connettivi esistenti (ad es. fiumi, reti ciclabili) nel cui intorno la RV non appare sufficientemente sviluppata. Possono consistere nell'incremento dei valori culturali, nel potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale dei tracciati di mobilità, nella deframmentazione di ambiti urbani perifluviali, nella ricucitura di elementi paesaggistici diffusi. Si rimanda a quanto contenuto nell'art 26 delle NTA del PdS.

Per valorizzare e potenziare le connessioni paesaggistiche multifunzionali le norme contengono prescrizioni e indirizzi finalizzati a tale scopo, che premiano gli interventi da realizzare lungo gli elementi connettivi esistenti come qui di seguito identificati, che dovranno consistere nell'incremento dei valori culturali, nel potenziamento dell'equipaggiamento vegetazionale dei tracciati, nella deframmentazione di ambiti urbani perifluviali, nella ricucitura di elementi paesaggistici diffusi.

Art. 28 - Verifica dell'incidenza dei progetti

Con riferimento alla classificazione di cui all'Art 26, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.

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

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

Art.28 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 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, in materia di Piani di Rischio ed all'art. 715 in ordine alla valutazione del rischio contro terzi (risk assessment).

Art. 29 - Ostacoli e pericoli alla navigazione aerea Norma transitoria

Gli interventi di nuova costruzione e di sopraelevazione dovranno rispettare i vincoli indicati nelle Mappe di vincolo definite dall'ENAC si precisa che gli interventi previsti nelle porzioni di territorio caratterizzati da una quota del terreno naturale che supera quella delle superfici di delimitazione ostacoli gli interventi edilizi in genere, ivi compresi quelli di sopraelevazione o nuova costruzione, interessanti la superficie orizzontale esterna sono ammissibili a condizione che abbiano altezze non superiori a quelle stabilite da Enac.

Titolo IV – TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC DISCIPLINA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

E' costituito dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli e comprendono anche le aree libere intercluse o di completamento.

Art. 30 - Classificazione degli ambiti appartenenti al tessuto consolidato

Il territorio del tessuto urbano consolidato, viene distinto in ambiti che, per la loro matrice storica, architettonica, il grado di densità, di aggregazione e di omogeneità di impianto, di rapporto con le parti pubbliche e con le infrastrutture, possono essere considerati omogenei o possono presentare caratteri identitari.

Tali ambiti sono stati così definiti:

- Tessuto del centro storico
- Tessuto diffuso a prevalente destinazione residenziale
- Tessuto residenziale di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale
- Tessuto degli insediamenti di interesse storico ambientale
- Tessuto delle attività economiche
- Ambiti di completamento AC
- Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo in corso di attuazione
- Aree a verde privato di connessione ambientale

Art. 31 - Edifici e manufatti esistenti ricadenti fuori degli ambiti produttivi, commerciali, terziari consolidati.

Per quanto riguarda gli edifici e i manufatti a destinazione produttiva esistenti in tessuti diversi da quelle con destinazione specifica, che nella tavola PdR 01 vengono individuati con la dicitura "attività economiche presenti nel tessuto a prevalente destinazione residenziale" possono mantenere la loro funzione tramite il ricorso ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e possibilità di ampliamento sino ad un massimo del 10% della SL esistente, per adeguamenti tecnologici e funzionali.

Le attività produttive presenti, in ogni caso, con produzioni nocive e/o moleste, dovranno adeguarsi alla normativa sulle lavorazioni insalubri ex art. 216 del T.U.L.L.SS.

Sono incentivate le dislocazioni di attività produttive in aree a destinazione produttiva specifica; trattasi in particolare di quelle attività sorte singolarmente nel territorio avente caratteristiche agricole boschive preminenti o che risultano inglobate nel tessuto residenziale e pertanto incompatibili con l'ambiente in cui ricadono.

Nel caso in cui l'attività presente in tali manufatti venisse trasferita in altre aree specificatamente destinate alle attività di produzione, il manufatto esistente potrà essere oggetto di recupero ai fini residenziali con un riconoscimento di un incremento edificatorio del **30 %** rispetto al volume esistente (calcolato SL x H. Virtuale = 3m). L'intervento, in tale caso, dovrà essere subordinato al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.

Per gli edifici produttivi nei quali risulta invece dismessa l'attività produttiva e di cui non si intende mantenere l'attività preesistente, è consentito il recupero del volume esistente (calcolato SL x H. Virtuale = 3 m) con funzioni compatibili con la residenza ed il terziario/commerciale, in tale caso l'intervento dovrà essere soggetto a Permesso di Costruire convenzionato.

Tutti gli interventi di recupero dei manufatti di cui al presente articolo dovranno configurare una coerenza compositiva con l'intorno al fine di costituire un armonioso inserimento dell'edificio nell'ambiente naturale con un'alta qualità progettuale.

Le aree di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate e tenute in ordine, privilegiando l'inserimento di aree verdi piantumate prestando particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, ecc.), in modo da evitare dissonanze negative e valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso. Dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale, adottando particolare attenzione nei casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Si precisa inoltre che nel corso della realizzazione di ristrutturazioni o conversioni d'uso su tali immobili dovessero emergere siti inquinati, è obbligatoria la loro bonifica e il ripristino ambientale, ai sensi del D.Lgs 152/2006 e della DGR n. 6/17252 del 01.08.1996, di entità commisurabile anche alla specifica futura destinazione d'uso dei siti, nonché il rispetto dei criteri previsti dall'art. 7 della L.R. n. 1 del 02.02.2007 e dal Regolamento d'Igiene per il recupero di dette aree.

In tali edifici è possibile introdurre la tipologia abitativa dei loft, derivante dalla riconversione di edifici industriali, commerciali o artigianali dismessi, caratterizzata da spazi aperti e soffitti molto alti, finestre ampie e luminose, che lasciano entrare molta luce naturale e conferiscono un senso di spaziosità.

In tale caso l'immobile deve essere conforme alle normative igienico-sanitarie e agli standard degli impianti termici e deve essere dotato di vespaio areato per garantire una corretta ventilazione del sottosuolo. Il progetto di riconversione deve essere coerente stilisticamente tra gli elementi che lo compongono, come facciate, finestre, balconi, tetti e altri dettagli decorativi. L'alterazione del decoro architettonico può avvenire attraverso modifiche che compromettono l'equilibrio visivo e l'armonia dell'insieme, anche del contesto urbano in cui ricade, sia che si tratti di interventi su parti comuni che su singole unità immobiliari.

Art. 32 - Il tessuto storico

Nel tessuto storico, la disciplina degli interventi edilizi ha come obiettivo:

- a) la conservazione degli specifici caratteri storico-morfologici, materiali ed immateriali, di cui l'edificato costituisce documento e la preservazione dei valori territoriali e culturali espressi dal nucleo antico del paese che assolve altresì la funzione di principale polo della coesione sociale;
- b) la preservazione della prevalenza della destinazione d'uso residenziale, in equilibrio con una adeguata compresenza della rete di attività di servizio ancora presente (esercizi commerciali-ricettivi ed attività micro-artigianali) e da rafforzare;
- c) la riqualificazione dei complessi e degli edifici speciali con la valorizzazione del ruolo funzionale e simbolico che essi rivestono;
- d) la manutenzione qualitativa degli spazi aperti esterni compresi nel sistema infrastrutturale (strade, piazze, aree sistemate a verde) ed in quello insediativo (corti, giardini, orti);
- e) la riqualificazione funzionale, architettonica ed energetica del costruito nell'intento di meglio adattarlo ai rinnovati bisogni dei suoi fruitori nel rispetto dei valori al punto a)

In tutto il tessuto storico sono in generale consentiti gli interventi compresi nella categoria del recupero edilizio compresa la ristrutturazione e recupero dei sottotetti.

Gli interventi della categoria recupero edilizio sono consentiti con modalità diretta, ossia senza Piano Attuativo, salva la possibilità per l'amministrazione di subordinare ogni tipo di intervento a piano di recupero, in particolare nel caso in cui vengano coinvolte corti interne o più di un edificio.

Ogni intervento di grado superiore alla manutenzione straordinaria che incida sull'assetto esteriore degli edifici e degli spazi ad essi pertinenti, andrà corredato da un **apposito studio-approfondimento documentale** che deve informarsi ai seguenti principi:

- a) riconoscimento, mediante adeguata indagine storico-architettonica, della vicenda evolutiva, del significato nella costruzione del paesaggio urbano e dei caratteri tipologici originari dell'edificio, con evidenziazione delle eventuali modificazioni intervenute nel tempo, con estensione delle analisi e dello studio a supporto del progetto all'intero edificio;
- b) coerenza con le risultanze di una specifica analisi storica dell'edificio, parte integrante del progetto di recupero, opportunamente documentata e di una analisi volta a comprovare la coerenza con i valori paesaggistici della visuale prospettica in cui ricade l'edificio;
- c) preservazione di elementi strutturali o decorativi (intonaci, lesene, marcapiani, insegne, decori, gronde in pietra ed in vivo), previa evidenziazione degli stessi anche a mezzo di specifiche analisi prescrivibili – a pena di inammissibilità dell'istanza – dal responsabile del procedimento;
- d) mantenimento di ogni altro elemento, carattere, stilema formale e materico che concorra a dettare lo statuto e l'impronta del manufatto nei suoi tratti originari;
- e) rispetto di un approccio filologico, teso alla tutela, al mantenimento, al recupero ed alla valorizzazione-evidenziazione dei caratteri originari di ogni manufatto ed alla eliminazione di ogni elemento incongruo e superfluo.

E' consentito un **incremento della SL**:

- per recupero dei volumi demoliti in quanto considerati superflui
- se prevista all'interno del volume geometrico preesistente, senza modifica della sagoma e del sedime dell'edificio originario, come per esempio creazione di soppalchi all'interno dell'edificio.
- a seguito chiusura di logge e portici nel rigoroso rispetto dei caratteri architettonici che caratterizzano l'edificio.

E' consentito il riutilizzo/recupero ai fini abitativi dei rustici ex agricoli.

Ai fini rigenerativi, viene riconosciuto anche un incremento del 15% del volume esistente calcolato vuoto per pieno (volume totale dello spazio compreso tra le parti esterne e il pavimento più basso e la copertura, misurato all'esterno).

E' ammessa la riorganizzazione distributiva interna, con possibilità di mutamento del numero e delle dimensioni delle unità immobiliari.

Nel tessuto storico, in merito alle **distanze**, vale quanto prescritto dall'art. 2-bis del D.P.R. 380/2001.

L'indice di copertura IC, da rispettare è quello esistente, che può essere derogato, solo nei casi previsti nel presente articolo che prevedono interventi di recupero volumetrico delle superflui o un incremento volumetrico ammesso dalle presenti norme.

Determinazione volume degli edifici esistenti

Al fine del calcolo del volume dei fabbricati esistenti, 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.

Sopralzi coperture recupero sottotetti

Premesso che l'altezza massima di zona è quella esistente, le modalità di intervento devono sottostare alle seguenti indicazioni:

- a) nel caso in cui l'ultimo piano esistente degli edifici del Centro Storico, non possieda i **requisiti di altezza utili all'agibilità a fini residenziali**, al solo fine del raggiungimento di tali requisiti, è possibile aumentarne l'altezza di gronda e di colmo entro un limite massimo di 80 cm, sempre che:
 - l'incremento di altezza non determini un supero di altezza rispetto agli edifici confinanti;
 - gli edifici a confine non siano vincolati ai sensi degli articoli 10 e 11 del D.Lgs. 42/2004;
 - i nuovi fili di gronda e di colmo siano realizzati armonizzandosi con quelli dell'edificio più basso posto al confine (se esistente):
- b) nel caso si tratti invece di **recupero abitativo del sottotetto esistente** come previsto dagli articoli 63 e seguenti della l.r. 12/05 l'intervento potrà essere attuato solo su fabbricati ad uso residenziale e con finalità di utilizzo residenziale e le modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, potranno essere fatte unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6; in caso di deroga all'altezza massima, l'altezza minima abitabile non può essere superiore a metri 1,50.

In caso di sopralzo della copertura o la sola modifica della pendenza delle falde, il progetto deve essere verificato in relazione al fronte edilizio relativo all'edificio oggetto di intervento; in tale caso infatti ciascun fronte edilizio costituito da una continuità di edifici aventi diverse altezze in gronda, costituisce una unità architettonica a cui deve essere fatto riferimento ogni intervento, anche singolo, che venga ad interessare le facciate stesse; nella soluzione progettuale dovrà essere verificato, con elaborati grafici, il rapporto volumetrico e gli allineamenti dell'edificio oggetto di intervento con l'intorno, basandosi su criteri di continuità paesaggistica al fine di dimostrare il miglioramento della qualità complessiva dei luoghi. Si rimanda a quanto previsto dal c. 8 dell'art. 64 della l.r. 12/2005.

Sono ammessi in entrambe le tipologie di intervento l'inserimento di lucernai, abbaini, terrazzi a tasca.

Allineamenti e cortine edilizie

Gli interventi ammessi in modifica della partitura altimetrica della facciata per sopralzo o recupero sottotetti, dovranno essere rispondenti alle disposizioni del Repertorio allegato, per ciò che concerne l'utilizzo di tinteggiature e decorazioni coerenti al fine dell'armonizzazione dell'intervento sul manufatto esistente.

Le variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrata la coerenza della trasformazione con l'organismo architettonico oggetto di intervento.

Non è assentita in ogni modo l'alterazione di allineamenti edilizi uniformi già esistenti sia in pianta che in altezza.

Prescrizioni per sopraelevazioni ed ampliamenti

Negli interventi in cui si prevede la demolizione delle superfetazioni con il recupero dei volumi demoliti, o per i quali è stato ammesso l'incremento dell'indice di edificabilità, devono essere verificate le seguenti condizioni:

- le sopraelevazioni ed ampliamenti si attueranno, in linea generale, sui corpi di fabbrica interni e meno percepibili nella visuale in cui ricade l'edificio o comunque curando la continuità dei fili di gronda, dei colmi e la complanarità delle falde (in particolare di quelle sul fronte strada), nella chiusura degli spazi interstiziali liberi tra una costruzione e l'altra, rispettando i fili verso strada e verso il cortile dei frontespizi che si fronteggiano;
- nel rispetto del sistema delle distanze preesistenti o fissate dal codice civile, la ricostruzione può sostanzialmente anche nella sopraelevazione-ampliamento dei corpi di fabbrica verso strada; la costruzione in aderenza è consentita solo in caso di preesistenza a confine: in tal caso la nuova costruzione non può esorbitare rispetto allo sviluppo del sedime del manufatto attestato sulla linea confinale;
- l'area di risulta delle demolizioni dovrà essere sistemata e attrezzata in modo adeguato al contesto in cui la stessa viene integrata (pavimentazioni e sistemazioni a verde).

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che superino le limitazioni contenute nel presente articolo, possono essere proposti nell'ambito di un **piano di recupero** esteso ad una intera unità (da identificarsi in generale con la corte o con un fronte di edifici adeguato).

Sottostanno al **parere della Commissione del Paesaggio**:

- a) **le ristrutturazioni con demolizione-ricostruzione** dell'intero edificio (su edifici comprovatamente privi di specifico pregio storico/architettonico e unicamente in carenza di effetti su cortine o altre continuità costruttive o formali)
- b) gli interventi che prevedono l'**innalzamento delle quote d'imposta e di colmo** della copertura.
- c) **le demolizioni delle superfetazioni** aggiunte in epoca recente ed incongrue rispetto al contesto **con il recupero dei volumi demoliti**
- d) **interventi che prevedono incrementi volumetrici e recupero dei rustici (ex fienili)**
- e) **interventi che prevedono incrementi volumetrici ai fini rigenerativi**.

Gli interventi previsti sui **beni culturali e sugli immobili assoggettati a tutela specifica** i cui progetti saranno sottoposti al parere della Soprintendenza, dovranno essere volti a documentare o a conservare i materiali, gli elementi e le tecniche con cui sono stati costruiti; dovranno essere conservati e/o recuperati i materiali originali delle strutture portanti, ove siano in vista e gli elementi strutturali che caratterizzano l'edificio (murature portanti, colonne, arcate, loggiati); le coperture dovranno conservare sagoma, pendenza e quota d'imposta originari, ed utilizzare un manto in laterizio coerente con la tipologia dell'edificio; la composizione delle facciate deve essere rispettata anche per ritmo e dimensione delle aperture.

Tutti gli interventi sono comunque rigidamente indirizzati:

- a) alla conservazione dei materiali tradizionali impiegati nelle costruzioni;
- b) al mantenimento e alla salvaguardia dei fronti degli edifici e degli elementi isolati di interesse storico-culturale, architettonico e paesaggistico;
- c) al mantenimento e alla manutenzione di cortili, orti, giardini, ed aree a verde, e al rispetto delle aree di pertinenza;
- d) alla ricerca di omogeneità tra strutture edilizie e valori paesaggistici;
- e) al mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori, decori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
- f) al miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti;

Nel tessuto storico è vietata la realizzazione di nuove costruzioni autonome, su aree inedificate

Edifici pertinenziali/accessori

Nel centro storico, sentito il parere della Commissione del Paesaggio e sempre che siano rispettate tutte le prescrizioni indicate per tale tessuto, è ammessa la realizzazione di box esterni nei casi in cui sia preesistente un edificio pertinenziale/accessorio entro il cui sedime sia insediabile il box stesso o nel corpo degli edifici esistenti; sono inoltre ammesse autorimesse interrate nelle aree libere, compatibilmente con la salvaguardia del patrimonio arboreo esistente, delle caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto urbanistico-edilizio del contesto edificato.

Sono ammessi in tutti i tessuti edificati, compreso il centro storico, la realizzazione di coperture a protezione delle auto in aree di pertinenza degli edifici; tali manufatti devono essere assimilabili alla tipologia del "pergolato" che in ogni caso non potranno avere una superficie superiore ai 25 mq. .

Per gli edifici pertinenziali/accessori di derivazione storica ne è prescritto il mantenimento. Lo stesso dicasi per quelli che, pur di epoca più recente, siano riferibili a linguaggi codificati e di valore dell'architettura. Per il riconoscimento dei caratteri di cui ai due precedenti commi si procederà in sede di progetto secondo le modalità di lettura indicate, in via generale, dal Repertorio . Gli interventi su tali edifici, comunque, dovranno essere coerenti con il linguaggio originario dell'edificio.

Per gli altri edifici , al fine di perseguire la riqualificazione della qualità edilizia e urbana del centro storico, sono ammessi interventi che comprendono la ristrutturazione o la demolizione con ricostruzione finalizzata alla riqualificazione e/o razionalizzazione degli spazi interni delle corti o dei cortili. A tal fine la ricostruzione dovrà avvenire ai bordi della corte o dei cortili, oppure in continuità con gli edifici esistenti, evitando di occuparne spazi centrali. Di norma l'intervento di riqualificazione di cui sopra avviene con il riutilizzo del sedime e dei volumi esistenti.

Gli interventi che coinvolgano le **aree libere di pertinenza degli edifici**, le parti a verde esistenti devono essere preservate e le parti pavimentate, anche se di uso carrabile, devono possibilmente garantire la permeabilità dei suoli. Non è ammessa la sostituzione di pavimentazioni in pietra naturale con altro tipo di pavimentazione. Per i parchi e giardini storici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione, ripristino, restauro conservativo, di arredo ed impiantistici.

Nel tessuto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- R - residenza e le relative funzioni complementari
AR - Attrezzature ricettive
S- funzioni di servizio - attrezzature
T- direzionali
C1 - Esercizi commerciali di vicinato
C5 - Pubblici esercizi
AA- Attività artigianali di servizio non molesto

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nella classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Incentivazione

È consentita ed incentivata, mediante esclusione degli oneri costruttivi, la destinazione d'uso del piano terra degli immobili con affaccio su strada:

- alla funzione commerciale c.d. di vicinato (vendita al dettaglio, compresa la vendita di giornali)
- all'esercizio delle attività di parrucchiere ed estetista
- all'attività di somministrazione di alimenti e bevande, limitatamente alle seguenti tipologie:
 - ristorante, trattoria, osteria con cucina e simili (esercizi in cui è prevalente la somministrazione di pasti preparati in apposita cucina con menù che include una sufficiente varietà di piatti e dotati di servizio al tavolo);
 - pizzerie e simili (esercizi della ristorazione, con servizio al tavolo, in cui è prevalente la preparazione e la somministrazione del prodotto «pizza»);
 - bar gastronomici e simili (esercizi in cui si somministrano alimenti e bevande, compresi i prodotti di gastronomia preconfezionati o precotti usati a freddo ed in cui la manipolazione dell'esercente riguarda l'assemblaggio, il riscaldamento, la farcitura e tutte quelle operazioni che non equivalgono né alla produzione né alla cottura);
 - bar-caffè;
 - bar pasticceria, bar gelateria, cremeria, creperia e simili (bar-caffè caratterizzati dalla somministrazione di una vasta varietà di prodotti di pasticceria, gelateria e dolciari in genere);
 - Wine bar, birrerie, pub, enoteche, caffetterie, sala da the e simili (esercizi prevalentemente specializzati nella somministrazione di specifiche tipologie di bevande eventualmente accompagnate da somministrazione di spuntini, pasti e/o piccoli servizi di cucina); con esclusione delle seguenti tipologie: disco-bar, piano bar, american-bar, locali serali e simili - discoteche, sale da ballo, locali notturni.

È altresì ammessa ed incentivata, mediante riduzione degli oneri costruttivi del 10% (oltre alle riduzioni stabilite dall'art.44 comma 8 e 48 comma 6 della L.R.12/2005), la destinazione:

- all'uso terziario;
- all'uso turistico;
- all'uso quale sede di gruppi ed associazioni

Dotazione parcheggi

I requisiti richiesti ai fini del computo del parcheggio pertinenziale sono soddisfatti se viene dimostrata la disponibilità di spazi a parcheggio (0,6 mq per 1.0 mq di superficie di vendita e di somministrazione (0,4 mq per 1.0 mq di spazi a terziario ed a sede di gruppi ed associazioni effettivamente adibiti a luogo di contatto con il pubblico od alla frequentazione degli associati), esclusi gli spazi di manovra, aperto al pubblico ed immediatamente accessibile su aree all'uopo asservite entro un raggio di 500 m. Laddove questa quota non può essere reperita, è possibile la monetizzazione.

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia" che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari, nonché in caso di cambio di destinazione d'uso (verso funzioni residenziali o commerciali su piani differenti dal piano terra) con o senza opere", devono essere individuati appositi spazi per parcheggi privati, ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/1942 come sostituito dall'art. 2 punto 2 della Legge 122/1989, in misura non inferiore a 1 mq/ 3,5 mq di SL. Non sono soggetti al reperimento delle quantità di parcheggio gli interventi di ristrutturazione edilizia o di ampliamento di singole unità immobiliari residenziali esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale. I parcheggi privati possono

essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 500 m (misurati in linea d'aria) dall'edificio principale, o mediante realizzazione di autorimesse all'interno degli edifici oggetto di intervento, in edifici accessori limitrofi di pertinenza o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto. Le autorimesse da realizzare al piano terra di edifici esistenti non potranno comportare la realizzazione di aperture su fronti antistanti gli spazi pubblici. In ogni caso, laddove possibile, si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo. La costruzione di autorimesse interrato all'interno delle aree di pertinenza è sempre consentita purché vi sia un disegno unitario e le dimensioni dei cortili siano tali da garantire, con la presenza delle rampe accesso, sufficienti spazi liberi e di manovra. In tal caso la copertura dell'autorimessa dovrà essere integrata, il più possibile, con le pavimentazioni delle aree di pertinenza o del cortile in cui è inserita. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio, resta la facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentirne la monetizzazione.

Nell'ambito del tessuto storico gli interventi devono fare riferimento ai seguenti criteri costruttivi estetici contenuti nell'allegato Repertorio.

Art. 33 – Tessuto a prevalente destinazione residenziale

Nel tessuto a destinazione prevalentemente residenziale previsto all'interno del TUC, la disciplina degli interventi edilizi e urbanistici ha come obiettivo:

- a) la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, consentendo interventi di recupero e riqualificazione, di adeguamento e ampliamento;
- b) la qualificazione e la maggiore dotazione degli spazi pubblici;
- c) il mantenimento di un equilibrio di attività e funzioni tra loro compatibili e complementari;
- d) la trasformazione programmata delle aree libere, con connesso rafforzamento della maglia infrastrutturativa e con contestuale preservazione di aree a verde privato.

Modalità d'attuazione: intervento diretto.

In tutti gli ambiti sono consentiti gli interventi della categoria recupero edilizio: manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione senza ricostruzione e gli interventi di nuova costruzione e ampliamento

In tali tessuti sono ammessi le seguenti:

Destinazioni principali:

R - residenza e le destinazioni complementari

C1 - Esercizi commerciali di vicinato

Attività commerciali di vendita al dettaglio in piccole strutture con superfici di vendita $SV < 150$ (mq.).

C2 - Medie strutture di vendita se esistenti

Attività commerciali di vendita al dettaglio in medie strutture con superfici di vendita $150 < SV < 1500$ (mq.).

T1- Attività terziarie di contesto

T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze.

C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri

RA- Attività turistico-ricettive

S1 -Funzioni di servizio pubblico

S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

S3 -Funzioni di servizio privato

AA- Attività artigianali di servizio non molesto

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nella classificazione;
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Ogni forma di uso dei suoli, anche non costruttivo, deve essere rigorosamente compatibile con il mantenimento del verde presente.

Parametri urbanistico-edilizi generali da rispettare:

Distanze:

Dc min. 5,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Df 10,00 m. nel rispetto di quanto previsto nelle presenti norme

Ds: 5 ,00 m salvo diverse indicazioni delle Tavole grafiche e altri riferimenti contenuti nelle presenti norme

Al fine del **recupero abitativo del sottotetto** sono ammessi sopralzi e modifiche delle pendenze delle coperture, inserimento di lucernai, abbaini, terrazzi etc. comunque nei limiti e nel rispetto degli artt. 63-64-65 della l.r. 12/2005 e s.m.i.

Nel tessuto diffuso a prevalente destinazione residenziale

Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,90 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima IFM =1,10 mc/mq perseguibile con il ricorso alle incentivazioni e/o compensazioni a cui possono essere aggiunti i volumi derivanti da circolazione crediti volumetrici come indicato negli articolo 19-20-21 delle presenti norme.

Indice di permeabilità Ip 30%

Indice di copertura Ic 40%

Altezza massima H = altezza edificio esistente e comunque non superiore a m.11,50 .

La modalità di attuazione, nel caso in cui venga utilizzato l'indice fondiario massimo **IFM**, è il permesso di costruire convenzionato.

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, aventi destinazione residenziale e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari , il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a 200 mc complessivi.

L'ampliamento consentito deve risultare coerente con le caratteristiche del contesto urbano (altezze, allineamenti, linee di gronda) e con la tipologia dell'edificio a cui accede

Nel tessuto residenziale diffuso, la nuova costruzione nei lotti ineditati di superficie superiore ai 1.000 mq e non asserviti da precedenti costruzioni, è subordinata alla presentazione di un Permesso di costruire convenzionato PdCC, visto che le esigenze di urbanizzazione possono essere soddisfatte con una modalità semplificata e il ricorso alla pianificazione di secondo livello risulta sproporzionato rispetto alla finalità pubblica perseguita. Nel caso in cui il lotto oggetto di nuova edificazione avesse una superficie superiore ai 2.500 mq l'intervento sarà subordinato a Piano Attuativo.

Nei Tessuti residenziali di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale

Sono le zone poste in zone marginali di frangia dell'abitato, comprendenti compendi di ville con parchi e giardini pregiati, che si intende tutelare; sono state così individuate anche le aree situate sotto i tralicci degli elettrodotti e in prossimità degli ambiti caratterizzati dalla presenza di attività economiche .

Sugli edifici esistenti, gli interventi sono ammessi a condizione che siano verificati i seguenti elementi:

- congruenza con i caratteri tipologici e architettonici dei manufatti edilizi esistenti;
- salvaguardia dei caratteri ambientali e naturalistici del parco, in tale caso dovrà essere effettuata una diagnosi dello stato di conservazione del patrimonio botanico-vegetazionale e delle condizioni manutentive del parco o giardino

Per gli edifici esistenti, alla data di approvazione del PGT, aventi destinazione residenziale e solo per abitazioni unifamiliari e bifamiliari , il cui volume risulta superiore a quello ammissibile con l'applicazione dell'indice massimo di zona, è ammesso un incremento una tantum, limitatamente a 200 mc complessivi.

Nel tessuto residenziale di tutela ambientale , paesaggistica e funzionale è consentita la nuova costruzione nei lotti ineditati di superficie superiore ai 1.000 mq e non asserviti da precedenti costruzioni, nel rispetto dei seguenti indici :

Indice di edificabilità fondiaria IF = 0,40 mc/mq

Indice di edificabilità fondiaria massima IFM =0,60 mc/mq perseguibile con il ricorso alle incentivazioni e/o compensazioni a cui possono essere aggiunti i volumi derivanti da circolazione crediti volumetrici come indicato negli articolo 19-20-21 delle presenti norme.

Indice di permeabilità Ip 30%

Indice di copertura Ic 30%

Altezza massima H = altezza edificio esistente e comunque non superiore a m. 9,50

E' possibile l'inserimento di attrezzature per il godimento del verde (quali piscine, tennis, angoli di cottura all'aperto e serre). In ogni caso la domanda di rilascio dell'atto abilitativo deve comprendere una documentazione fotografica esauriente dell'esistente e le planimetrie dell'intero parco o giardino, descrittive sia dello stato attuale con indicazioni delle essenze pregiate presenti sia la situazione progettata al fine di garantire la massima conservazione delle caratteristiche dei parchi e dei giardini e la minima frantumazione dell'estensione a verde.

Nel tessuto residenziale di interesse storico e ambientale (Masnaga e Parco San Giorgio)

Per gli edifici compresi in questa zona è prescritto il restauro e il risanamento conservativo, con possibili interventi di ristrutturazione leggera nel rispetto della tipologia e delle caratteristiche fisico architettoniche originarie. Non è consentito aumentare la volumetria esistente.

Il patrimonio arboreo esistente deve essere preservato.

In tali tessuti sono ammessi le seguenti:

Destinazioni principali:

R - residenza e le destinazioni complementari

T1 - Attività terziarie di contesto

C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri

RA - Attività turistico-ricettive

S1 -Funzioni di servizio pubblico

S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale

S3 -Funzioni di servizio privato

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nella classificazione;

Per il comparto di Parco San Giorgio sono consentiti gli interventi di rigenerazione (manutenzione straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo e ampliamenti) che prevedano il recupero degli edifici anche per parti, riconoscendo un incremento volumetrico del 10% del volume esistente. La determinazione di tale volume è determinata con il metodo vuoto per pieno (calcolato considerando lo spazio racchiuso tra le superfici esterne, il pavimento del piano più basso e la copertura, senza effettuare deduzioni per aperture o elementi interni) . Gli interventi che prevedono la ristrutturazione o l'ampliamento degli immobili saranno sottoposti a parere della Commissione paesaggio.

Art. 34 - Ambiti di completamento (AC)

Rientrano in tale classificazione gli ambiti di completamento, soggetti a Piano attuativo per i comparti riguardanti lotti liberi o a Permesso di costruire convenzionato in caso di comparti parzialmente edificati, i cui interventi sono assoggettati alle specifiche indicazioni contenute nelle relative schede di intervento.

Corrispondono in parte ad aree poste all'interno di lotti interclusi del centro edificato, la cui posizione strategica, permette di conseguire miglioramenti in termini d'accesso stradale, allargamento dei calibri, formazione di marciapiedi e creazione di servizi e parcheggi pubblici.

Per alcuni di essi sono stati individuati criteri specifici di intervento indicando, dove si riteneva necessario per l'interesse comune, la cessione da parte dei soggetti attuatori di aree per la realizzazione di strade e/o parcheggi o di aree per la realizzazione di attrezzature pubbliche.

L'intervento può essere realizzato nel rispetto dell'indice di fabbricabilità/territoriale assegnato all'ambito IF/IT; è possibile ricorrere all'applicazione dell'indice di edificabilità/territoriale massimo IFM/ITM utilizzando le incentivazioni (I inc), compensazioni (Icom) e il trasferimento volumetrico come indicato negli artt. 19-20-21 delle presenti norme.

In fase di presentazione del Piano attuativo o di Permesso di costruire convenzionato, dovrà essere verificato, con appositi rilievi strumentali, il perimetro degli Ambiti di Completamento; nel caso di assegnazione di una dotazione edificatoria predeterminata potrà essere adeguato allo stato effettivo dei luoghi e delle proprietà solo il perimetro dell'ambito oggetto di intervento; dalla verifica delle superfici degli ambiti, anche rispetto alle risultanze catastali, deriveranno, in via definitiva, le volumetrie massime realizzabili a seguito dell'applicazione dell'indice massimo assegnato.

In caso di presentazione del Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato, in riduzione della perimetrazione d'ambito, la capacità edificatoria è proporzionalmente ridotta; deve invece essere assicurata la realizzazione di tutte le opere previste dalla scheda relativa all'Ambito di Completamento.

In alcune schede vengono indicate le aree necessarie per opere, per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e per attrezzature viarie che dovranno essere cedute all'Amministrazione Comunale, a seguito della realizzazione dell'intervento.

Nel caso in cui non sia stata espressamente indicata la quota complessiva da cedere per attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico o generale, dovrà essere determinata la corresponsione alla Amministrazione Comunale di una somma commisurata all'utilità economica che consegue all'operatore, sostitutiva della cessione delle aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico.

Nel caso in cui la volumetria fosse maggiore rispetto a quella calcolata originariamente dal Piano delle Regole, a seguito dell'applicazione degli indici edificatori ammessi alla superficie effettiva del comparto, tale onere dovrà essere conseguentemente adeguato.

I progetti dovranno essere verificati anche in base alle norme dettate dal Piano dei Servizi e dalle presenti NTA del Piano delle Regole.

Ai sensi dell'art. 16 comma 3, della Legge n° 1150 del 17/08/1942 e come ribadito con sentenza TAR Lombardia, Milano, n. 6541/2007 e, successivamente, TAR Lombardia, Brescia, n. 959/2011, i PII/PA ricadenti in un vincolo paesaggistico devono essere sottoposti, prima della loro adozione, a verifica preliminare della Soprintendenza.

In particolare, si segnala che l'attuazione degli ambiti in cui sarà prevista la realizzazione di estensione di reti fognarie bianche o nere in cessione da parte di privati, saranno assoggettati alla procedura prevista dagli articoli 54 comma 2 e 55 del Regolamento del SII (servizio idrico integrato) .

Con riferimento al sistema di raccolta, trattamento e smaltimento, come previsto dall'art. 10 del R.R. 6/2019, in presenza di fognature di tipo unitario, le acque meteoriche di dilavamento devono essere prioritariamente smaltite in recapiti diversi dalla pubblica fognatura e gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da aree assoggettate all'applicazione del R.R. del 23 novembre 2017, n. 7 devono rispettare gli obblighi previsti dallo stesso R.R. 7/2017.

Relativamente allo smaltimento delle acque meteoriche non soggette a R.R. 4/2006, si fa inoltre presente l'art 57, comma 7, del Regolamento del Servizio Idrico Integrato, approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito: "Lo scarico di acque meteoriche nelle reti fognarie pubbliche destinate alla raccolta dei reflui urbani non regolamentate ai sensi del Regolamento Regionale n. 4/06, art. 3, e fuori dai casi di cui ai precedenti commi è vietato."

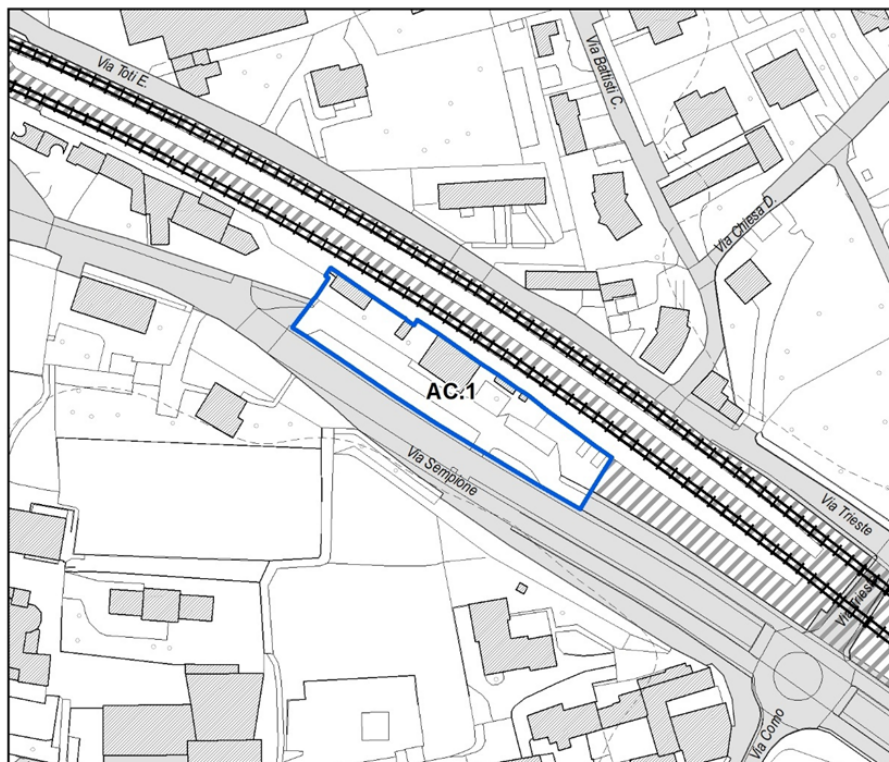
Valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- 1) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere allacciati alla pubblica fognatura nel rispetto del nuovo R.R. 6/2019 e del Regolamento del Servizio Idrico Integrato approvato il 22.03.2022 dal CdA dell'Ufficio d'Ambito;
- 2) qualora ve ne fosse presenza, per gli scarichi industriali e di prima pioggia dovrà essere attivata la relativa procedura autorizzativa (AIA, AUA, ex art. 208 D.lgs. 152/2006, ex art. 124 D.lgs. 152/2006, etc.);
- 3) tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di invarianza idraulica R.R. n. 7/2017, aggiornato con R.R. n. 8/2019.

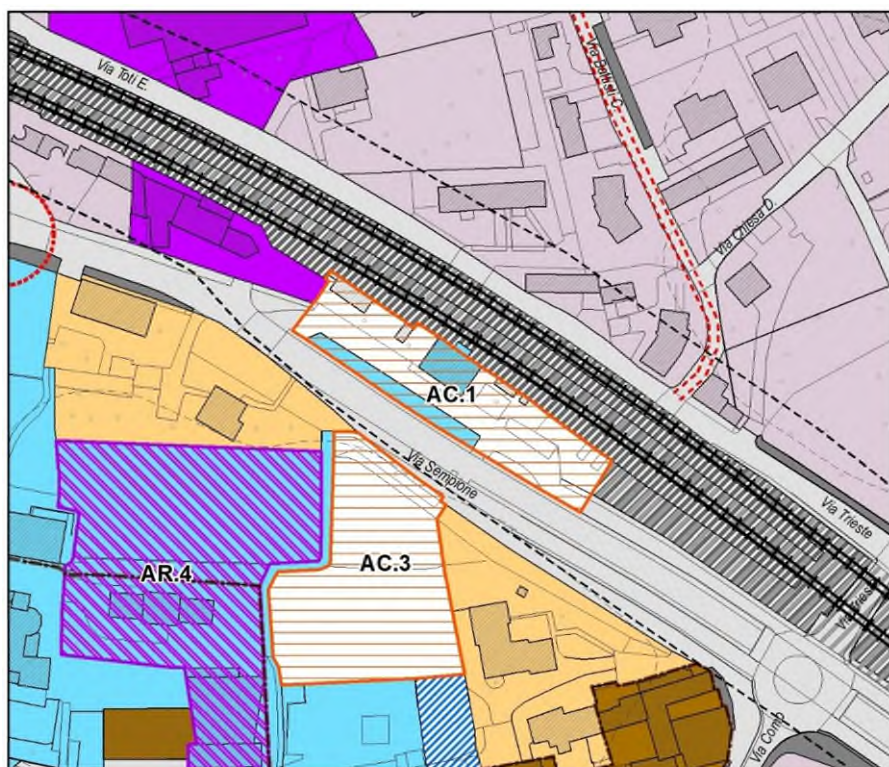
SCHEDA AMBITI DI COMPLETAMENTO

	DESTINAZIONE	Superficie mq
AC.1	Destinazione attività economiche	2.305
AC.2	Destinazione turistico-ricettiva (ambito già parzialmente edificato)	10.910
AC.3	Destinazione attività economiche	3.130
AC.4	Destinazione residenziale- turistico- ricettiva	7.835
AC.5	Destinazione residenziale	2.765
AC.6	Destinazione attività economiche	4.295
AC.7	Destinazione attività economiche	3.095
AC.8	Destinazione servizi (ambito già edificato)	2.870

AC.1 – Ambito di via Sempione/ ferrovia



Estratto DBT

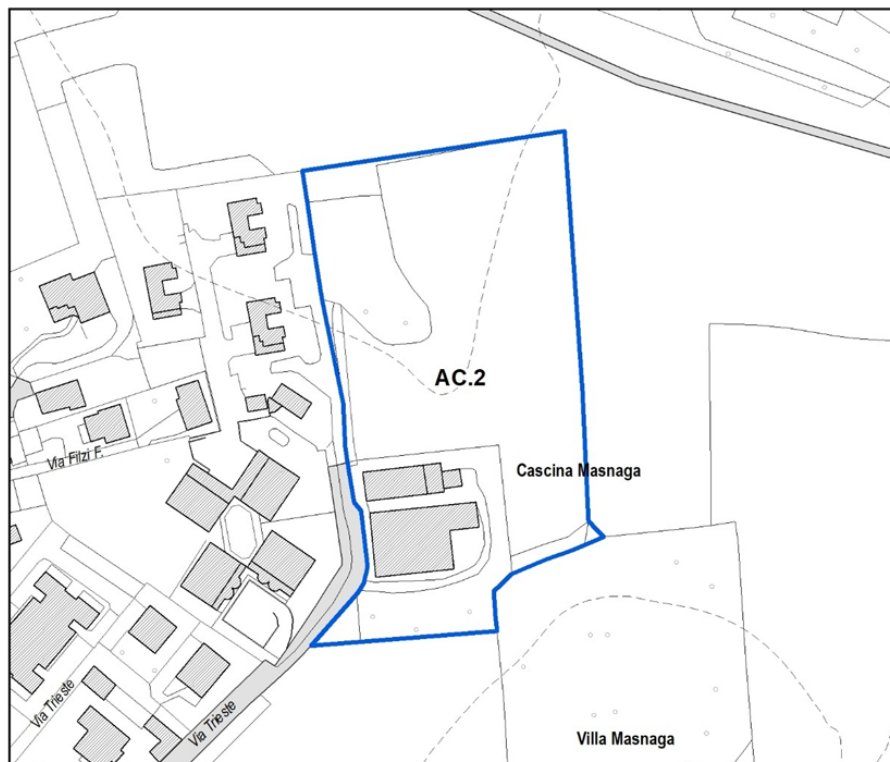


Estratto azzonamento

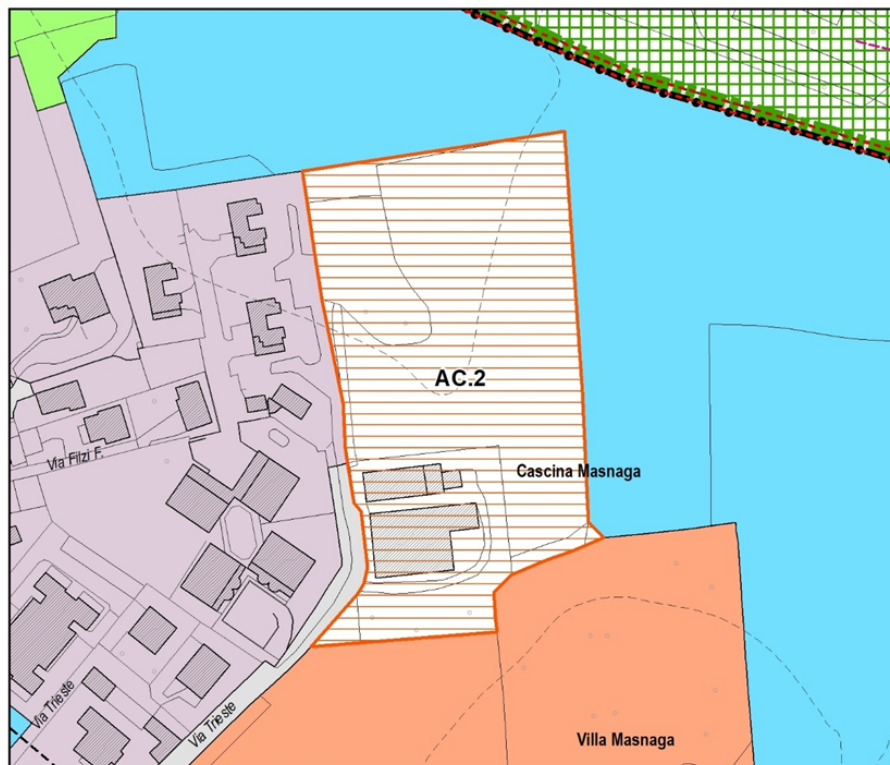
Uno dei temi urbanistici affrontati anche dal precedente PGT è la riqualificazione dell'area della strada statale del Sempione, attraverso due interventi volumetrici significativi "le porte di ingresso alla città". L'area è collocata nella zona centrale del territorio lungo la strada statale 33 del Sempione in una zona prevalentemente commerciale. L'intervento edilizio interessa il fabbricato destinato a stazione ferroviaria, oggi in disuso, con i fabbricati annessi e limitrofi. Il progetto dovrà riproporre un volume che, negli allineamenti, altezze e morfologia caratterizza il contesto, divenendo un luogo che si rapporta alla città, negando la mera funzione ferroviaria. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale (St)	2.305 mq.
IT Indice di edificabilità territoriale	1,20 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie, si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	11,50 m.
RC rapporto di copertura	50%
P rapporto di permeabilità	20%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri - Attivi S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato AA- Attività artigianali di servizio non molesto . <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

AC.2 – Il faggio Rosso



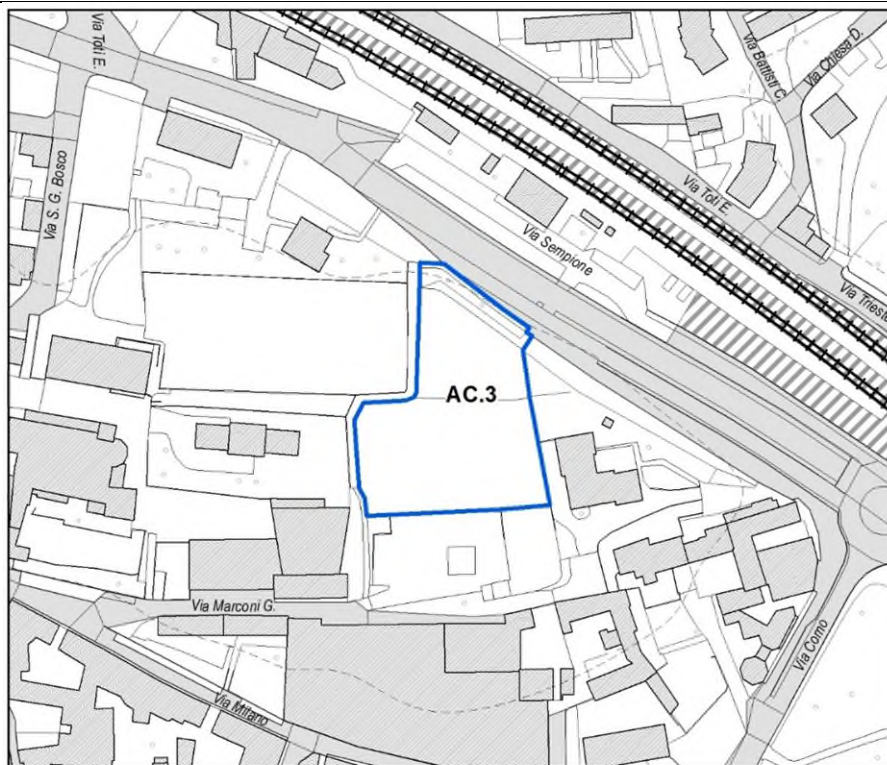
Estratto DBT



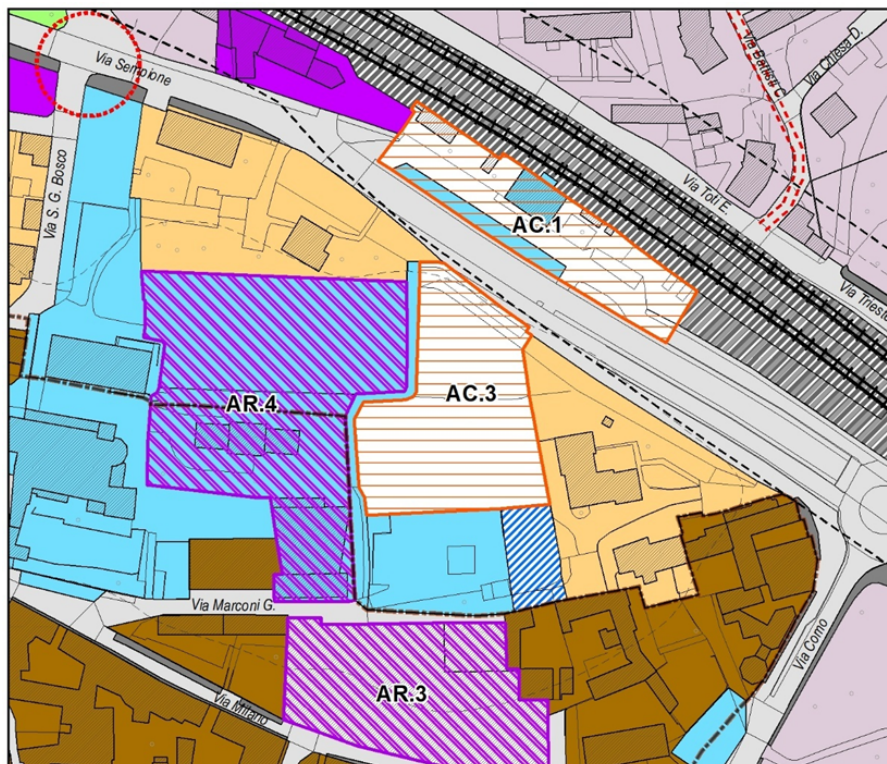
Estratto azzonamento

Si tratta di un comparto in cui è presente una residenza per la 3° età denominata "Il Faggio Rosso". La struttura ha sede in un cascinale ottocentesco ristrutturato. La struttura dispone di 42 posti letto in camere singole, doppie o suite ed è dotata di un parco di circa settemila metri quadri interamente a disposizione dei signori ospiti per passeggiate accompagnate da personale e operatori specializzati. In una zona del giardino si possono coltivare fiori, piante e prodotti dell'orto	
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale (St)	10.910 mq.
Volumetria ammessa	6.000 mc oltre al volume esistente
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie, si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	esistente
RC rapporto di copertura	40.%
P rapporto di permeabilità	40.%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

AC.3 – Ambito di via Sempione



Estratto DBT



Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona del centro storico caratterizzata da un rilievo naturale. A nord declina verso la strada del Sempione con un marcato pendio, ad ovest confina con l'oratorio e gli spazi annessi, ad est, ma su differente livello, con un edificio, a sud con via Marconi, attraverso la quale si collega al centro storico. Al limite del comparto confina un'area di proprietà comunale che verrà interessata dalla trasformazione urbana.

Il progetto urbanistico dovrà prevedere la realizzazione di un collegamento pedonale tra il parcheggio di via Marconi e il Sempione, mettendo in collegamento il centro storico con l'arteria principale. Attraverso una scalinata, si dovrà collegare alla rete viaria del Sempione, tale percorso sarà oggetto di recupero in accordo con l'amministrazione comunale.

Il progetto dovrà prevedere le sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e la sistemazione del verde con essenze arboree di pregio in base alle linee di indirizzo che verranno indicate dalla Amministrazione comunale.

Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico

VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI

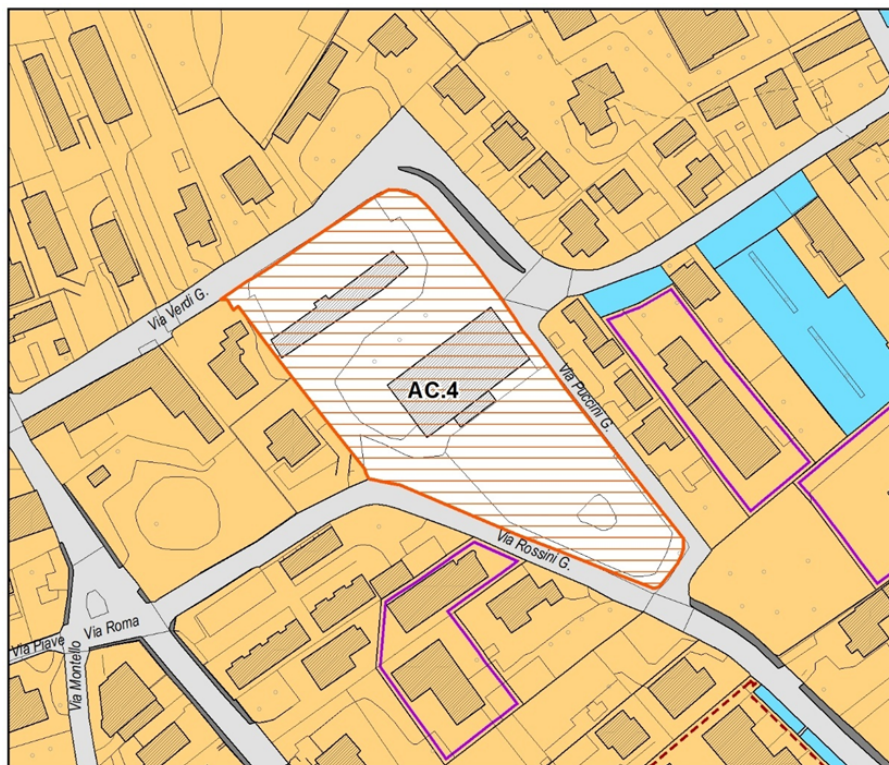
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale (St)	3.130 mq.
SLammessa funzioni economiche	2.400 mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie, si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	11,50 m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	30%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato Destinazioni non ammissibili: tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

AC.4 – Ambito di via via Puccini-Verdi-Rossini



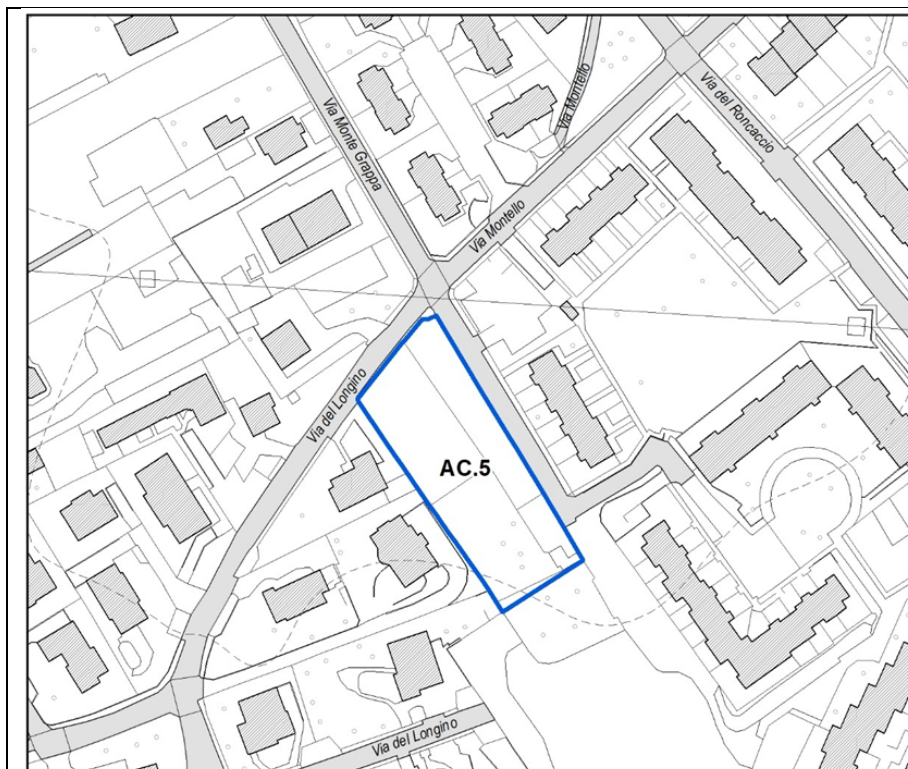
Estratto DBT



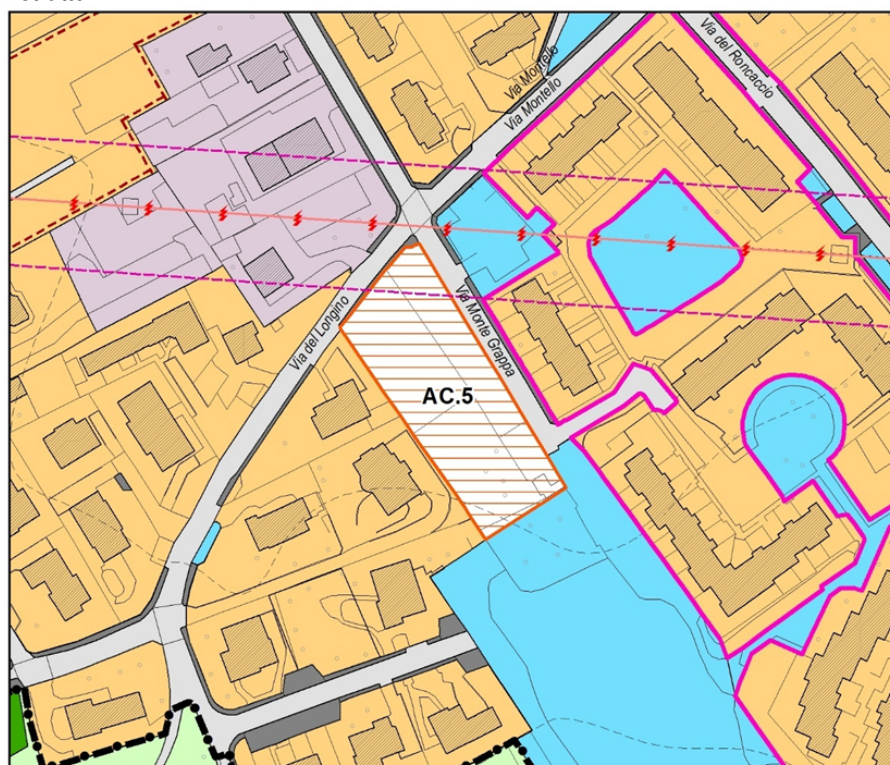
Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona centrale del territorio comunale tra via G. Verdi, via G. Puccini e via G. Rossini. Attualmente è destinata ad attività di scuderia con una ampia area piantumata con essenze di pregio d'alto fusto. L'intervento dovrà mirare alla riconversione dell'area attraverso l'edificazione di edifici a destinazione mista residenziale/ricettivo. Il progetto si attuerà attraverso un permesso di costruire convenzionato con l'individuazione dell'area standard e di quella verde . Nella trasformazione urbana saranno salvaguardate le essenze arboree di pregio esistenti. Il relativo standard sarà definito conseguentemente all'entità volumetrica e destinazione urbanistica del Piano. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano.	
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale (St)	7.835 mq.
IT Indice di edificabilità territoriale	0,80 mc/mq
ITM Indice di territoriale massimo perseguibile tramite il ricorso alla incentivazione e/o alla compensazione e trasferimento volumetrico	1,40 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie , si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	11,50m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	30. %
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni complementari C1 - Esercizi commerciali di vicinato T1- Attività terziarie di contesto C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri RA- Attività turistico-ricettive S3 -Funzioni di servizio privato Destinazioni non ammissibili: tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art.15delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42
Abitanti teorici	

AC.5 – Ambito di via via Monte Grappa – via del Longino



Estratto DBT

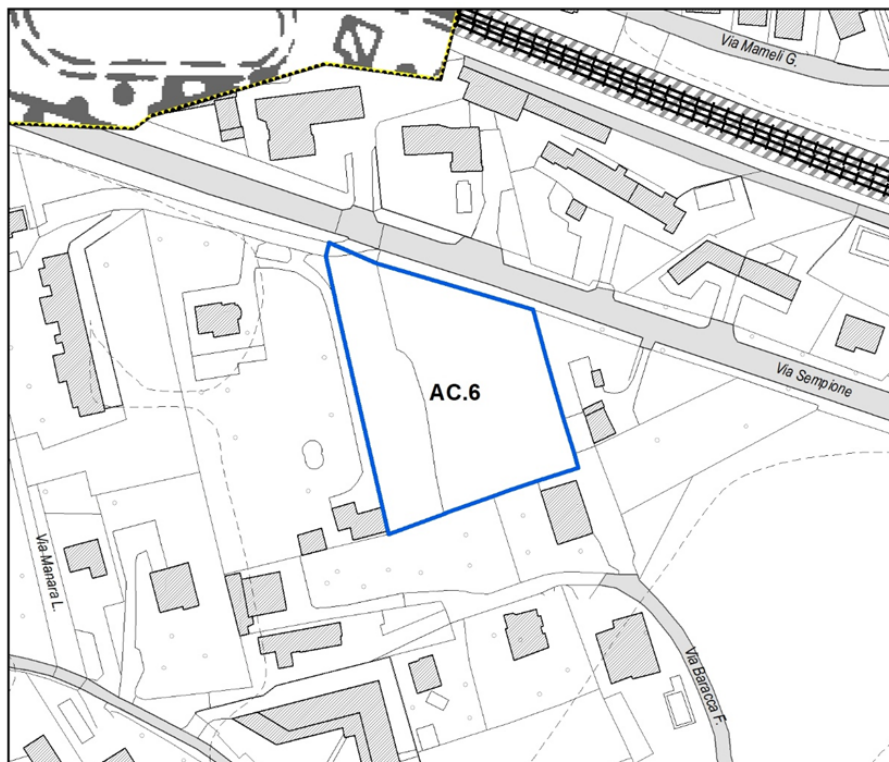


Estratto azzonamento

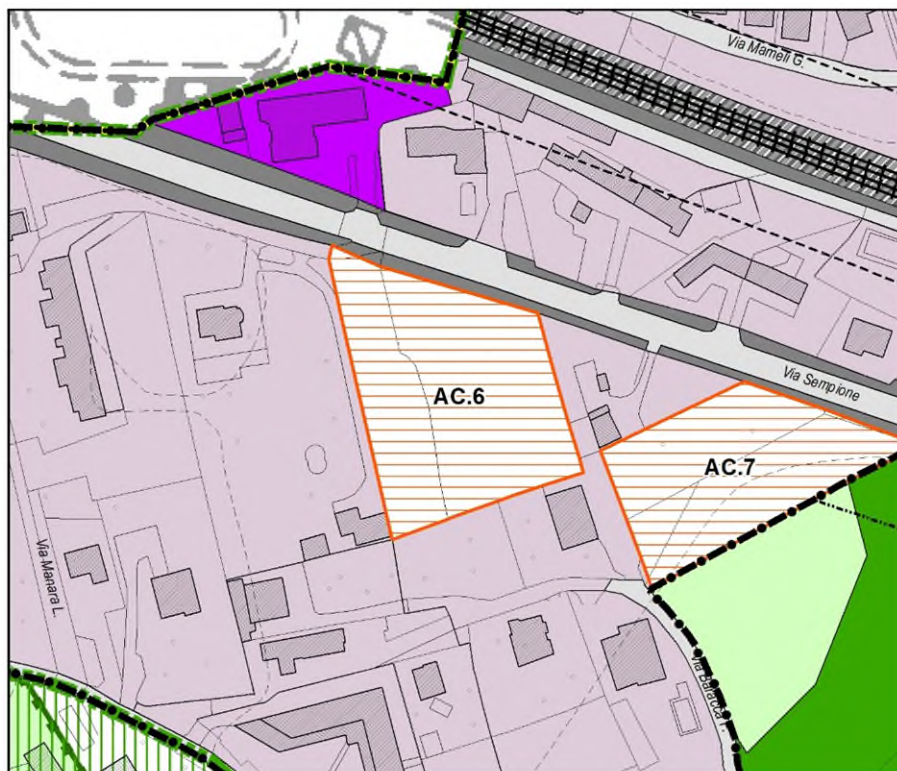
L'area è collocata in un tessuto urbano di recente edificazione con edifici unifamiliari o piccole palazzine. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano. Nella zona, di rispetto dell'elettrodotto, non è consentita la presenza di persone per quattro o più ore continuative giornaliere.
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale (St)	2.765 mq.
IT Indice di edificabilità territoriale	0,80 mc/mq
ITM Indice di territoriale massimo perseguibile tramite il ricorso alla incentivazione e/o alla compensazione e trasferimento volumetrico	1,40 mc/mq
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Nessuna previsione :
H. max	11,50 m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	30. %
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> R - residenza e le destinazioni ad essa complementari <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Destinazioni d'uso non ammesse	Tutte le altre
Abitanti teorici	
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42
Abitanti teorici	11

AC.6 – Ambito di via Sempione



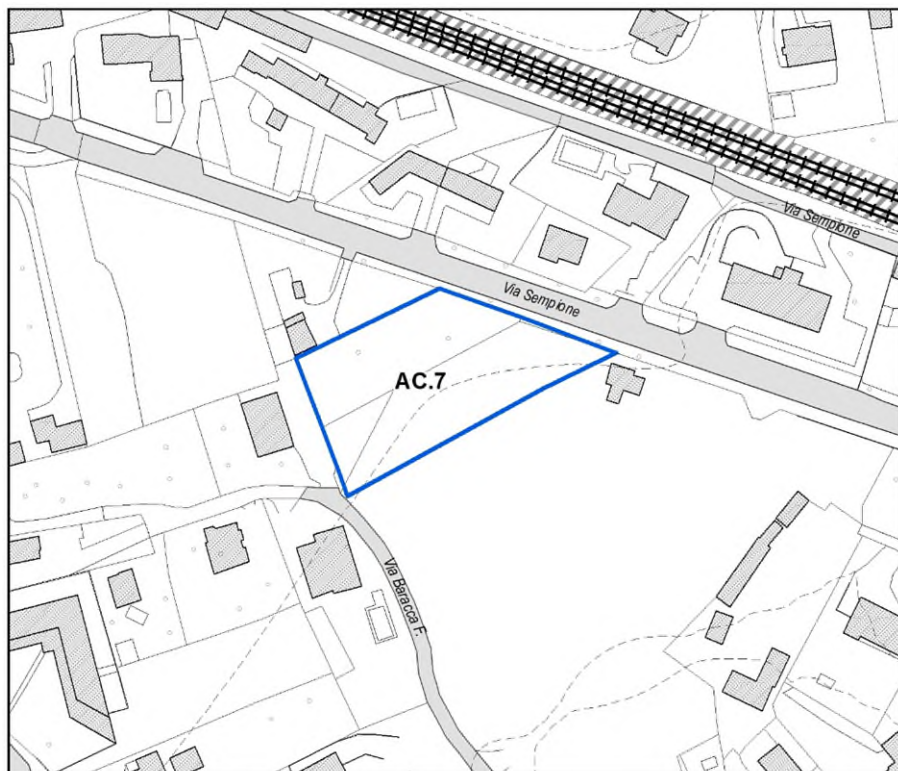
Estratto DBT



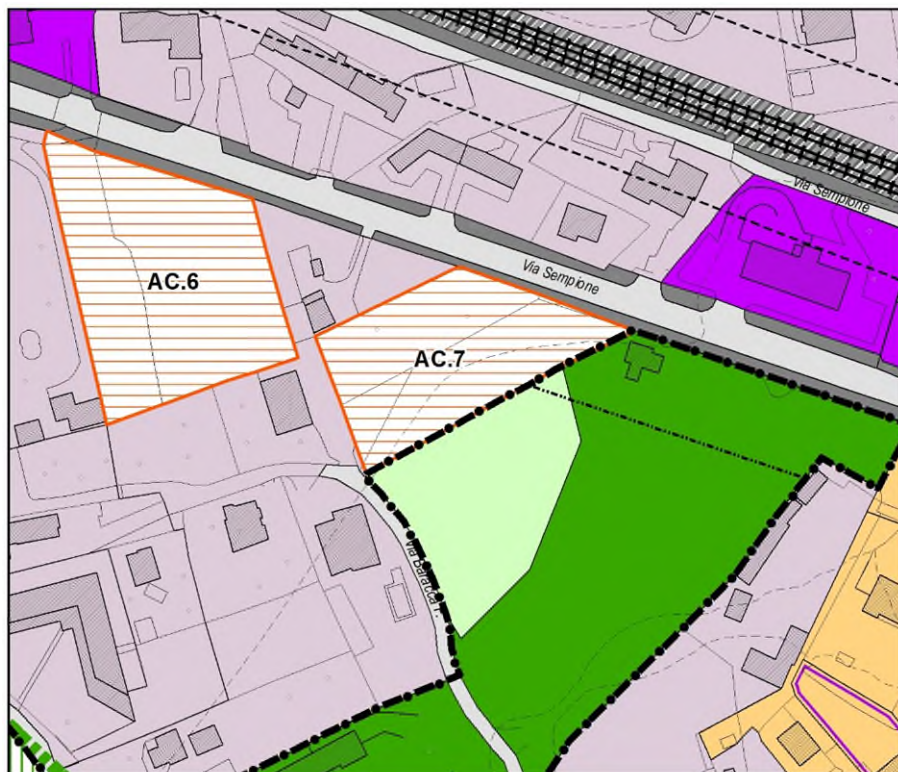
Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona nord -est del territorio lungo la strada statale 33 del Sempione in una zona edificata a bassa densità. L'intervento rientra tra gli obiettivi di riqualificazione dell'asse viario principale di attraversamento con l'implementazione delle strutture economiche , in analogia ai comuni limitrofi. Il progetto dovrà prevedere le sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e la sistemazione del verde con essenze arboree di pregio in base alle linee di indirizzo che verranno indicate dalla Amministrazione comunale. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico	
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale (St)	4.295 mq.
SLammessa funzioni economiche	4.000 mq.
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie , si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	12,00 m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	20%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato Destinazioni non ammissibili: tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

AC.7 – Ambito di via Sempione



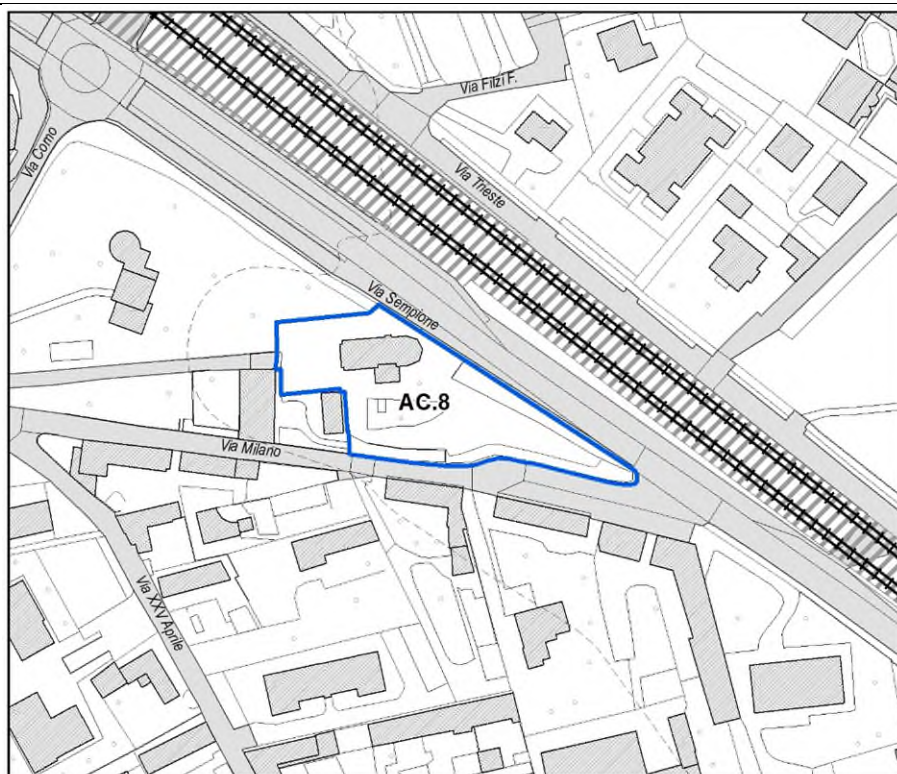
Estratto DBT



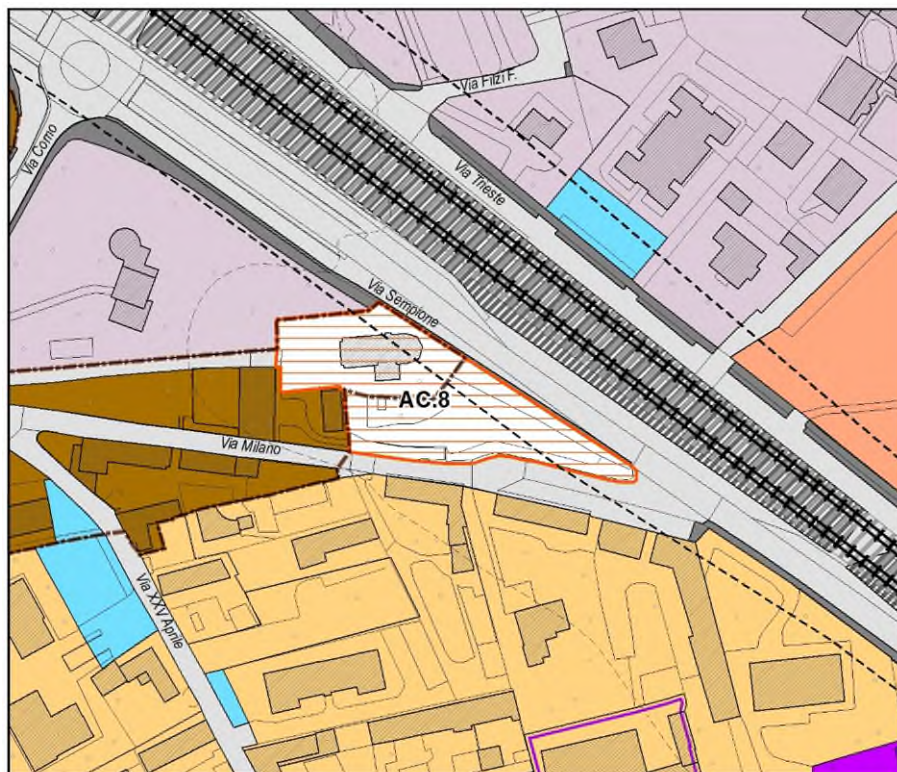
Estratto azzonamento

L'area è collocata nella zona nord -est del territorio lungo la strada statale 33 del Sempione in una zona edificata a bassa densità. L'intervento rientra tra gli obiettivi di riqualificazione dell'asse viario principale di attraversamento con l'implementazione delle strutture economiche , in analogia ai comuni limitrofi. Il progetto dovrà prevedere le sistemazioni stradali necessarie alla realizzazione della nuova viabilità e la sistemazione del verde con essenze arboree di pregio in base alle linee di indirizzo che verranno indicate dalla Amministrazione comunale. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico	
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI	
VINCOLI LOCALI	
Superficie territoriale (St)	3.095 mq.
SLammessa funzioni economiche	2.500 mq.
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota che verrà determinata, in riferimento all'intervento proposto e in base ai parametri contenuti nelle norme del Piano dei Servizi e potrà essere monetizzata, salvo differenti accordi che potranno essere presi in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie , si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	12,00 m.
RC rapporto di copertura	40%
P rapporto di permeabilità	20%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> C1 - Esercizi commerciali di vicinato C2 - Medie strutture di vendita T1- Attività terziarie di contesto T2- Attività terziarie di produzione di servizi comprese le relative pertinenze. C5 - Pubblici esercizi -Attività di pubblico esercizio connaturate al contesto urbano come bar, ristoranti, locali di intrattenimento e svago, e altri S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

AC.8 – Ambito posta all'incrocio di Via Milano e SS Sempione



Estratto DBT



Estratto azzonamento

L'area è interessata dalla presenza della chiesa sconsacrata dello Spirito Santo e da un'area verde circostante. Sio contenente la fruizione di tale complesso ai fini culturali sociali sedi di associazioni centri di servizio. Il progetto deve contenere un attento studio dell'illuminazione esterna, nel rispetto della L.R. 17/2000, anche per le attività private. Il progetto deve essere verificato rispetto allo studio geologico allegato al Piano e in particolare dovrà essere consultata la CARTA DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO.
VINCOLI AMBIENTALI E SOVRAORDINATI
VINCOLI LOCALI

Superficie territoriale (St)	2.870mq.
IT Indice di edificabilità territoriale	Volume esistete
Attrezzature pubbliche o di uso pubblico	Per tale comparto non è stata prevista la cessione della quota complessiva per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; tale quota verrà valutata in sede convenzionale.
Aree per infrastrutture viarie	Per tale comparto non sono state definite le urbanizzazioni primarie necessarie , si rimanda pertanto agli accordi che potranno essere presi in sede convenzionale
H. max	Esistente
RC rapporto di copertura	30%
P rapporto di permeabilità	40%
Destinazione d'uso principale	<u>Destinazioni principali</u> S1 -Funzioni di servizio pubblico S2 -Funzioni di servizio privato di uso e di interesse pubblico o generale S3 -Funzioni di servizio privato . <u>Destinazioni non ammissibili:</u> tutte le altre destinazioni d'uso non elencate nelle classificazioni
Parcheggi pertinenziali da prevedere	Come previsto dell'art. 15 delle NTA del PdR salvo l'osservanza del rapporto prescritto dall'Art.41-sexies della Legge n. 1150/42

Art. 35 - Tessuto delle attività economiche

In questo tessuto sono contenute aree aventi destinazione alla produzione artigianale, industriale, commerciale e terziaria.

Nelle zone produttive esistenti, lungo la strada statale n. 33 del Sempione, sono consentiti i cambi di destinazione d'uso a commerciale /direzionale.

Gli interventi previsti dall'art. 3 del D.lgs 380/2001 comma a), b), c) e d) con esclusione della possibilità di demolizione e ricostruzione totale e quelli che prevedono ampliamenti, si attuano con titolo abilitativo semplice.

Nel caso di interventi di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione totale dell'organismo edilizio, la procedura abilitativa è subordinata al rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

In tali casi dovranno essere individuate fasce di rispetto piantumate e comunque con effetto di schermo per l'inquinamento acustico e dell'aria verso le aree contermini in generale, adottando particolare attenzione nei casi di vicinanza con destinazioni residenziali o con attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale.

In occasione del conseguimento di ogni titolo abilitativo deve essere garantito il rispetto di tutte le prescrizioni vigenti in materia d'inquinamento atmosferico, di scarichi nel suolo e nelle acque, di inquinamento acustico, di salubrità degli ambienti di lavoro.

Gli interventi ammessi devono essere attuati nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IC 60% ;

IPF 20%

Altezza massima H = 12,00 m.; altezze superiori sono consentite soltanto se giustificate da speciali esigenze di lavorazione, ovvero per speciali impianti tecnologici o di immagazzinamento automatizzato delle merci.

L'ampliamento della SL all'interno della sagoma dell'edificio esistente è ammissibile senza alcun limite.

Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico funzionale degli edifici produttivi ove sia stato saturato l'indice di fabbricabilità ammissibile, sono consentiti interventi di ampliamento nella misura massima di 10% della IC nel rispetto delle prescrizioni di zona riguardanti le altezze, le distanze dai confini di proprietà e dalle strade e il distacco tra edifici.

Gli interventi di demolizione-ricostruzione edilizia sono consentiti nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti.

Devono essere rispettate le distanze dagli edifici (D_f) = m 10,00

Devono essere rispettate le distanze dalle strade (D_s): a) 5,00 m. salvo diverse indicazioni delle Tavole grafiche e le prescrizioni del codice della strada per interventi esterni al centro abitato e altri riferimenti contenuti nelle presenti norme.

Gli interventi sono sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, etc.) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso. E' richiesto, in caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione totale la presentazione, in fase di progetto di un piano del verde.

In tali tessuti sono ammessi le seguenti:

Destinazioni principali:

ID- Attività produttive e le destinazioni complementari.

T- Direzionali

C- commerciali

F- funzioni di servizio

Destinazioni non ammissibili:

- tutte le altre destinazioni d'uso elencate nelle classificazioni;
- strutture commerciali relative alla grande distribuzione
- l'attività di logistica o autotrasporto incidente su una superficie territoriale superiore a 5.000mq.
- le destinazioni d'uso nonché quelle complementari che comportino molestia alla collettività e/o situazioni di pregiudizio all'ambiente; attività nocive, inquinanti, rumorose o comunque incompatibili con la residenza non sono ammissibili.

Norme speciali

Sono ammesse le residenze se a servizio delle attività economiche; in tal caso la SL massima ammissibile per tale funzione non deve superare i 200 mq. di superficie. La residenza al servizio delle attività economiche è consentita, nel rispetto dei parametri di zona e con il limite di una unità residenziale per ogni attività.

E' consentito edificare a confine edifici accessori quali autorimesse, tettoie e porticati aventi una

altezza massima all'estradosso di copertura di ml. 3,00.

Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento, nei limiti fissati in seguito, dovrà tendere all'eliminazione delle fonti di inquinamento di qualunque natura o comunque di elementi contrastanti con la compresenza del tessuto residenziale, nel rispetto del Regolamento locale di Igiene .

Gli interventi sono sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.

In tali tessuti non sono consentite – salvo deroga motivata e previa analitica dimostrazione dell'insussistenza di rischi di pregiudizi per la salute pubblica – le attività industriali classificate insalubri di 1a classe dal D.M. 19 novembre 1981, di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie e sono fatte salve le vigenti norme in materia di salute ed igiene, ivi comprese quelle sulla raccolta delle acque di prima pioggia.

In tutti gli interventi, deve essere prestata particolare attenzione ad uniformare gli elementi compositivi, anche di finitura (recinzioni, materiali, etc.) nonché a valutare le variazioni compatibili in modo da evitare dissonanze negative, con il fine di valorizzare il paesaggio del quotidiano nel suo complesso. E' richiesto, in caso di interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione totale la presentazione, in fase di progetto di un piano del verde.

Art. 36 – Ambiti assoggettati a strumento urbanistico attuativo in corso di attuazione

A questo ambito appartengono tutti i Piani Attuativi in corso di esecuzione.

In tutti gli ambiti residenziali e produttivi, per i lotti compresi in Piani Attuativi in itinere alla data d'adozione del presente PGT, anche laddove non specificamente individuati nella tavola di piano, continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici ed i rapporti stabiliti in sede di Piano Attuativo per tutto il periodo di validità di detto piano.

Per tali ambiti, prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi, compresi i Programmi Integrati di Intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte.

Ad intervenuta attuazione completa dei piani attuativi in itinere verranno ricondotti in ambito del Tessuto residenziale diffuso o nel tessuto delle attività economiche in base alla specifica destinazione d'uso degli edifici in essi compresi, già indicata graficamente nell'azzonamento approvato.

Art. 37 - Aree verdi private di connessione ambientale

Comprende in via principale quelle aree che, pur essendo interne e contigue all'abitato, per motivi di interesse ambientale, estetico e morfologico, non possono essere oggetto di sviluppo edilizio.

Al loro interno sono consentiti modesti manufatti per ricovero di attrezzi per la cura del verde che non abbiano altezza superiore ai 2,30 m. e che non coprano superfici maggiori di mq. 8,00.

Le attrezzature per il godimento del verde (quali piscine, tennis, angoli di cottura all'aperto e serre e pergolati). se esistenti, possono essere oggetto di manutenzione e adeguamento.

Art. 37.1 - Aree verdi privato con attrezzature sportive esistenti che ricadono nella zona del P.T.C. del Parco del Ticino

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 9.

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.

Titolo V – DISCIPLINA DEGLI AREALI AGRONATURALI E DI TUTELA AMBIENTALE ALL'INTERNO DELLA ZONA IC DEL PTC**Art. 38 Areale agricolo di interesse ambientale e paesistico**

Riguardano i terreni agricoli 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

Queste aree aventi utilizzazione prevalentemente agricolo-forestale sono state definite in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica ed in particolare ai coni visuali da tutelare e comprendono quelle aree meritevoli di salvaguardia in quanto determinanti nella preservazione di valori paesistici.

Queste aree anche se contigue ad altre aree agricole sono inedificabili.

Le superfici fondiarie di queste aree possono essere utilizzate ai fini edificatori per la costruzione di manufatti agricoli da collocare negli ambiti destinati all'attività agricola nei comuni contermini o in aree esterne alla zona IC secondo gli indici e le modalità definite dalla Ir12/2005 e dalle norme del PTC.

In queste zone sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture tecniche di bonifica, di difesa idraulica e di difesa del suolo;
- la realizzazione di manufatti infrastrutturali di piccola entità: acquedotti, cabine elettriche, purché correttamente inseriti nell'ambiente anche mediante l'uso di opere di mitigazione a verde;
- la realizzazione di attrezzature e servizi di tipo pubblico: posti di ristoro, percorsi ciclopedonali, e spazi di sosta lungo i tracciati esistenti.
- la manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi esistenti.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati con le finalità di:

- recuperare e mantenere le peculiarità ambientali dei luoghi attraverso l'utilizzo di materiali e tipologie proprie della tradizione locale;
- recuperare e mantenere intatte le realtà culturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi.

Per eventuali edifici esistenti in tali ambito, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo

Nell'areale agricolo possono essere realizzate recinzioni connesse ad esigenze di tutela degli edifici agricoli e delle relative pertinenze, degli edifici esistenti in cui non risulta presente l'attività agricola e le relative pertinenze, nonché quelle per l'esercizio di attività produttive agricole, orto florovivaistiche e di allevamento; tutte anche di carattere non professionale; in tale caso non dovranno superare l'altezza totale di m. 1,80 e dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale.

Sono consentite tipologie diverse di recinzione solo per terreni destinati a colture specializzate o ad allevamenti di animali, purché supportati da apposita relazione tecnico. Qualora debba essere realizzata una recinzione a maglia, dovranno essere forniti elementi diretti a valutare le possibilità di passaggio della fauna selvatica.

Nelle aree ricadenti nella rete ecologica, le recinzioni dovranno mantenere un distacco dal suolo di almeno 20 cm., per consentire il passaggio della fauna.

Nelle aree identificate come varchi della rete ecologica da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività, la realizzazione delle recinzioni deve attenersi a quanto indicato nell'Art. 25 delle NTA del Piano dei Servizi e nelle tavole DdP03 e PdS03.

In caso di recinzioni afferenti a cascinali, ad edifici storici o edifici di particolare pregio, sono ammesse recinzioni realizzate in muratura (laterizio o pietrame) di h. max. 2,00 m.

Art. 39 - Areale agro naturale boschivo

Appartengono all'areale boschivo: i boschi e le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che assumono interesse paesistico ricadente nel perimetro della zona IC.

Nelle aree boscate è vietata la nuova edificazione, e per gli edifici esistenti sono consentiti interventi d'ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro conservativo così come definiti dalle lettere a), b) e c) del comma 1 dell'art. 3 del D.lgs 380/2001.

Le aree comprese in tali ambiti sono inedificabili; possono essere comunque utilizzate per il computo dei volumi da destinare alle abitazioni degli imprenditori agricoli realizzabili solamente in aree agricole, applicando il parametro dello 0.01 mc./mq., per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda.

Il tale caso però il Comune rilascerà una attestazione relativa alle aree su cui verrà costituito il vincolo di non edificazione, come previsto dall'art. 59 comma 6 della L.R. 12/2005.

Ai sensi del c. 3, dell'art. 48 della l.r. 31/2008, le delimitazioni delle superfici a bosco e le indicazioni sulla trasformazione del bosco di cui al PTC e del Piano di settore boschi de Parco Lombardo della Valle del Ticino sono immediatamente prevalenti sui contenuti degli atti del PGT.

Negli areali boschivi le recinzioni esistenti realizzate con muri a secco devono essere mantenute anche nel loro andamento planimetrico; negli altri casi sono ammesse le 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.

Titolo VI Parco Lombardo del Ticino**Art.40 Norme Parco Lombardo 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.

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.

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 perfluviale 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 nei "Tessuti residenziali di tutela ambientale, paesaggistica e funzionale" 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.

I criteri di intervento per 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.

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.

Titolo VI – Norme sull'attività commerciale**Art. 41 - Ambito di applicazione e definizioni**

Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, secondo le diverse tipologie distributive definite dall'art. 4 del D.Lgs. 114/98 e dalla l.r. 2 febbraio 2010, n. 6.

La superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale è l'area effettivamente destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili ed esclusa quella destinata a vetrine, magazzini, depositi, celle, locali di lavorazione e movimentazione, uffici, servizi, scale (anche mobili), ascensori, montascale, ingressi e gallerie. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta mediante opere edilizie da quella di altri esercizi commerciali o locali di somministrazione contigui.

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/8 della SL per la quota di superficie non superiore a mq 1.500. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta e ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli art. 8 e 9 del D.Lgs. n. 114/98 per l'intera superficie di vendita.

L'attività di commercio al dettaglio è esercitata alternativamente in uno dei seguenti settori merceologici:

- a) alimentare;
- b) non alimentare.

L'opzione per l'uno o l'altro settore merceologico è esercitata in sede di richiesta di autorizzazione commerciale e non è subordinata alle previsioni espresse dal Piano di Governo del Territorio da intendersi in ogni caso come non precettive.

In ogni caso, sono ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Le tipologie distributive sono:

- a) esercizio di vicinato (VIC) = minore o uguale a 150 mq SV;
- b) medie strutture di vendita (MSP) = da 150 a 1.500 mq SV;
- c) grandi strutture di vendita = oltre 1500 mq Sv;

È ordinariamente escluso l'insediamento di grandi strutture di vendita.

Procedimenti di autorizzazione all'apertura di esercizi commerciali e procedimenti urbanistico-edilizi.

Compatibilmente con le previsioni della legislazione nazionale e regionale, 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.

L'autorizzazione commerciale (cd. atto unico), ove prevista dalla legge, produce effetti anche di permesso di costruire e deve essere sottoscritta dal responsabile del servizio e dal responsabile della struttura comunale che si occupa di commercio ed è ordinariamente accompagnata da una convenzione in cui trovano disciplina gli impegni realizzativi e infrastrutturali assunti dall'operatore.

In caso di intervento su aree vincolate paesaggisticamente, l'autorizzazione dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale, nel rispetto della normativa regionale vigente e nelle forme previsti dall'art. 19 della l. 241/1990.

In caso di intervento su aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/04 i progetti per l'insediamento di medie strutture di vendita devono essere accompagnati da una relazione paesistica secondo quanto previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale.

In ogni caso, la conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia deve precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del d.Lgs. 114/1998.

Titolo VII- AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E FASCE DI RISPETTO**Art. 42 – Viabilità**

Le aree interessate alla viabilità comprendono le sedi stradali e le relative pertinenze, i nodi stradali.

Le aree comprese in tali zone non sono computabili nel calcolo delle volumetrie edificabili.

Il tracciato delle nuove strade e degli adeguamenti delle strade esistenti, gli allineamenti e la precisa progettazione esecutiva, sono suscettibili di modifiche rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Si richiamano le disposizioni della Legge 28.06.1991 n. 208, relativa alla individuazione degli itinerari ciclabili e pedonali.

Per quanto non specificato si fa riferimento alle disposizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285) e del Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e s.m.i.).

I nuovi tratti stradali, le riqualifiche dei tratti esistenti e gli interventi sulle intersezioni, compresi quelli proposti, dovranno essere progettati secondo quanto richiesto dalla normativa regionale vigente, approvata con DGR del 27.09.2006 n. 3219.

Sulla tavola della disciplina delle aree del Piano delle Regole sono individuate con la dicitura “banchine/marciapiedi” oltre alle aree occupate dal sedime stradale nella sua attuale conformazione, anche le aree considerate di pertinenza poste tra il ciglio stradale esistente e gli ambiti ad altra destinazione urbanistica. Tali aree sono destinate alla realizzazione di allargamenti ed adeguamenti del calibro stradale, dei nodi della viabilità, nonché alla realizzazione delle attrezzature di corredo della strada quali percorsi in sede protetta per la mobilità dolce, aree di sosta dei mezzi di trasporto pubblico, aree a parcheggio ecc...

Caratteristiche delle strade

Oltre alle indicazioni riportate sulle tavole “PdR- Disciplina delle aree”, le caratteristiche delle strade e dei percorsi ciclopedonali sono definite dai progetti esecutivi delle opere stradali.

Salvo diverse esigenze identificabili al livello di progetto esecutivo, le strade e i percorsi ciclopedonali rispondono comunque alle definizioni contenute nell’art. 3 del D.Lgs. 285/1992.

Norme generali

Le strade comunali già edificate lungo il fronte con edifici o recinzioni vengono confermate nelle larghezze esistenti, salvo interventi di adeguamento funzionale indicati nella tavola “PdR 01-- Disciplina delle aree”, ovvero previsti da specifici progetti redatti dalla Amministrazione Comunale.

I calibri stradali indicati hanno carattere di previsione sommaria; in sede di progettazione esecutiva della strada l’Amministrazione Comunale potrà indicare diverse larghezze sia maggiori che minori, al fine di migliorare la qualità in funzione delle reali esigenze del traffico veicolare e pedonale senza che ciò comporti variante urbanistica.

Si prescrive l’obbligo, in caso di presentazione di pratiche edilizie, di produrre una impegnativa per la cessione bonaria delle aree esterne a recinzioni esistenti e già facenti parte, di fatto, del sedime stradale.

Per ciglio stradale è da intendersi il confine tra la proprietà privata e la proprietà pubblica o destinata a diventare tale in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole.

L’Amministrazione Comunale potrà sempre imporre allineamenti diversi o imporre maggiori arretramenti delle recinzioni, in relazione allo stato dei luoghi, della edificazione esistente, ovvero per motivi di interesse pubblico.

Quando sono previste aree a parcheggio pubblico in fregio alla viabilità esistente o di progetto, l’arretramento dei fabbricati si misura non tenendo conto della interposta fascia di parcheggio.

Le strade a fondo cieco devono essere dotate di idoneo spazio di manovra per l’inversione di marcia dei veicoli.

Le strade esistenti in situazioni urbanistiche consolidate possono essere adeguate o riqualificate con appositi progetti redatti dall’Amministrazione Comunale.

Le aree a viabilità a traffico limitato e pedonalità protetta dovrà essere realizzata con materiali atti a segnalare le parti protette ed esclusive per la pedonalità ed a rallentare il traffico.

Per tale viabilità, qualora caratterizzata da presenze storiche significative o monumentali, si dovrà escludere l’uso dell’asfalto e tutelare e risanare i materiali e finiture originarie come memorie preesistenti.

Per la viabilità, i parcheggi ed i percorsi ciclabili dovranno essere realizzati alla stessa quota stradale, di norma protetti da aiuole verdi o barriere di arredo e sicurezza.

Gli svincoli a raso, sopraelevati o interrati ed i ponti, dovranno essere dotati di apposite sedi pedonali e ciclabili protette, affiancate o separate dal tracciato viabilistico e con superamento delle barriere architettoniche.

In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.

Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

Strade e accessi privati

È vietato aprire strade private senza l'autorizzazione comunale.

Per strada privata, ai fini dell'applicazione del presente articolo, sono da intendersi le strade di accesso a diversi lotti edificabili. Per ottenere l'autorizzazione all'apertura occorre presentare domanda allegando il progetto esecutivo della strada.

Alla domanda dovrà essere pure allegato uno schema di convenzione, che prescriva l'assunzione di tutti gli oneri di costruzione e di manutenzione a carico degli interessati, che preveda la possibilità da parte del Comune di rendere pubblica la via stessa senza corrispettivo per la sua acquisizione, ma con solo carico di manutenzione, e che fissi i termini per l'esecuzione delle opere.

Percorsi pedonali e ciclabili

Per i percorsi pedonali o ciclabili: l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ogni qual volta lo ritenga opportuno, nuovi percorsi pedonali, oltre a quelli previsti dal Piano delle Regole, al fine di favorire la circolazione dell'interno dell'abitato.

Per quanto riguarda la tipologia, le caratteristiche tecniche, le dimensioni, i materiali e la segnaletica delle piste ciclabili occorre fare riferimento al D.M. 30.11.1999 n. 557 e alla L.R. 7/2009.

Al fine di conservare la naturalità dei luoghi e rispettarne i delicati equilibri, la progettazione di nuovi tracciati deve essere eseguita attraverso soluzioni che prevedano l'uso di tecniche di ingegneria naturalistica in abbinamento a materiali tradizionali e non, che garantiscano la ricostruzione degli ecosistemi paraturali o la ricucitura del paesaggio; dovranno inoltre essere previste soluzioni botaniche mitigative, con compiti di mascheramento, di assorbimento polveri, di connessione ecologica e di rinaturalizzazione.

Sentieri

Nel territorio comunale è vietata la soppressione e l'interruzione dei sentieri pubblici e privati, esistenti, fatte salve le ragioni di pubblico interesse, di pubblica calamità e fenomeni naturali (dissesti e alluvioni).

La realizzazione di nuovi sentieri e la modificazione di quelli esistenti è subordinata all'approvazione comunale del progetto esecutivo.

Arretramenti stradali

L'arretramento degli edifici dai cigli stradali è definito dalle indicazioni grafiche del piano delle regole e dalle specifiche Norme di zona e nel rispetto del D.M. 2.04.1968 n. 1444, nonché dal Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495.

In mancanza di specifici riferimenti progettuali, gli allineamenti di nuovi edifici e nuove recinzioni saranno determinati dall'U.T.C. rispetto agli assi stradali esistenti.

Nelle suddette zone di arretramento per effetto degli arretramenti previsti dal presente articolo non sono ammesse nuove costruzioni in elevazione; salvo quanto di seguito precisato.

L'eventuale localizzazione e installazione d'impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle linee di arretramento definite dalle linee di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

In caso di fabbricati prospicienti strade di larghezza inferiore a quelle prescritte, il confine di proprietà sarà arretrato dal ciglio della strada per la misura necessaria al completamento e allargamento della strada stessa come opera di competenza delle urbanizzazioni primarie e secondo le disposizioni definite dall'apposita classificazione delle strade.

La zona di arretramento stradale rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

Nelle zone oggetto di arretramento stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

Fascia di rispetto stradale

Nelle fasce di rispetto stradale determinate dal limite di inedificabilità, non sono ammesse nuove costruzioni, nel sottosuolo o in elevazione, né opere che compromettano la visibilità e la sicurezza della circolazione se non per quanto ammesso dalle leggi vigenti.

Sono destinate ad accogliere interventi di riqualificazione e di riforestazione urbana, barriere antirumore integrate nel verde o interventi di recupero ambientale.

Limitatamente alle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale e ove non esistano vincoli di particolare interesse panoramico o ragioni di sicurezza, possono essere consentite la realizzazione di:

- chioschi
- impianti di soccorso e di assistenza stradale
- volumi per impianti tecnici e servizi pubblici e di interesse pubblico;
- pensiline per i pubblici esercizi di trasporto
- piste ciclopedonali.

Sono inoltre ammessi parcheggi scoperti, canalizzazioni, sostegni ed attrezzature dei vari servizi (rete e cabine elettriche, idrica, fognante, irrigua, ecc) strade e sistemazioni viarie, recinzioni trasparenti di altezza inferiore a m. 2,00 complessivi e distanti dal ciglio stradale almeno di m. 7,50.

L'eventuale localizzazione e installazione di impianti pubblicitari deve essere conforme alle disposizioni dell'art. 47 e seguenti del regolamento di Esecuzione del Nuovo Codice della Strada.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT all'interno delle fasce di rispetto stradali, possono essere soggetti a interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, che non comportino incremento di volume e di superficie utile.

La fascia di rispetto stradale non rientra nel computo della volumetria e del rapporto di copertura.

Nelle fasce di rispetto stradale, almeno per una profondità di m. 3,00 dal ciglio della strada, gli interventi dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi o prati.

Art. 43 - Infrastrutture ferroviarie

Questa zona comprende gli spazi destinati alle infrastrutture e agli impianti ferroviari e genera le relative fasce di rispetto ferroviario, all'interno delle quali dovranno essere realizzate le opere finalizzate alla mitigazione degli impatti provocati dalla ferrovia e dal passaggio dei treni sui tessuti urbani adiacenti.

Per le fasce di rispetto ferroviario valgono le disposizioni vigenti in materia, in particolare il DPR 11 luglio 1980, n. 753.

Sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione degli edifici eventualmente esistenti, nonché la realizzazione di recinzioni, orti, giardini e parcheggi, nel rispetto di quanto indicato nel DPR n. 753.

Qualora la fascia di rispetto ferroviario interessi un Tessuto Urbano, nell'area edificabile inclusa è ammesso il calcolo degli Indici di edificabilità IF e la trasposizione dell'edificabilità relativa sulle aree adiacenti aventi la stessa destinazione, oltre il limite della fascia.

Art. 44 - Zona di rispetto cimiteriale

Salvo quanto qui di seguito precisato, nella zona di rispetto cimiteriale è vietata la realizzazione di qualsiasi costruzione che presenti requisiti di durata, d'inalterabilità ed incorporamento col terreno o che sia caratterizzata dalla presenza dell'uomo, anche non continuativa, o comunque che risulti incompatibile con l'esigenza di assicurare decoro ai luoghi di sepoltura.

Per le aree interessate dal cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso cimitero destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale è esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio (chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre), nonché impianti tecnologici (cabine dei servizi di rete, impianti per telecomunicazioni, ecc.).

Non potranno essere costruiti nuovi edifici o strutture, anche se di modeste dimensioni destinate ad usi diversi da quelli sopra indicati, che presentino requisiti di durata, inalterabilità e di incorporamento col terreno.

Le aree di cui sopra devono essere coltivate e mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costruire depositi di materiale, discariche, scarico di rifiuti, ecc.

Le aree sottoposte a vincolo concorrono alla verifica dei parametri urbanistici, ma i conseguenti manufatti debbono essere realizzati nelle parti di proprietà non sottoposte a fascia di rispetto.

Per gli edifici esistenti e ricadenti nella fascia di rispetto, così come previsto dalla Legge 01.08.2002 n. 166, sono consentiti interventi di recupero, come indicati nelle lettere a), b), c) e d) del comma 1 dell'art.3 del D.lgs 380/2001, ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % ed i cambi di destinazione d'uso.

Le recinzioni potranno essere edificate sui confini fra le proprietà private e quelle pubbliche o destinate a diventare tali in attuazione del PGT.

È consentita la coltivazione a scopo agricolo delle aree ricadenti nella fascia di rispetto, vincolando la coltivazione a colture che non richiedano permanenza di acqua sul terreno.

Art. 45 - Zona di rispetto delle linee elettriche

La zona di rispetto delle linee elettriche riguarda quella parte del territorio comunale attraversato da linee di alta tensione. Alla luce della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art.6 del DPCM 8 luglio 2003, approvata con D.M. 29 maggio 2008 e relativi allegati, la distanza di prima approssimazione è fornita dagli enti gestori relativamente a ciascun lato dell'asse di percorrenza dell'elettrodotto.

La DPA corrisponde ad una distanza dal centro della linea, proiettata in pianta sul livello del suolo, che garantisce che ogni punto proiettato sul suolo esternamente alla DPA si trovi anche all'esterno della fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti e internamente alla DPA, i richiedenti dovranno calcolare la specifica fascia di rispetto da tenersi nell'edificazione con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti".

Per fascia di rispetto di cui al precedente comma deve intendersi lo spazio circostante ad un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità ammissibile fissato dalla legge.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore giornaliere che si trovano in prossimità di linee elettriche, sottostazioni e cabine di trasformazione si deve tener presente il rispetto dell'obiettivo di qualità (3 microtesla) definito nel D.P.C.M. 08/07/2003, ovvero che nelle fasce di rispetto calcolate secondo il D.M. 29/05/2008, non deve essere prevista alcuna destinazione d'uso che comporti una permanenza prolungata oltre le quattro ore giornaliere.

Nel caso in cui nelle fasce di rispetto siano localizzati spazi destinati al parcheggio o alla permanenza temporanea ed occasionale di persone dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

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

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, nelle aree ricadenti all'interno della Distanza di prima approssimazione (Dpa) si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche.

Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Art. 46 - Emissioni elettromagnetiche

Per infrastrutture per telecomunicazioni, si intendono le torri, i tralicci, i pali, i supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

È ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione nelle zone ed in base ai criteri stabili dall'apposito "Regolamento comunale per l'installazione e l'esercizio degli impianti di telecomunicazione per telefonia cellulare". Fino all'approvazione da parte del Consiglio comunale di tale regolamento, è ammessa l'installazione di nuove infrastrutture solo in aggiunta di nuovi apparati (antenne e simili) sulle infrastrutture già esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole o in altre zone sulla scorta di indicazione da parte dell'A.C., in base a specifica verifica delle emissioni e del livello di compatibilità con le destinazioni esistenti o previste dal PGT nelle aree confinanti.

Art. 47. Norme per le stazioni di servizio rifornimento carburanti autolavaggio

Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione e pulizia degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di SI complessiva non superiore a mq. 120, sono consentibili nelle zone specificatamente individuate, nelle zone industriali, artigianali e nelle fasce di rispetto della viabilità, comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per tale attività.

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

- indice di fondiario IF : 0,15 mc/mq.
- superficie pensiline coperta max: 400 mq
- altezza massima: m. 5,00
- distanze dai confini: m. 5,00
- arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.

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.

SCHEDA DI VERIFICA INTERVENTI DI RECUPERO O RISTRUTTURAZIONE FILOLOGICI CON INNALZAMENTO DELLA QUALITA' ARCHITETTONICA E PAESAGGISTICA

Come previsto dall'art. 26 delle NTA del PdR il riconoscimento della misura incentivale volumetrica può intervenire per gli interventi idonei a garantire un innalzamento della qualità paesaggistica diffusa mediante l'adesione ad almeno cinque impegni tra quelli previsti nella presente scheda

N.°	Impegni assunti per innalzamento della qualità paesaggistica	Requisiti realizzati	Requisiti garantiti dal progetto	Verifica Amministrazione comunale -NOTE
1	STILEMA ARCHITETTONICO COERENZA CON L'INTORNO	Coerenza con le regole morfologiche e tipologiche del luogo: ritmi, moduli dimensionali, allineamenti, orientamento, giacitura, altezze, forme naturali del suolo	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Coerenza con il linguaggio architettonico e ai riferimenti culturali del contesto in cui ricade	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
2	COERENZA DELLA COMPOSIZIONE DELLE FACCIATE PERCEPIBILI DA SPAZI PUBBLICI	Ritmo delle aperture	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Coerenza del rapporto vuoti e pieni	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Recupero e valorizzazione elementi architettonici anche decorativi	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Riordino o eliminazione di condutture, contatori, ripetitori, antenne dalle facciate percepibili da spazi pubblici	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
3	QUALITA' DEI MICROELEMENTI	qualità delle cromie proposte	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		scelta dei componenti di dettaglio della facciata (serramenti, soglie, davanzali, parapetti, rivestimenti, manti di copertura, comignoli)	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Impiego di materiali e sostanze di origine naturale	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	

4	QUALITA' DELLE AREE PERTINENZIALI	Pavimentazioni scelte in ragione delle caratteristiche del sistema paesaggistico di riferimento con utilizzo di materiali connotativi del luogo	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Recinzioni con identità linguistica conforme al contesto	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
5	QUALITA' SPAZI VERDI	Area esterne equipaggiate con vegetazione autoctona arboreo-arbustiva adatta alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo con funzione di arricchimento estetico ecologico del paesaggio urbano	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Inserimento di alberature con funzione di delimitazione degli spazi aperti, schemi visuali, zone d'ombre, effetti prospettici, trasparenze verdi	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
6	INCREMENTO DESTINAZIONI D'USO A FAVORE DEL COMMERCIALE, SOCIALE DI SERVIZIO PUBBLICO O PRIVATO	Cambi destinazione d'uso verso commerciale di vicinato o artigianato di servizio non molesto, del piano terra degli immobili aventi affaccio su strada	Basso ☐ Medio ☐ Elevato ☐	
		Interventi di recupero tesi alla formazione di alloggi per categorie protette (disabili, anziani, malati cronici).		
		Interventi che prevedano il recupero di spazi da destinare a servizi privati e di uso pubblico		

VALORE ASSEGNATO AI GRADI DI VALUTAZIONE

Basso	0 punti
Medio	2 punti
elevato	4 punti

L'INCENTIVAZIONE VOLUMETRICA (massimo assegnabile il 15% della volumetria ammessa) viene riconosciuta al raggiungimento di 30 punti.