



COMUNE DI VERGIATE

(Provincia di Varese)

P.G.T.

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

Servizio Urbanistica e del Sistema Informativo Territoriale

UFFICIO DI PIANO

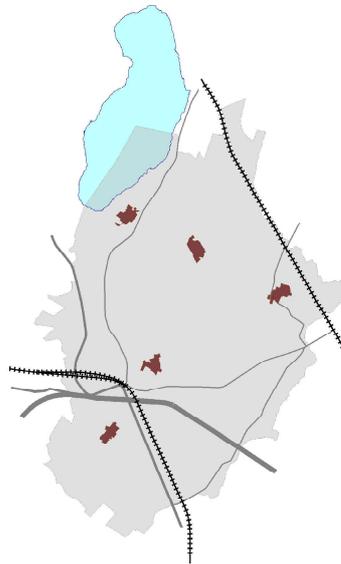
Responsabile Tecnico Scientifico
Arch. Giuseppe Barra

Responsabile Redazione VAS
Arch. Giorgio Baldizzone

Responsabile Direttivo Tecnico U.P.
Arch. Gabriella Seganfredo

ESPERTI DI SETTORE

Arch. Silvio Gobbi - Mobilità e Reti
Dott. Mario Lolla - Geologo
Dott. Alessandro Nicoloso - Agronomo
Forestale
PRASSICOOP - Pianificazione Commerciale



RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Graziano Magni

SINDACO
Maurizio Leorato

Norme di Attuazione

Delibera di Adozione n° del
Delibera di Approvazione n° del

DATA: DICEMBRE 2013

PR DA

INDICE GENERALE**Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 -	Contenuto e finalità del Piano delle regole	7
Art. 2 -	Coordinamento del Piano delle Regole con altri documenti del PGT	9
Art. 3 -	Adeguamento alla normativa vigente	9
Art. 4 -	Attuazione del Piano delle Regole	9
	4.1.1 - Piani attuativi e permesso di costruire convenzionato	
	4.1.2 - Convenzione dei permessi di costruire convenzionati e dei Piani attuativi	
	4.1.3 - Aree per servizi nei Piani attuativi	
	4.2 Programmi integrati di intervento	
	4.3 Attuazione del Piano delle Regole e meccanismi di perequazione	
Art. 5 -	Efficacia dei titoli abitativi e deroghe	14
	5.1 Efficacia dei titoli abitativi in essere	
	5.2 Deroghe al Piano delle Regole	
Art. 6 -	Definizione dei parametri e degli indici edilizi	15
	6.1. - Definizioni	
	6.2 - Destinazioni d'uso commerciali e tipologie assimilate	
	6.3 - Indici urbanistici ed edilizi	
Art. 7 -	Definizione delle destinazioni d'uso e criteri per le modifiche delle destinazioni d'uso in atto	25
	7.1 – Definizioni generali	
	7.2. – Definizione degli usi urbani	
	7.2.1) - Residenza	
	7.2.2) - Attività produttive	
	7.2.3) – Terziario direzionale, commerciale, attrezzature ricettive	
	7.2.4) - Attività Agricole	
	7.2.5) – Destinazioni commerciali	
	7.2.5) – Edifici Accessori	
	7.3. – Variazioni delle destinazioni d'uso	
Art. 8 -	Aree di pertinenza	37
Art. 9 -	Edifici in contrasto con le norme del P.G.T.	38
Art. 10 -	Distanze	39
	10.1. - Distanze tra i fabbricati	
	10.2. – Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale	
	10.3. - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti	
	10.4. – Distanza da attrezzature quali silos, serbatoi, strutture tecniche ecc.	
	10.5. – Distanza di spazi per depositi a cielo aperto	
	10.6. – Recinzioni	
Art. 11 -	Parcheggi di pertinenza	43
Art. 12 -	Norme ed indirizzi di tutela ecologica ed ambientale per gli interventi	44
	12.1. – Mitigazione e compensazione	
	12.2. – Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica	
	12.3. – Disposizioni in materia di contenimento energetico	
	12.4. – Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili	

Titolo II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**CAPO I - DIVISIONE IN AMBITI**

Art. 13 -	Suddivisione del tessuto urbano consolidato in ambiti e delle aree interne al perimetro IC	47
Art. 14 -	Criteri di determinazione dell'edificabilità nelle zone del tessuto consolidato	48
	14.1. – Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti	
	14.2. – Derogabilità del rapporto di copertura	
	14.3. – Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione	

CAPO II - NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

Art. 15 - Centro storico e nuclei di antica formazione	49
Art. 16 - Destinazioni d'uso ammesse	49
16.1 – Residenza in genere	
16.2 – Sottotetti abitabili	
16.3 – Edifici accessori alla residenza	
16.4 – Aree scoperte private	
Art. 17 - Modalità di attuazione	50
17.1. – Unità minime di riferimento per gli interventi nel Centro storico	
17.1.1. – Unità minima d'intervento edilizio	
17.1.2. – Unità minima di progettazione coordinata urbanistica	
17.2. – Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Centri storici	
17.3. – Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) o altro atto di programmazione negoziata (APN) nei Centri storici	
Art. 18 - Norme generali sugli interventi	53
Art. 19 - Parametri edificatori	54
19.1- Parametri edilizi	
19.2- Incentivi e premialità	
Art. 20 – Modalità d'intervento	55
Art. 21 – Grado di intervento di livello 1 (G1)	56
Art. 22 – Grado di intervento di livello 2 (G2)	57
Art. 23 - Grado di intervento di livello 3 (G3)	58
Art. 24 – Grado di intervento di livello 4 (G4)	58
Art. 25 – Grado di intervento di livello 5 (G5)	59
Art. 26 – Grado di intervento di livello 6 (G6)	61
Art. 27 – Edifici produttivi all'interno del nucleo storico	62
Art. 28 – Superfetazioni, tettoie ed edifici accessori	62
Art. 29 – Piani di recupero	63
Art. 30 – Cortili e aree verdi private	64
30.1. – Cortili ed aree scoperte private di pertinenza degli edifici	
30.2. – Aree verdi private: parchi, giardini e orti	
Art. 31 – Parcheggi e autorimesse	64
Art. 32 – Recupero dei sottotetti	65

CAPO III - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 33 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale	66
33.1 – Destinazioni ammesse nelle zone residenziali	
33.2 – Adeguamento patrimonio edilizio esistente	
Art. 34 - Tessuto edificato di rispetto morfologico (R.M.)	67
34.1 – Ambiti connotati dalla presenza di ville con giardino di interesse storico architettonico (R.M.1)	
34.2 – Ambiti del tessuto morfologico con tipologie a corte, rurali o in linea (R.M.2)	
Art. 35 - Insediamenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale	70
Art. 36 - Ambiti residenziali connotati da edifici nel verde (A.U.R.1)	73
Art. 37 - Ambiti urbani – Tessuto residenziale consolidato diffuso (A.U.R.2)	75
Art. 37.1 - Edifici isolati con giardino (A.U.R.2a)	
Art. 37.2 - Comparti con palazzi e palazzine (A.U.R.2b)	
Art. 37.3 - Complessi edilizi a disegno unitario(A.U.R.2c)	
Art. 38 - Ambiti urbani a destinazione mista (A.U.R.3)	77
Art. 39 – Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano esistente(A.C.)	78
Art. 40 - Ambiti di riqualificazione – Insediamenti produttivi in aree urbane residenziali	79
Art. 40.1 - Mantenimento della destinazione produttiva	
Art. 40.2 - Riconversione funzionale	
Art. 40.3 - Riconversione funzionale per comparti significativi	
Art. 41 - Insediamenti sportivi e ricettivi in aree urbane residenziali	81

Art. 41.1 - Destinazioni d'uso	
Art. 41.2 - Possibilità edificatorie	
Art. 42 - Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi	82
Art. 42.1 - Destinazioni ammesse e norme generali	
Art. 42.2 - Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici	
Art. 43 - Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente Industriale	83
43.1 - Possibilità edificatorie	
43.2 - Ambito speciale - Complesso industria aeronautica	
43.3 - Ambito speciale – SUAP	
43.4 - Piani attuativi vigenti o adottati	
Art. 44 - Edifici residenziali in ambiti destinati alla produzione di beni e servizi O destinati alle attività terziarie e commerciali	86
Art. 45 - Insediamenti destinati alle attività terziarie, direzionali e commerciali (I.T.E.)	87
45.1 Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali	
45.2 Possibilità edificatorie	

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art. 46 - Ambiti agricoli interni al perimetro I.C.	88
46.1 – Destinazioni ammesse nelle zone agricole	
46.2 – Aree agricole destinate all'edificazione	
46.3 – Norme generali per gli interventi edilizi	
46.4 – Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni	
46.5 – Norme generali di tutela del paesaggio agrario	
46.6 – Insediamenti residenziali in ambiti agricoli	
46.7 – Trasformazioni di edifici agricoli in residenziali	
46.8 – Ambiti boschivi	

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Art. 47 - Aree destinate alla mobilità	93
47.1 - Zone destinate alla viabilità	
47.2 – Aree per l'insediamento di distributori di carburante	
Art. 48 - Aree per infrastrutture tecnologiche	93
48.1 - Infrastrutture per le telecomunicazioni	
48.2 - Cabine di trasformazione per l'energia elettrica	

CAPO VI - DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 49 - Requisiti strutturali ed organizzativi	95
49.1 – Aree di carico insediativo	
49.2 – Accessibilità pedonale	
49.3 – Parcheggi privati (pertinenziali ex Tognoli)	
49.4 – Collocazione e caratteristiche del parcheggio	
Art. 50 - Dotazione minima di aree per servizi essenziali	97
50.1 – Dotazione minima di aree per servizi essenziali	
50.2 – Definizione della superficie di riferimento per la quantificazione della dotazione minima di aree per servizi essenziali	
50.3 – Quantificazione della aree per servizi essenziali	
Art. 51 - Collocazione spaziale delle attività commerciali ed assimilate	
Art. 52 - Articolazione spaziale del territorio	100
52.1 – Aree di insediamento commerciale	
52.2 – Aree tendenzialmente non commerciale	
52.3 – Aree esclusivamente non commerciale	
52.4 – Ambiti di trasformazione e di completamento	
Art. 53 - Definizione dei sistemi commerciali	103
53.1 – Sistemi commerciali lineari (SCL)	
53.2 – Sistemi commerciali areali (SCA)	

Art. 54 - Esercizi isolati	105
Art. 55 - Attività ammissibili nelle singole aree e/o in sistemi commerciali	105
Art. 56 - Sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale	105
Art. 57 - Sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione	106
Art. 58 - Sistemi commerciali areali programmati	107
Art. 59 - Aree tendenzialmente non commerciali edificabili	108
59.1 – Aree a presenza commerciale non addensata	
59.2 – Tessuto produttivo	
59.3 – Aree per servizi e funzioni di interesse pubblico	
Art. 60 - Aree esclusivamente non commerciali	110
60.1 – Aree a esclusivamente non commerciale edificabili	
60.2 – Aree a esclusivamente non commerciale non edificabili	
Art. 61 - Regolamento insediativo	112
61.1 – Destinazioni commerciali ed assimilate nelle costruzioni	
61.2 – Mutamenti di destinazioni d'uso	
61.3 – Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale	
61.4 – Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle	
Art. 62 - Distributori di carburanti	115
Art. 63 - Aree per spettacoli viaggianti	115
Art. 64 - Commercio all'ingrosso localizzazione delle attività	115
Art. 65 - Commercio all'ingrosso congiunto alla vendita al dettaglio	116
Art. 66 - Mercì e spazi espositivi temporanei	116
Art. 67 - Centri di telefonia in sede fissa: localizzazione	116
Art. 68 - Aree agricole attività commerciali ammesse	117
Art. 69 - Prescrizioni particolari in funzione del livello e della tipologia di addensamento	117
Art. 70 - Presentazione delle istanze	117
Art. 71 - Situazione esistente in difformità alle norme	117

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 72 - Fasce di rispetto e vincoli di inedificabilità cimiteriale, stradale	119
72.1 - Zone e limite di rispetto cimiteriale	
72.2 - Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale	
72.3 - Limite di rispetto ferroviario	
72.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi	
72.5 – Zone di rispetto degli elettrodotti	
72.6 – Fasce di rispetto corsi d'acqua	
72.7 – Zone di rispetto archeologico	
72.8 – Aree a vincolo paesaggistico	
72.9 – Fascia di rispetto degli impianti di depurazione	
72.10 – Mappe di vincolo scalo aeroportuale di Malpensa	
72.11 – Mappe di vincolo aeroporto di Vergiate	
72.12 – Zone di tutela Piano di Rischio aeroporto di Vergiate	
72.12 – Fasce di rispetto collettore circumlacuale	
72.13 – Immobili vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs 42/2004 ed s.m.i.	
Art. 73 - Aree interessate dal Parco Regionale della Valle del Ticino	125
Art. 74 - Rete ecologica	126
74.1 – Indirizzi generali per la rete ecologica	
74.2 – Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale	
74.3 – Corridoi ecologici	
74.4 – Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica	
Art. 75 - Fattibilità geologica delle azioni di piano	130
75.1 – Vincoli di polizia idraulica	

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 76 - Tutela dei beni ambientali e paesaggistici e richiamo di norme ambientali	133
Art. 77 - Tutela ambientale e paesistica	134
Art. 78 - Tutela degli elementi naturali	134
Art. 79 - Tutela e sviluppo del verde	134
Art. 80 - Tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale	135

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 81 - Aree non soggette a trasformazione	138
---	------------

- Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1. CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole disciplina, in base alla vigente legislazione statale e regionale, le parti del territorio comunale riguardanti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle regole è uno strumento operativo autonomo al quale spettano gli aspetti che regolamentano gli interventi sul tessuto consolidato e gli elementi di qualità della città costruita, la disciplina delle aree agricole, quella delle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Le disposizioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Esse sono derogabili esclusivamente nei casi e con le modalità previsti dalle leggi vigenti.

L'individuazione delle aree disciplinate dal Piano delle Regole è contenuta negli elaborati grafici del Piano stesso.

Le presenti Norme integrano le indicazioni contenute negli elaborati grafici, secondo gli orientamenti espressi nella Relazione Illustrativa di Piano.

Il Piano delle Regole individua le aree su cui possono essere attivati gli incentivi previsti dal Documento di Piano,

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

Gli elaborati costitutivi del Piano delle Regole sono i seguenti:

PR – ANALISI

-
- PR. 1 A : Sistema insediativo – Tessuto Edilizio
- PR. 1 B : Sistema insediativo – Altezze degli edifici
- PR. 1 C : Sistema insediativo – Tipologia prevalente
- PR. 2 : Sistema insediativo – Funzione prevalente

PR – CENTRO STORICO

- PR. CS 1: Individuazione comparti
- PR. CS 2: Altezza degli edifici
- PR. CS 3: Destinazioni d'uso prevalenti
- PR. CS 5: Valenze storico architettoniche
- PR. CS 6: Stato di Conservazione
- PR. CS 8: Prescrizioni d'intervento
- PR. CS : Abaco degli interventi e dei materiali

PR – CARATTERI PAESISTICI E DISCIPLINA DELLE AREE

- PR. DAP 1: Caratteri tipologici del tessuto urbano e carta del paesaggio
- PR. DA 1: Carta della disciplina generale delle aree 1:5.000
- PR. DA 2 a/b/c/d/e: Disciplina generale delle aree - Dettaglio urbano 1:2.000
- PR. DA 3: Individuazione e linee di intervento del sistema commerciale comune 1:5.000

PR - Norme di attuazione.

PR – Allegato Nda – Schede Ambiti di completamento

ART. 2. COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT

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

Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.

In caso di difformità tra gli elaborati grafici della disciplina delle aree e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.

In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le norme che regolano la disciplina delle attività commerciali e assimilate di cui all'art 7.2.5 sono prevalenti sulle disposizioni normative contenute nel resto del Piano delle Regole.

Le indicazioni sulle destinazioni prevalenti o ammesse all'interno delle singole zone urbanistiche contenute nel Piano delle Regole sono da intendersi integrate e specificate, per quanto riguarda le attività commerciali ed assimilate, dalle specifiche indicazioni contenute nelle allegate Tabelle di Ammissibilità relative alla disciplina del commercio.

Le prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.

Le presenti norme hanno valore prevalente rispetto al Regolamento Edilizio.

ART. 3. ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

Le disposizioni contenute nelle presenti norme, derivano direttamente dalla attuale normativa statale e regionale in materia. Pertanto l'introduzione di nuove norme o la modificazione e l'integrazione delle norme attuali, sia statali che regionali, che in base alle specifiche disposizioni legislative risultano immediatamente prevalenti sulle norme e sui regolamenti comunali, comporta automaticamente la decadenza degli articoli del Piano delle Regole in contrasto e il rispetto della normativa statale o regionale vigente al momento dell'attuazione.

Qualora le sopravvenute disposizioni legislative di livello superiore prevedano che l'adeguamento del Piano delle Regole avvenga attraverso una Variante urbanistica, le suddette norme soggette a modifica od integrazione rimangono invece in vigore, ancorché superate, fino all'approvazione della Variante di adeguamento.

ART. 4. ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua tramite:

1. Titolo abilitativo semplice: permesso di costruire e denuncia di inizio attività, scia, cia, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
2. Permesso di costruire convenzionato, per gli aspetti planivolumetrici e di cessione delle aree a standard previste dal piano dei servizi, nei casi previsti dalle presenti norme;
3. Piani attuativi;
4. Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata.

Il PGT individua specifiche parti di territorio attuabili attraverso Piano Attuativo, Permesso di Costruire convenzionato, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata. Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche rispetto all'assetto infrastrutturale ed insediativo del territorio, denominati Ambiti di Trasformazione, sono disciplinati dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole individua invece gli ambiti di completamento all'interno del tessuto urbano consolidato che sono assoggettati a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato, in ragione della loro estensione, delle tipologie di intervento che comportano ristrutturazione urbanistica, o in relazione alle opere infrastrutturali ed ai servizi da realizzare contestualmente, nonché rispetto alle modalità con cui tali ambiti concorrono alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture attraverso meccanismi di perequazione o di compensazione..

Il PGT connette direttamente le azioni di sviluppo alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale, di cui al Piano dei Servizi.

4.1.1 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della LR 12/05.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1° agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il responsabile provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge 166/2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 50 mq/abitante, con le specificazioni riportate all'interno del Piano dei Servizi.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le prescrizioni planivolumetriche contenute nel progetto di piano attuativo devono essere sufficientemente dettagliate sia per quanto riguarda l'assetto planimetrico che per i profili regolatori.

Ai sensi dell'art.14 della LR 12.05 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

E' esclusiva facoltà dell'amministrazione procedere all'approvazione di Piani Attuativi con modeste variazioni del sedime individuato nel Piano delle Regole, non superiori al 10% della superficie prevista in aumento o diminuzione, o mediante piani stralcio, fermo restando la possibilità edificatoria attribuita.

Nel caso di approvazione di Piani Attuativi in variante come sopra non decorrono i termini di cui all'articolo 14 della L.R. 12/2005.

4.1.2 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei permessi di costruire ovvero la presentazione delle denunce di inizio attività relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi o dai permessi di costruire convenzionati, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Nell'ambito di Permessi di Costruire Convenzionati, ove ammessi dalle presenti Norme, la convenzione potrà avere i medesimi contenuti di cui sopra o anche prevedere uno solo o più dei suddetti punti a), b), c).

4.1.3 Aree per servizi nei piani attuativi

Per le aree da destinare ad urbanizzazione secondaria, qualora le schede d'intervento allegate alle NdA del Documento di Piano, o il piano dei servizi, non definiscano aree per servizi da reperire entro l'ambito di intervento in misura superiore ai parametri minimi, dovranno essere cedute o monetizzate, in tutto o in parte, aree necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree destinate a urbanizzazione secondarie secondo i seguenti parametri minimi:

- per la residenza 18 mq. per abitante teorico (considerando per abitante teorico il parametro di 150 mc.)
- per le attività produttive 10% della S.I.p. massima edificabile
- per le attività terziarie 100% della S.I.p. massima edificabile
- per le attività commerciali la dotazione di aree per servizi di cui al successivo capo IV.

In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a servizi previste dal PGT.

Peraltro, qualora l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica all'utilità conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree.

I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

4.2 Programmi integrati di intervento

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art.12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di aree dismesse, inutilizzate o sottoutilizzate e per la loro eventuale conversione ad usi diversi.

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

- recupero e riqualificazione delle aree marginali, di quelle in ambito urbano degradate o abbandonate;
- recupero e riqualificazione di insediamenti produttivi in ambito urbano non più compatibili con il contesto;
- soluzione dei conflitti fra insediamenti residenziali e attività produttive;
- perseguimento degli obiettivi di sviluppo del sistema delle attrezzature e degli spazi pubblici coerentemente col Piano dei Servizi o con la programmazione triennale delle Opere Pubbliche.

4.3. Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione

4.3.1 Ai fini della realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico e/o collettivo ed al conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, l'attuazione delle previsioni del Piano trova applicazione attraverso l'uso della perequazione, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 11 della legge 12/2005, secondo le indicazioni dell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, nonché delle Norme del Piano dei Servizi.

4.3.2 Gli ambiti di trasformazione e quelli di completamento, soggetti a pianificazione attuativa o ad atti di programmazione negoziata, nonché le aree individuate ai fini della perequazione dal PGT, che si attuano mediante permesso di costruire convenzionato o intervento diretto, ma a cui è assegnato indice di edificabilità aggiuntivo, concorrono alla realizzazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi, secondo le modalità definite dalle presenti norme, dalle prescrizioni del Piano dei Servizi, e dalle prescrizioni di intervento dettate dal PGT per i rispettivi ambiti di intervento.

In sede di realizzazione di nuovi insediamenti o di interventi soggetti a pianificazione attuativa, dovranno essere reperite e cedute le aree destinate ad ospitare le infrastrutture di urbanizzazione, i servizi connessi al nuovo insediamento o necessari ad una riqualificazione della zona e più in generale del territorio comunale. La realizzazione delle strutture destinate a tali servizi, in forza di quanto stabilito dal PGT, dal Piano dei servizi, nonché dal piano attuativo stesso in sede di sua formazione, o dal permesso di costruire convenzionato, potrà essere direttamente realizzata dal privato secondo le modalità definite nelle norme di attuazione del Piano dei Servizi.

4.3.3 Il Piano delle Regole, per gli ambiti residenziali del tessuto urbano consolidato, prevede una disciplina di incentivazione, consistente nel riconoscimento di maggiori diritti edificatori nelle aree di completamento, a fronte del conseguimento dei benefici pubblici relativi all'attuazione dei servizi: ed in particolare all'acquisizione delle aree ad essi destinate, o all'attuazione di previsioni di mitigazione e/o di compensazione ambientale, o per la realizzazione di infrastrutture e opere pubbliche.

4.3.4 Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT ed in particolare:

a) sono aree di atterraggio dei diritti edificatori

- gli ambiti di trasformazione di nuova previsione AT (disciplinati dal Documento di Piano): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto
- gli ambiti di completamento del TUC soggetti a pianificazione attuativa AC-PR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate): entro i quali è prevista l'attuazione con perequazione di comparto per le aree interne destinate a servizi ed infrastrutture generano che diritti edificatori che

vengono concentrati nelle aree destinate all'edificazione interne all'ambito stesso, sono altresì previsti in alcuni casi indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale assoggettate a permesso di costruire convenzionato (.....)
- gli interventi di nuova edificazione nelle aree di completamento residenziale ad intervento diretto per i quali sono previsti indici premiali finalizzati al concorso alla realizzazione di opere ed infrastrutture di urbanizzazione correlate all'attuazione del comparto

b) sono aree che generano diritti edificatori

- le aree destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, da acquisire nonché quelle di proprietà pubblica destinati ad ospitare servizi ed attrezzature pubbliche non ancora realizzati;
- le aree destinate a viabilità di nuova previsione, sia quelle inserite in ambiti di trasformazione (perequazione di comparto) sia per quelle interne al tessuto urbano consolidato, interessate dalla realizzazione di nuove infrastrutture di mobilità o all'ampliamento-adequamento dell'esistente; per quelle interne al tessuto urbano consolidato, il piano prevede il trasferimento della capacità edificatoria nella parte edificabile del medesimo mappale, o il riconoscimento di diritti edificatori da trasferire ad altre aree in caso di mappali che non appartengano alle medesime proprietà dei lotti confinanti con la strada. Il trasferimento della capacità edificatoria relativa alle aree in cessione per la realizzazione della strada è da considerare aggiuntivo rispetto alla capacità edificatoria che le norme ammettono sul lotto in relazione ai parametri edificatori ed è pertanto utilizzabile in deroga ai parametri di zona, con eccezione dell'altezza massima e delle distanze.
- le aree a verde con valenza ecologico/paesistico destinate alla realizzazione della rete ecologica o finalizzati ad interventi di mitigazione e riqualificazione ambientale, specificamente individuate in accordo alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Forestale
- i diritti edificatori premiali assegnati agli ambiti di recupero del TUC soggetti a pianificazione attuativa AR (disciplinati dalle specifiche schede di intervento allegate) nonché quelli finalizzati alle politiche di riqualificazione del centro storico

4.3.5 La perequazione si articola come segue:

- perequazione di comparto;
- perequazione diffusa;
- altri incentivi.

4.3.5.1 La **perequazione di comparto** è ottenuta applicando un indice edificatorio a tutte le aree che costituiscono la superficie territoriale di un comparto, indipendentemente dalla destinazione funzionale dell'area attribuita direttamente dal Documento di Piano o definita dallo strumento attuativo; le possibilità edificatorie che derivano dall'applicazione dell'indice (It_d) dovranno essere realizzate sulle aree effettivamente edificabili, nel rispetto delle prescrizioni definite dalle presenti norme e dalle schede di intervento (d'ambito), ed in base a quanto verrà definito in sede di pianificazione attuativa.

4.3.5.2 La **perequazione diffusa** e la compensazione sono ottenute attribuendo alle aree destinate a servizi e/o a verde ecologico/paesistico, non comprese nel perimetro dei comparti di trasformazione, una capacità edificatoria, che potrà essere trasferita ed utilizzata per l'edificazione nei comparti urbanistici specificamente indicati dal Piano delle Regole.

4.3.6 Per le aree di perequazione diffusa e compensazione la capacità teorica si traduce in diritti volumetrici (It_{cp}) che si generano a favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici, o attraverso l'acquisizione diretta per le aree già di proprietà comunale. I diritti volumetrici possono essere utilizzati nella determinazione della capacità edificatoria "complessiva" delle aree disciplinate dal PGT, nel rispetto delle prescrizioni delle norme di piano.

4.3.7 Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di perequazione diffusa e di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, sia con la commercializzazione dei diritti edificatori, finalizzati al perseguimento degli obiettivi di attuazione del Piano dei Servizi per la realizzazione di strutture e verde pubblico, sia mediante permuta o altre forme consentite dalla legge. Il meccanismo della compensazione può inoltre essere finalizzato a consentire la demolizione di volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale del PGT. nonché a consentire il trasferimento di volumetrie da aree edificabili ad aree individuate a tale scopo dal

PGT, finalizzate ad una migliore distribuzione dell'edificazione nel territorio comunale o al recupero di aree nell'interesse collettivo ai fini di una riqualificazione ecologica e/o paesaggistica.

4.3.8 Negli interventi di edificazione diretta e di acquisizione delle aree con capacità edificatoria perequativa, l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro.

4.3.9 La volumetria aggiuntiva, ammessa in base all'applicazione degli indici I_{d1} o I_{d1} rispettivamente per i vari ambiti di trasformazione e per le aree del tessuto urbano consolidato in cui è prevista l'applicazione della perequazione diffusa, in base alle specifiche disposizioni normative, deve essere acquisita attraverso il meccanismo di conferimento di diritti volumetrici delle aree destinate a servizi esterne alle aree interessate dall'intervento.

4.3.10 Per quanto riguarda le politiche di recupero del centro storico si applicano le disposizioni delle Norme del Documento di Piano, nonché quelle previste all'art. 4.3.4 delle presenti NdA, che prevedono l'utilizzo della disponibilità di aree cedute all'amministrazione comunale mediante meccanismi perequativi finalizzate ad accogliere capacità edificatoria derivata da demolizione di edifici del centro storico, per consentire la realizzazione di nuovi servizi o per la riqualificazione urbanistica di comparti del tessuto del centro con riduzione della volumetria esistente e trasferimento di diritti edificatori corrispondenti ai volumi demoliti e non recuperati in aree esterne.

Gli indirizzi di piano relativi al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione del centro storico, come meglio definiti all'art. 19.2 delle presenti NdA, facendo ricorso a meccanismi perequativi o premiali sono:

- a) riallocare volumetrie del centro storico, secondo le prescrizioni definite nelle schede relative agli ambiti di intervento che prevedono ristrutturazione urbanistica ed in generale per gli interventi finalizzati, mediante ricorso a meccanismi di perequazione urbanistica, ad un migliore assetto dei comparti e all'acquisizione di aree di interesse pubblico e/o collettivo (allargamenti stradali, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, altre aree per servizi ed infrastrutture), sia per le aree comprese negli ambiti del centro storico e dei nuclei di antica formazione, sia negli ambiti classificati quale tessuto morfologico (R.M.),
- b) utilizzo dei diritti volumetrici per trasformarli in incentivi per la riqualificazione complessiva del patrimonio edilizio di valenza storico-architettonica, a tal fine sono destinati incentivi volumetrici da assegnare secondo modalità e regole definite con apposito regolamento predisposto dall'Amministrazione Comunale.

ART. 5. EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

Durante l'iter di definitiva approvazione del PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dalla L. 3/11/1952 n. 1902, dalla L. 5/7/1966 n. 517, dalla L. 6/8/1967 n. 765 e dalla L. 1/6/1971 n. 291.

A seguito dell'entrata in vigore del Piano delle Regole (PdR), gli effetti normativi delle disposizioni contenute nello strumento urbanistico generale sostituito dal presente, sono integralmente decaduti.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente PdR, si applicano le prescrizioni contenute nelle Leggi dello Stato, nei Decreti, nelle Legge Regionali, nei Regolamenti e in ogni altro atto normativo, secondo i normali principi di giurisprudenza.

5.1 Efficacia dei titoli abilitativi in essere

I Piani Attuativi adottati, approvati o vigenti (per i quali sia stata sottoscritta la convezione e la stessa non sia ancora scaduta) alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, ovvero regolati da convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo che risultino regolarmente stipulati conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti), anche in caso di difformità con la norma del PdR.

Restano fatti salvi:

- Atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- Progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

5.2 Deroghe al piano delle Regole

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono limitate alla realizzazione o alla modificazione di opere pubbliche e di opere private di interesse pubblico, secondo criteri e modalità indicati nell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12.

Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nulla-osta regionale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e delle altre normative di settore avente incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti, di pianificazione fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

ART. 6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

L'edificazione dei suoli è regolata in base all'applicazione delle definizioni e dei parametri di seguito riportati, che sono recepiti nel Piano dei Servizi e nel Documento di Piano.

Per i nuclei storici le presenti norme dettano disposizioni specificative o aggiuntive.

6.1. - Definizioni

1) **Superficie territoriale (ST):**

costituisce la superficie complessiva di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici sia pubblici sia privati di attuazione del PGT, comprende le superfici fondiari delle aree destinate all'edificazione e quelle destinate alle infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria (esplicitamente indicate nel Documento di Piano o individuate successivamente nei piani attuativi)

Sono escluse le aree occupate da corsi d'acqua naturali od artificiali attivi, censite in catasto terreni, le quali -anche se individuate all'interno di ambiti di trasformazione come aree destinate ad edificazione- non sono computabili per determinare la potenzialità edificatoria massima dell'ambito territoriale.

Non concorrono altresì alla definizione della capacità edificatoria ancorché ricomprese in ambiti di trasformazione:

- le attrezzature (servizi esistenti) che risultano essere già pubbliche e/o di uso pubblico alla data di adozione del PGT, salvo i casi in cui il PGT stesso non indichi specificamente la possibilità di trasformazione da servizi ed infrastrutture pubbliche e/o di uso pubblico ad aree ed immobili destinati ad altre attività di natura residenziale, produttiva, terziaria.
- le aree destinate dal PGT alla viabilità pubblica esistente, individuata sugli elaborati grafici del PGT

2) **Superficie fondiaria (SF):**

è la superficie di un'area del territorio interessata da interventi urbanistici quale risultato della superficie territoriale (S.t.) dedotte le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, le aree di rispetto della viabilità e dei corsi d'acqua, qualora espressamente individuate come aree di rispetto e non come limite di rispetto e di arretramento dell'edificazione, nonché le aree destinate a verde ecologico/paesistico per le quali è inibita la trasformazione ai fini edificatori, nonché le aree interessate da vincoli in forza dei quali non è ammessa l'edificabilità.

3) **Superficie coperta (Sc):**

è l'area risultante dalla proiezione su di un piano orizzontale ideale, corrispondente alla quota del terreno, del perimetro esterno fuori terra dell'edificio, con le seguenti prescrizioni:

- a) per i fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva sono escluse dal computo della Sc. le parti fuori terra aggettanti aperte quali balconi, sporti di gronda e simili che non sporgano più di 1,80 mt. dal filo di facciata, la parte eccedente tale misura è da considerare quale superficie coperta (sono invece computate per la proiezione orizzontale sul terreno le scale realizzate all'esterno del fabbricato ancorché aggettanti e non ancorate al suolo);
- b) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale, le tettoie, i portici ed in genere i manufatti aperti su di uno o più lati sono computati nella Sc per il 65 % della superficie ricavata dalla proiezione al suolo delle rispettive coperture, con esclusione delle parti aggettanti, rispetto al filo di facciata o alle strutture portanti, aperte quali, sporti di gronda, pensiline e simili, che non sporgano più di 1,80 mt. dal filo di facciata, la parte eccedente tale misura è da considerare quale superficie coperta
- c) per i fabbricati con destinazione commerciale, le aree di esposizione all'aperto a cielo libero delle merci sono interamente computate nella Sc.
- d) per i fabbricati con destinazione diversa da quella residenziale sono altresì escluse dal computo della Sc. le superfici dei silos, dei serbatoi e dei depositi a cielo aperto di carattere non fisso e stabile, ad eccezione delle strutture (compresi silos, serbatoi, ecc..) e dei macchinari che costituiscono impianti fissi e stabili connessi ai fabbricati per lo svolgimento delle attività, degli impianti di depurazione, e dei volumi tecnici, nonché delle aree di esposizione stabile delle merci per le destinazioni commerciali di cui al punto c),.
- e) Fatte salve eventuali disposizioni specifiche di zona è consentito, per i fabbricati esistenti alla data del di entrata in vigore del PGT, realizzare autorimesse al servizio di fabbricati, in deroga alla verifica del rapporto di copertura, fino al raggiungimento del P min ammesso per le rispettive destinazioni d'uso, comunque per una superficie coperta non superiore al 20% della superficie coperta dei fabbricati principali esistenti sul lotto;

4) **Superficie lorda di pavimento (Slp):**

E' la somma delle superfici dei singoli piani dell'edificio, entro e fuori terra, comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali, compresa la superficie degli eventuali soppalchi, misurata al lordo dei muri e divisori interni e dei muri perimetrali.

Vengono pertanto conteggiate nel computo della Slp anche le superfici dei locali ricavati entro terra o in seminterrato destinate a depositi, magazzini, uffici, laboratori, sale riunioni, e comunque le superfici agibili, ad eccezione di quanto definito nelle specifiche dei casi di esclusione successivamente descritti.

Per il calcolo della S.I.p. valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) Non concorrono a formare la S.I.p. le superfici relative a oggetti e spazi aperti, quali terrazze, balconi, logge e porticati;
- b) Non concorrono a formare la S.I.p. le superfici relative ai volumi tecnici, e cioè i vani e gli spazi con specifica ed esclusiva destinazione, strettamente necessari a contenere, a prescindere dalla collocazione, le apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti termici, elettrici, di condizionamento dell'aria, di captazione e di trasformazione dell'energia solare, di raccolta e sgombero dei rifiuti, idrici, telefonici, ecc..) ed i vani tecnici (cunicoli, cavevi, intercapedini) dedicati specificamente ed esclusivamente al passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere;
- c) Sono escluse dal computo della S.I.p. le superfici, al servizio di più unità abitative, relative ai vani scala, agli androni di ingresso e gli spazi comuni di distribuzione, ai vani ascensori, purchè tali superfici siano delimitate da un vano proprio, separato fisicamente dagli spazi di abitazione;
- d) Il vano scala, interno ed al servizio esclusivo della singola abitazione, è computato per la superficie di proiezione alla base, del vano scala stesso, con esclusione dei vani scala che collegano il piano interrato e seminterrato con il piano terreno in cui si trovano i locali dell'abitazioni principali
- e) Non concorrono a formare la S.I.p. le superfici relative a locali accessori (vani di servizio), in cui non sia prevista permanenza di persone, di pertinenza delle unità immobiliari destinate ad abitazioni, quali ad esempio cantine, lavanderie, locali raccolta rifiuti, locali tecnici, con altezza utile non superiore a m. 2,40 (è consentita un'altezza maggiore per i soli locali tecnici qualora richiesta da norme vigenti, o dagli Enti preposti al controllo), realizzati al piano terreno, o ai piani seminterrati nella misura massima del 60% della S.I.p. delle superfici abitabili, le superfici che eccedono tale percentuale verranno computate nel calcolo della S.I.p.. Le superfici dei locali accessori, con le caratteristiche di cui sopra, realizzate nel piano completamente interrato sono invece sempre escluse dal calcolo della S.I.p.. Sono inoltre escluse dal calcolo della S.L.P. le superfici dei locali accessori esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente autorizzate, realizzate fuori terra con altezza netta interna inferiore o uguale a mt. 2,50 nonchè quelle interrate e/o seminterrate. Sono considerati quali locali accessori, e pertanto esclusi dalla Slp i locali per il deposito delle biciclette realizzati negli edifici con più di tre unità abitative, con superficie utile interna non superiore a 20 mq..
- f) Non concorrono a formare la S.I.p. le superfici relative a autorimesse e spazi coperti destinati alla sosta ed al ricovero di autovetture di pertinenza di singole unità immobiliari residenziali, realizzati fuori terra, per la superficie compresa entro il limite Pmin.;
- g) Sono inoltre totalmente o parzialmente considerate nel calcolo della S.L.P le superfici dei sottotetti secondo le seguenti specifiche (da verificare rispetto alle murature ed ai solai che delimitano le superfici non considerando a tal fine eventuali pareti interne di suddivisione degli spazi e le controsoffittature) :
 - non costituiscono SLP le superfici dei sottotetti, in cui l'altezza media ponderale interna sia inferiore a 2,40 mt.
 - le superfici dei sottotetti in cui l'altezza media ponderale interna sia uguale o superiore a 2,40 mt., sono considerati nel calcolo della SLP in ragione del 100% della superficie complessiva dell'intero piano del sottotetto compreso entro il profilo esterno delle pareti perimetrali,
- h) sono interamente computati nella S.I.p. le superfici dei manufatti di originaria destinazione rurale esistenti nelle zone del Centro storico e dei nuclei di antica formazione ;
- i) Per le destinazioni produttive, artigianali ed industriali, e ad essa assimilabili, nel computo della Slp sono compresi sia i locali destinati al lavoro che i locali e gli spazi al coperto destinati ad esposizione dei prodotti, al deposito di merci, attrezzi e macchinari destinati allo svolgimento dell'attività, con esclusione solo dei volumi tecnici di cui al punto b).
- l) Nel computo della superficie lorda di pavimento delle strutture commerciali unitarie di cui al successivo punto 12 non vengono computate:
 1. le scale, fisse o mobili, i nastri trasportatori, montacarrelli e montacarichi;
 2. i locali per gli impianti tecnologici

3. le aree di sosta per gli automezzi, anche se coperte e le relative rampe e corselli di manovra;
4. le gallerie o piazze coperte, solo nel caso che siano cedute al Comune o assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Le modalità ed i criteri per la determinazione della S.l.p. e del volume dei fabbricati finalizzati all'applicazione degli oneri di urbanizzazione sono definite con apposita deliberazione degli organi competenti.

5) **Altezza massima degli edifici (H):**

definisce per ogni singola zona l'altezza massima ammissibile, in termini metrici (Hm), degli edifici dalla quota naturale del terreno (piano di campagna), o del terreno sistemato se più bassa della quota naturale del terreno, ed è l'altezza stabilita per l'ingombro massimo in altezza dei fabbricati.

L'altezza metrica viene calcolata, misurando dalla quota del marciapiede (se pubblico o aperto al pubblico transito, e adiacente al fabbricato) o in mancanza di marciapiede dalla quota naturale del terreno (o da quella del terreno sistemato, se più bassa), fino all'estradosso del punto più alto della copertura e sull'elemento di maggiore altezza per ciascuna parte e su ogni lato della costruzione. Ai fini di tale misura viene considerata per la determinazione della quota naturale del terreno la media aritmetica per ogni facciata delle quote del terreno, nella sua condizione naturale prima dell'edificazione, misurata agli spigoli in cui si articola ciascuna facciata,

Nel caso di fabbricati che insistono su terreni in pendio, l'altezza massima deve essere verificata per ciascun corpo di fabbrica, viene calcolata dalla quota naturale del terreno (o da quello sistemato se più bassa) con la verifica dell'altezza della verticale, dal punto più alto dell'estradosso di copertura al punto più basso del terreno naturale a perimetro dell'edificio ad esso afferente in quel punto, per ciascuna parte su ogni lato della costruzione.

Ai fini della verifica dell'altezza massima non sono considerati:

- a) per i fabbricati a destinazione diversa da quella produttiva, gli impianti di condizionamento, ed i volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 mt., le strutture ed impianti superiori a tale quota vengono considerati nella verifica dell'altezza massima del fabbricato.
- b) per i fabbricati a destinazione produttiva,:
 - le torri di raffreddamento e dei camini,
 - i volumi tecnici che svettano oltre il punto più alto per una quota non superiore ad 1,00 mt.
 - gli impianti tecnici quali strutture per pannelli solari che non eccedono 1,50 mt.,
 - i pannelli perimetrali di contenimento della copertura che non superino di oltre 60 cm. il punto più alto della copertura

6) **Volume (V):**

è definito dal prodotto della S.l.p., di tutti i piani ad esclusione del sottotetto, per l'altezza virtuale di 3,00 mt., per gli edifici a destinazione residenziale, e di mt. 3,30 per gli edifici o parte degli edifici con diversa destinazione, cui si somma il volume del sottotetto definito dal prodotto della S.l.p. secondo le specifiche di cui al punto 4 g) per l'altezza media ponderale, calcolata rispetto all'intera area del sottotetto, incrementata di 30 cm.; la presente definizione viene utilizzata oltre che per la verifiche edificatorie, anche per la determinazione dei contributi di concessione -riferiti alla residenza- nonché per la determinazione della quantità dei parcheggi privati, da realizzare in attuazione dell'art. 41 sexies L. 1150/42 e sue successive modificazioni ed integrazioni, riferita a tutte le destinazioni.

Per gli interventi che comportano demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti il volume (V) è misurato quale volume reale definito dalla superficie del fabbricato, considerando a tal fine l'area racchiusa entro il perimetro delle strutture murarie, compresi i porticati e i loggiati contornati da strutture in muratura, moltiplicata per l'altezza misurata a partire dalla quota terreno naturale del terreno al piede del fabbricato (misurata quale media algebrica delle quote riferite ad ogni spigolo ed alla mezzeria di ogni singola facciata al piede del fabbricato, senza considerare i corselli di accesso alle autorimesse interrate o seminterrate realizzati in trincea) sino all'estradosso dell'ultimo solaio di copertura. Ove quest'ultimo sia inclinato si considererà la media tra il colmo e l'imposta. Sono comunque escluse dal calcolo del volume esistente le superfici relative alle tettoie aperte almeno su tre lati ed alle autorimesse esistenti autorizzate. Per i fabbricati caratterizzati da un'articolazione di corpi di fabbrica con differenti altezze il volume sarà definito dalla somma dei volumi dei diversi corpi di fabbrica calcolata secondo quanto definito al comma precedente per ciascun corpo di fabbrica o parte del fabbricato.

7) Superficie drenante (SD):

è la parte di superficie del lotto costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione, nel suolo od in sottosuolo.

Ai fini della verifica della superficie drenante, si applicano le seguenti disposizioni - nel caso in cui gli spazi dovessero essere completate con manti superficiali non a verde:

- pavimentazioni in pietra naturale e/o asfalto: indice di impermeabilizzazione pari al 100%,
- pavimentazioni in pietra naturale posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- pavimentazioni in blocchetti preconfezionati posati a secco su letto di sabbia, senza cappa inferiore: indice di impermeabilizzazione pari al 50%,
- ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o sabbia naturale: indice di impermeabilizzazione pari allo 00%
- autobloccanti in cemento tipo "prato armato" sono considerati filtranti al 50% mentre gli autobloccanti in P.V.C. sono da considerarsi filtranti al 100%.

8) Confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):

è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

9) Lotto minimo

è la superficie minima necessaria per attuare l'intervento edilizio diretto, qualora prescritto dalle norme di zona, per la sua verifica oltre alla superficie del lotto di proprietà interessato dall'intervento avente destinazione omogenea di zona urbanistica concorrono le superfici libere (non utilizzate per altre edificazioni) di aree contigue, omogenee sotto il profilo urbanistico, asservite a tal fine attraverso apposito idoneo atto notarile, registrato e trascritto.

10) Sfruttamento della fabbricabilità max:

L'indice di fabbricabilità territoriale relativo alle aree assoggettate a piano attuativo s'intende attribuito uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo, prescindendo dall'uso previsto per la porzione stessa dal PGT o dal piano attuativo, l'it così attribuito a porzioni per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzato, secondo i meccanismi di perequazione previsti, previa le necessarie intese tra i proprietari, sulle porzioni in cui è invece prevista l'edificazione.

11) Superficie di vendita delle Attività Commerciali e assimilate:**11.1 Superficie di Vendita delle Attività Commerciali**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'Art.4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e preconfezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza degli avventori durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e smi.

11.2 Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui gli avventori abbiano libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso la clientela, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella SLP.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per i clienti che per il personale;
2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso alla clientela, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

11.3 Superficie di Vendita delle Attività di somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, s'intende la superficie degli spazi liberamente accessibili agli avventori durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui gli avventori abbiano libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

1. i servizi igienici, sia per gli avventori che per il personale;
2. i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
3. i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

La superficie utilizzata per la somministrazione all'aperto, purché su area privata, è parimenti considerata come superficie di vendita.

11.4 Superficie di Vendita delle Attività di Ingrosso

Per superficie di vendita delle attività all'ingrosso, s'intende la totalità delle superfici accessibili e non accessibili agli avventori.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, magazzini e depositi.

12) Struttura di vendita unitaria:

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria s'intende una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte ad attività commerciali, aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

Non si configura comunque una struttura di vendita organizzata in forma unitaria quando si verificano una o più delle singole condizioni:

1. la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio è inferiore a **150 mq**;
2. l'accesso della clientela ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubbliche vie o piazze (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione), che si caratterizzano come "Centri Commerciali naturali";
3. l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita delle strutture unitarie è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che le costituiscono.

Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui al successivo punto 12.1 e determina l'ammissibilità o meno della struttura in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nella struttura unitaria siano presenti anche attività paracommerciali, o di somministrazione la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione della superficie di vendita totale delle attività paracommerciali, o di somministrazione.

Ai sensi del Paragrafo 4.2.1 delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 smi, le strutture commerciali unitarie si distinguono ulteriormente in centro commerciale ed in parco commerciale.

12.1 Definizione di centro commerciale

Per Centro Commerciale s'intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali, di somministrazione e/o di tipo terziario/direzionale, siano inseriti in una struttura edilizia che si caratterizza in tutto o in parte per:

1. l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale;
2. la destinazione specifica o prevalente di commercio;
3. l'uso di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente.

A loro volta i Centri Commerciali sono suddivisi nelle seguenti categorie:

12.1.1 Centro Commerciale aggregato (CCA)

Complesso commerciale costituito dall'aggregazione su una medesima area di uno o più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorso pedonale su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali aventi servizi comuni fruibili dall'intero complesso.

12.1.2 Centro Commerciale multifunzionale (CCM)

Complesso con le caratteristiche del centro commerciale tradizionale ed in più concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale.

12.1.3 Factory Outlet Center (FOC)

Media o grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti non alimentari al fine di commercializzare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

12.2 Definizione di Parco Commerciale (PC)

Per parco commerciale s'intende un complesso commerciale costituito da un'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

6.2 Destinazioni d'uso commerciali e assimilate tipologie

Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o sistemi commerciali, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al precedente articolo si suddividono nelle seguenti tipologie, a loro volta suddivise in categorie:

6.2.1 Tipologia V: Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a **150** mq, suddivisi in:

1. VA – Negozi alimentari di vicinato
2. VN – Negozi non alimentari di vicinato
3. VP – Attività paracommerciali di vicinato
4. VS – Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato
5. VI – Esercizi di vendita all'ingrosso di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente, in termini di superficie.

6.2.2 Tipologia M1: Medie Strutture di livello 1

Esercizi con una superficie di vendita compresa tra **151** e **600** mq, suddivisi in:

1. M1A – Medie Strutture alimentari di livello 1
2. M1N – Medie Strutture non alimentari di livello 1
3. M1U – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 1
4. M1P – Medie Strutture Paracommerciali di livello 1
5. M1S – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente, in termini di superficie.

6.2.3 Tipologia M2: Medie Strutture di livello 2

Esercizi con una superficie di vendita compresa tra **601** e **1.500** mq, suddivisi in:

1. M2A – Medie Strutture alimentari di livello 2
2. M2N – Medie Strutture non alimentari di livello 2
3. M2U – Media Struttura Commerciale ad organizzazione Unitaria di livello 2
4. M2P – Medie Strutture paracommerciali di livello 2
5. M2S – Medi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2
6. M2I – Esercizi di vendita all'ingrosso di livello 2

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo M2A che quelle del tipo M2N.

6.2.4 Tipologia GSP – Grandi Strutture paracommerciali aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq

6.2.5 GSS – Grandi Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande aventi una superficie di vendita superiore a 1.500 mq

6.2.6 Tipologia GRI: Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale

Esercizi aventi una superficie di vendita compresa tra **1.501** e **5.000** mq, suddivisi in:

1. GRIA – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale alimentari
2. GRIN – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale non alimentari
3. GRIU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Intercomunale
4. GRII – Grandi Strutture di Rilevanza Intercomunale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRIA che quelle del tipo GRIN.

6.2.7 Tipologia GRP: Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra **5.001** e **10.000** mq, suddivisi in:

1. GRPA – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale alimentari
2. GRPN – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale non alimentari
3. GRPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Provinciale

4. GRPI – Grandi Strutture di Rilevanza Provinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo GRPA che quelle del tipo GRPN.

6.2.8 Tipologia GRIP: Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita compresa tra **10.001** e **15.000** mq, suddivise in:

1. GRIPA – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale alimentari
2. GRIPN – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale non alimentari
3. GRIPU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Interprovinciale
4. GRIFI – Grandi Strutture di Rilevanza Interprovinciale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture di tipologia GRIPA che quelle di tipologia GRPIN.

6.2.9 Tipologia GRR: Grandi Strutture di Rilevanza Regionale

Esercizi commerciali aventi una superficie di vendita superiore a **15.000** mq, suddivisi in:

1. GRRRA – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale alimentari
2. GRRRN – Grandi Strutture di Rilevanza Regionale non alimentari
3. GRRRU – Grande Struttura Commerciale Unitaria di Rilevanza Regionale
4. GRRRI – Grande Struttura di Rilevanza Regionale all'ingrosso

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario, l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture di tipologia GRRRA che quelle di tipologia GRRRN.

Le strutture ad organizzazione unitaria sono ulteriormente suddivise, per ogni tipologia, nelle categorie di cui al precedente punto 6.2.

6.2.10 Tipologia DC: Impianti di distribuzione carburanti

Gli esercizi di attività ricadenti in differenti tipologie di cui sopra, o abbinati ad attività produttive o di ingrosso, sono classificati in funzione della tipologia a cui appartengono le superfici prevalenti.

6.3 Indici urbanistici ed edilizi

it indice di fabbricabilità territoriale:

definisce la massima superficie lorda di pavimento (Sl.p.) o volume (V) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (S.t.) edificabile compresa all'interno del perimetro di Piano Attuativo.

Ai fini dell'attuazione del PGT, ed in particolare dei meccanismi di perequazione e compensazione, per l'indice di utilizzazione territoriale vengono individuate le seguenti ulteriori articolazioni:

- **l'indice territoriale specifico** (IT_s) costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), assegnata a tutte le aree incluse entro il perimetro di ogni area di trasformazione o nei comparti delle aree di completamento soggetti a pianificazione attuativa o a permesso di costruire convenzionato;
- **l'indice territoriale derivato** (IT_d), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto dell'ambito di trasformazione o al comparto urbanistico di edificazione diretta), che può essere aggiunta a quella propria dell'area o del comparto utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa (aree destinate alla realizzazione di servizi) o alla compensazione/mitigazione ambientale, secondo prescrizioni e limiti stabiliti dalle norme o dalle specifiche schede di intervento in caso di interventi che riguardano ambiti di trasformazione;
- **l'indice territoriale di scopo** (IT_{cp}), costituisce l'indice territoriale di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie o per volumetria e/o superficie complessivamente edificabile assegnata al comparto), che può essere ulteriormente aggiunta a quella dell'ambito definita in applicazione ai due precedenti indici, entro i limiti minimi e massimi stabiliti dalle schede di intervento di ciascun ambito, quale monetizzazione di diritti volumetrici teorici finalizzati alla realizzazione di servizi ed infrastrutture di interesse generale definiti dalle schede d'ambito, o destinati ad interventi di valorizzazione ambientale ed energetica definiti dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

if indice di fabbricabilità fondiaria:

definisce il massimo volume (V) per le aree residenziali e la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per quelle produttive realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.)

It_d/If_d- l'indici di fabbricabilità derivato territoriale ((IT_d) fondiaria (If_d)), costituisce l'indice territoriale/fondario di edificazione da utilizzare per calcolare la capacità edificatoria massima (espressa per unità di superficie), che può essere aggiunta a quella propria della superficie fondiaria dell'area interna al tessuto urbano consolidato, utilizzando i diritti volumetrici relativi alla perequazione diffusa o alla compensazione ambientale (If_{cp});

Rc Rapporto di copertura:

definisce la percentuale massima di superficie coperta (SC) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (S.f.).

Rv Verde traspirante:

definisce la percentuale minima di superficie che deve mantenere le caratteristiche drenanti del terreno naturale mediante la sistemazione a verde o equipollente (S.D.) e si calcola in percentuale rispetto all'area non coperta da edificazione (superficie fondiaria – superficie coperta).

Hm Altezza metrica degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini metrici.

Hp Altezza degli edifici:

definisce l'altezza massima (H) ammissibile misurata in termini parametrici (piani).

P min. Parcheggio minimo:

indica i metri quadrati di Slp, o i mc. di volume a fronte dei quali deve essere predisposti spazi a parcheggio .

Gli indici It, If, Rc, si verificano per gli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione, di ampliamento e di soprazzo. L'indice Vt si verifica per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione.

L'indice P. min si verifica per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione, nonché per gli interventi di soprazzo e di ampliamento che prevedano la formazione di nuove unità superiori a 1; è altresì prescritta la verifica dell'indice P. min per gli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino- anche a mezzo della sola modificazione della destinazione d'uso- unità funzionali da utilizzare per le destinazioni terziarie (direzionali e commerciali), ricettive e per le strutture sociali, assistenziali sanitarie e dello spettacolo.

In caso di documentata impossibilità di reperimento del P. min esterno, anche conseguente a esigenze di sicurezza degli insediamenti produttivi, la superficie dell'area a parcheggio dovrà essere monetizzata al costo ed in conformità alle disposizioni che il Consiglio Comunale stabilirà con apposito atto deliberativo.

ART. 7. DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO

7.1 Definizioni generali

Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il PGT definisce le destinazioni d'uso ammesse e/o inibite nel territorio comunale.

Dette destinazioni d'uso si distinguono in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e connotare un'area o un edificio) e complementari.

Non sono invece né individuate né definite dal PGT le destinazioni connesse, in quanto esse accedono alla destinazione propria dell'unità immobiliare o del compendio di unità immobiliari costituenti insediamento, nei quali dette destinazioni sono insediate (al servizio, appunto, della destinazione propria), senza nessuna autonomia né fisico-strutturale né edilizia né funzionale. Così: l'ufficio e lo spazio espositivo o commerciale e la mensa connessi ad un'attività produttiva, che connota di sé l'intera unità immobiliare o l'intero insediamento, oppure l'edificio connesso ad una attività commerciale oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola partecipano della destinazione propria dell'unità immobiliare o dell'insediamento al quale sono inerenti. La destinazione connessa, però, si considera rilevante, sotto il profilo urbanistico, ove l'ambito fisico-edilizio, nel quale è insediata, assuma autonomia, anche solo potenziale, così da poter essere reso autonomo e trasferito, in proprietà od in uso, separatamente, fatta salva comunque la disciplina specifica del cambio di destinazione d'uso dettata dalle presenti norme.

Sono destinazioni principali quelle residenziale, produttiva (attività industriale, artigianale e, comunque, di produzione di beni e servizi nonché di deposito), direzionale e commerciale (attività terziarie, quali quelle di prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, di ricerca -direzionale- e quelle di vendita al minuto od all'ingrosso, di somministrazione di alimenti e bevande, di esposizione e di deposito -commerciale-), di servizio (attività di studio e ricerca, ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero, centri congressuali, sale per spettacoli e simili) ed agricola (funzioni produttive ed abitative connotate dalla comune inerenza ad un'azienda agricola). Le destinazioni di servizio si distinguono tra pubbliche, private di interesse collettivo e private.

Altre disposizioni principali sono puntualmente indicate dalle norme d'ambito, che possono altresì limitare -in relazione alla vocazione propria dei singoli ambiti territoriali nonché alle specifiche esigenze, alle eventuali controindicazioni e condizioni ambientali ostative rilevate nel contesto urbano- la gamma funzionale di norma propria delle diverse destinazioni principali.

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un positivo sistema funzionale integrato. Le norme possono definire la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero alle limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio della zona o dell'intero contesto urbano.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi (PdC, Dia, PA, PII od altri atti equivalenti) e dalle tavole di progetto, allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.1.2 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori i volumi di costruzioni isolate ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste già il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc...

La superficie coperta degli accessori non deve essere superiore al 25 % della superficie coperta del fabbricato principale e deve essere contenuta, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

Gli edifici accessori nei limiti di cui al presente articolo sono esclusi dalla verifica della Sl.p. e del volume.

7.2. Definizione degli usi urbani

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e 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.

In funzione della disciplina delle destinazioni ammesse la definizione degli usi è la seguente:

- 7.2.1 Residenza
- 7.2.2 Attività per la produzione di beni e di servizi
- 7.2.3 Attività terziarie, direzionali e ricettive
- 7.2.4 Attività Agricole
- 7.2.5 Attività commerciali e assimilate

7.2.1. RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP) 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

Funzioni complementari

Commerciale e paracommerciale di servizio alla residenza (RA)

Destinazioni commerciali e paracommerciali secondo le declinazioni di cui al successivo punto 7.2.5

Terziario e direzionale, (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.

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..

Attrezzature e servizi di base (RS)

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

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 differente rispetto a quelle tradizionali di abitazione.

Abitazioni collettive (RC)

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

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive: alberghi, pensioni, hotel, residence, bed and breakfast 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...), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Destinazioni d'uso di somministrazione secondo le declinazioni di cui al successivo punto 7.2.5

7.2.2 ATTIVITÀ DI PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

Attività di tipo artigianale di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non comportano lavorazioni con processi produttivi di tipo industriale.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio, di supporto di magazzino delle attività ammesse come sopra descritte, nonché gli spazi tecnici.

Attività di produzione e trasformazione di beni (P1)

Attività, sia di carattere industriale sia artigianale, di produzione e trasformazione di beni svolti in fabbricati con tipologia e destinazione propria, con spazi di laboratorio e magazzino e relativi spazi strumentali integrati nell'unità produttiva.

Depositi connessi alle attività produttive dell'azienda ancorché con sede lavorativa separata e allocata anche al di fuori del territorio comunale.

Artigianato di servizio alla produzione, compresi riparazione di beni di consumo, stoccaggio di materiali e/o manufatti connessi alla produzione.

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

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.

Attività di produzione servizi (P2)

Attività di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali attività di ricerca, produzione dati, progettazione, attività direzionali e amministrative, al servizio delle attività produttive ecc.... 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. Compreso sia lo spazio per gli operatori delle attività e le attrezzature per le attività, che di servizio (archivi, spazi tecnici ecc..).

Logistica (TL)

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)

Attività di magazzinaggio ed autotrasporto (PMA)

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.

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

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).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitative di Slp complessiva di mq.200.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

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)

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

Destinazioni commerciali e paracommerciali secondo le declinazioni di cui al successivo punto 7.2.5

Limitate al settore merceologico non alimentare che risultano scarsamente compatibili con le zone residenziali, in quanto comportanti l'impiego di tipologie edilizie industriali (tettoie, capannoni, ecc.), o lo stoccaggio all'aperto di merci, manufatti ed attrezzature, o l'adozione di lavorazioni e manipolazioni moleste, o per il traffico pesante generato; (quali rivendite di materiali per l'edilizia, depositi di acque, vini e bevande venduti con il sistema della vendita a domicilio, rivendite di animali, autosaloni, ecc).

Attività complementari di servizio privato (PC3)

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...)

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, E ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali, quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. 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. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc..).

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

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.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

Cinema, teatri, centri congressuali polivalenti, strutture espositive, 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.

Attività di servizio privato (PC3)

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...)

Logistica (TL)

Sono considerati insediamenti dedicati alla logistica, gli edifici destinati alle attività di movimentazione, immagazzinamento, conservazione, confezionamento e distribuzione dei prodotti, finiti e semilavorati, destinati alla vendita, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio, il confezionamento e l'imballaggio.

Destinazioni Commerciali

Destinazioni commerciali e paracommerciali secondo le declinazioni di cui al successivo punto 7.2.5

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Destinazioni d'uso di somministrazione secondo le declinazioni di cui al successivo punto 7.2.5

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

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

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

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

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

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...

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..

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti ecc..

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Maneggi, spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, bed and breakfast, 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.

7.2.5. DESTINAZIONI COMMERCIALI

Per destinazioni d'uso commerciali e assimilate si intendono le modalità di uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio, come definito al successivo punto **7.2.5.1**, o di altri tipi di attività il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali, come meglio specificato nei punti **7.2.5.2**, **7.2.5.3** e **7.2.5.4**.

Per avventori, utenti o clienti, ai fini delle presenti norme, si intendono tutte le persone, quali che siano, che accedano ad un esercizio per visionare o acquistare le merci in vendita, o utilizzare i servizi o le prestazioni offerte.

Le destinazioni commerciali ed assimilate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole porzioni di territorio e dell'applicazione delle cessioni di aree ad uso pubblico, nelle tipologie di cui ai punti **7.2.5.1**, **7.2.5.2**, **7.2.5.3** e **7.2.5.4** della presente normativa.

7.2.5.1 Destinazioni d'uso commerciali al dettaglio

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
- lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
- l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non si considerano aventi destinazioni commerciali i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, poiché tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale in sé (come ad esempio uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc.) e non alle funzioni specifiche del punto di vendita. Tali spazi non contribuiscono a generare il flusso continuo di clienti che caratterizza le destinazioni commerciali e quindi generano un carico urbanistico inferiore e quindi sono classificati nella destinazione d'uso di terziario-direzionale.

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta della clientela le stesse potranno essere classificate come uffici, quindi terziario/direzionale (come ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività sono quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Non sono a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività, come ad esempio mense interne, spacci aziendali per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristori localizzati all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc. Tali attività non generano lo specifico carico urbanistico del commercio e pertanto sono assimilate alla destinazione d'uso dell'attività principale.

Sono considerati destinazione commerciale quei locali nei quali l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, SCIA, dichiarazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti (ad esempio esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibita alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

La vendita ad utilizzatori professionali da parte dei produttori, qualora avvenga all'interno dei laboratori o stabilimenti di produzione, senza accesso degli utilizzatori finali, è la naturale fase conclusiva del processo di produzione, pertanto è considerata come destinazione d'uso produttiva, anche quando all'interno dello stabilimento vengono attrezzati specifici spazi, show room e simili.

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.

Ricadono nella destinazione commerciale anche le attività di farmacie, edicole, tabaccherie e distributori di carburante.

7.2.5.2 Destinazioni d'uso paracommerciali

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi:

1. consentano la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi e/o delle attrezzature per la prestazione dei servizi in forma automatica quali, a titolo di esempio non esaustivo, i bancomat, gli apparecchi a gettone, i distributori automatici e simili;
2. consentano l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei servizi e/o in locali ad essi adiacenti;
3. non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie, a titolo indicativo, le attività di acconciatore, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti destinati al consumo sul posto quali:

- gastronomia, pizza da asporto, gelateria, ecc. (somministrazione non assistita);
- riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto degli avventori, internet points, phone centers, ecc.;
- in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano, purché prevedano l'accesso diretto degli avventori. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli spazi utilizzati per lo svolgimento di attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

1. locali notturni;
2. sale da ballo;
3. sale da gioco o biliardo, videolottery;
4. bowling, bocciodromi, ecc.;
5. cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al punto 1.1:

1. gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute, dei money transfer e dei venditori di prodotti finanziari;
2. le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi, di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti nel disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche;

3. i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili);
4. le attività di noleggio di beni mobili registrati o meno.
5. i punti di consegna delle merci acquistate via internet.

7.2.5.3 Destinazioni d'uso di somministrazione

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni per somministrazione di alimenti e/o bevande, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività di somministrazione di alimenti e bevande la vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

1. la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi e/o di eventuali attrezzature automatiche per il servizio;
2. l'accesso diretto degli avventori nei locali dove avviene la somministrazione e/o in locali ad essi adiacenti.

Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

Non rientrano in questa destinazione i locali destinati alla preparazione di pasti da consumarsi in locali diversi e non adiacenti a quelli di lavorazione (es.: centri di cottura, sedi di società di catering e simili), né gli spazi destinati alla preparazione e al consumo di pasti per il personale di un'azienda, posti all'interno dell'azienda stessa e non accessibili da parte del pubblico esterno.

Si configura invece la destinazione di somministrazione quando la relativa attività, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, dichiarazione di inizio di attività, SCIA e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti, (es.: bar/ristoranti all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

I

n questi casi si considererà a destinazione d'uso di somministrazione solo la parte di edificio direttamente adibito alla somministrazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

7.2.5.3 Destinazioni d'uso Ingrosso

Ai fini delle presenti norme sono considerate destinazioni di commercio all'ingrosso, indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate, tutte quelle attività come definite dall'Art. 4, comma 1, del D.Lgs. 114/98 e smi, ovvero tutte le attività svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

Sono considerati come destinazioni d'uso d'ingrosso anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, ecc., anche non funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso sia organizzato con accesso diretto dei clienti per l'esame e/o il prelievo delle merci, come ad esempio cash and carry o altre tipologie comprendenti sia lo stoccaggio delle merci che la possibilità di accesso dei clienti, o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso

Le modificazioni delle destinazioni d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche ed alla normativa igienico-sanitaria, con o senza esecuzione di opere edilizie, comportano, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005, la verifica dell'aumento ovvero della variazione del fabbisogno delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12., compresi i parcheggi, come meglio specificato e dettagliato all'art. 11.2 delle Norme di attuazione del Piano dei Servizi.

Da tale verifica restano esclusi in generale, salvo quanto meglio precisato al successivo capo VI per le attività commerciali e assimilate, i mutamenti di destinazione d'uso:

- a) da unità funzionale "residenziale" a "artigianale e/o produttiva";
- b) da unità funzionale "commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria" a "artigianale o produttiva";
- c) da unità funzionale "commerciale" a "residenziale";
- d) da unità funzionale "residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva" ad "agricola".

Per unità funzionale si intende quel complesso di vani organizzati per una utilizzazione unitaria.

Accertata la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'immobile, e relativa area di pertinenza, interessato dal mutamento di destinazione d'uso, può essere accettata la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o può essere richiesto di corrispondere all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, il tutto come meglio specificato e dettagliato dalle Norme di attuazione del Piano dei Servizi; ciò fatta salva la corresponsione del contributo di costruzione.

Nell'ambito del nucleo antico le modifiche della destinazione d'uso sono ammesse esclusivamente limitatamente alla compatibilità tipologica ed alle possibilità di adeguamento dell'edificio in funzione all'attività da insediarsi, nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse e delle modalità d'intervento prescritte per gli edifici.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni del presente strumento urbanistico ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente alla preventiva comunicazione dell'interessato.

Sono fatte salve le previsioni previste dall'art. 20., comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire

Per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto per il mutamento di destinazione d'uso è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente.

Sarà inoltre eventualmente dovuto il contributo di costruzione relativo alle opere realizzate, se queste configurano intervento di ristrutturazione edilizia. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei 10 (dieci) anni successivi il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

ART. 8. AREE DI PERTINENZA

Le aree utilizzate per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento o ricostruzione, in base all'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia fondiaria prescritti dal PGT per i relativi ambiti di intervento, secondo le disposizioni delle presenti norme, costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.

Il rapporto di pertinenza dovrà risultare dagli elaborati del titolo abilitativo all'edificazione nonché dall'atto di asservimento reso sottoforma di dichiarazione unilaterale che il concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione comunale per il ritiro del titolo abilitativo all'edificazione. Tale atto di asservimento sarà, a cura del titolare della concessione, registrato e trascritto a favore dell'Amministrazione Comunale prima della presentazione della richiesta di abitabilità.

L'area di pertinenza può essere costituita esclusivamente da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, o al più da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, quali gli ambiti di perequazione, ed in caso di asservimento di aree vicine, in tale caso l'asservimento deve essere trascritto nei pubblici registri. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

L'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa.

Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi edilizi rispetto al volume, alla S.l.p., o alla S.C. esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere utilizzata una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità se non per l'utilizzo della quota residua di cui al precedente comma.

Per definire l'area di pertinenza degli edifici esistenti si deve prendere in considerazione 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 PG, procedendo alle verifiche di una delle casistiche di cui al punto successivo.

Per la verifica della possibilità edificatoria e dell'area già asservita ad eventuali fabbricati esistenti si procede come segue:

- a) Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico vincolo di pertinenza, documentato, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto
- b) In caso di assenza di specifico vincolo di pertinenza, di cui al punto precedente, dovrà essere documentata, a cura del richiedente, l'area di pertinenza considerando come tale la superficie dei mappali afferenti all'edificio utilizzata per la verifica dei parametri edificatori all'atto del rilascio del titolo abilitativi; sull'eventuale area libera rimanente verrà verificata la capacità edificatoria applicando i parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT;
- c) Per gli edifici realizzati antecedentemente alla data di entrata in vigore del primo strumento urbanistico generale comunale, l'area di pertinenza è quella relativa al mappale catastale su cui insiste il fabbricato alla data di adozione del PGT, e su tale mappale verrà verificata l'eventuale capacità edificatoria residua applicando gli indici di edificabilità dell'attuale PGT, la capacità edificatoria residua potrà essere sommata a quella di altri mappali contigui e del medesimo ambito urbanistico per gli interventi ammessi dal piano.
- d) In caso di modifica dell'area di pertinenza per accorpamento di mappali, intervenuta successivamente al rilascio del titolo abilitativo relativo all'edificazione, si procederà a verificare la capacità edificatoria residua attraverso l'applicazione dei parametri edificatori previsti per l'ambito in cui ricade il lotto dal PGT, estesa alle aree di proprietà risultanti quali pertinenza catastale.

Non sono validi, ai fini della definizione dell'unità edificatoria minima e dell'individuazione di aree nuove di pertinenza, i frazionamenti avvenuti successivamente all'adozione del PGT.

Gli elaborati tecnici dei piani attuativi devono obbligatoriamente individuare la configurazione delle aree di pertinenza dei fabbricati corredata dai relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo le aree sature da quelle che conservano ancora residua capacità edificatoria.

In ogni istanza di titolo autorizzativo deve chiaramente essere individuata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella relativa ad altri edifici esistenti sull'area della medesima proprietà.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, (fatte salve specifiche prescrizioni delle singole norme di zona e in caso di demolizione e successiva nuova costruzione che non costituisca ristrutturazione).

Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, se radicati sulla scorta della L.R. 93/80, ovvero in relazione a quanto disposto dalle "norme in materia di edificazione delle aree destinate all'agricoltura" della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. In altri casi è applicabile la norma di cui al precedente comma 6.

ART. 9. EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e, per quelle che non risultino dimesse, anche di risanamento conservativo; detta facoltà per le aree la cui utilizzazione sia assoggettata a piano attuativo, può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo, così come per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, per quelle destinate ad impianti e ad attrezzature speciali e per quelle per la mobilità- può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica che sia attuazione del PGT. Sono altresì consentiti -a condizione che sia mantenuta la destinazione d'uso in atto alla data di adozione del PGT, ovvero siano introdotte destinazioni d'uso ammesse dal PGT, gli interventi di ristrutturazione edilizia, esclusi in ogni caso gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione totale:

- a) se gli stessi siano relativi a costruzioni poste su area compresa in un ambito di rispetto stradale, ferroviario o cimiteriale;
- b) se il contrasto riguardi: b.1) le distanze; b.2) l'altezza; b.3) il rapporto di copertura (sempreché lo stesso sia contenuto in misura non superiore al venti per cento in più rispetto a quello massimo eventualmente stabilito dal PGT); b.4) l'indice di utilizzazione o di fabbricabilità (sempreché la costruzione esistente realizzi un indice, che non superi di oltre la metà quello eventualmente stabilito dal PGT); b.5) la destinazione d'uso, ove il fabbricato sia posto in zona per attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

ART. 10. DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo.

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna del fabbricato.

La distanza dei fabbricati dalle strade si misura su tutte le linee ortogonali al ciglio della strada stessa, come definito dal Codice della Strada.

La distanza dei fabbricati dai confini si misura su tutte le linee ortogonali a questi ultimi.

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,80

10.1 Distanze tra i fabbricati

Per gli interventi sugli edifici esistenti di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione (con esclusione della demolizione e ricostruzione), è ammesso il mantenimento delle distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a m. 10,00.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi.

E' ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 3,00 e altezza media fuori terra all'intradosso non superiore a mt. 2,50.

Si prescrive una distanza minima di 3,00 mt. tra gli accessori ed i fabbricati principali; è comunque sempre ammessa la costruzione in aderenza.

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale

Per i fabbricati, o porzioni di essi prospicienti strade pubbliche si prescrivono le distanze minime dal ciglio stradale di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 e 2.5.

Ai fini dell'applicazione della presente norma, per individuare il ciglio stradale, il calibro stradale da considerare è quello risultante dalla tavola di azionamento per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio di attività, risultino non ancora realizzate o soggette ad ampliamento in attuazione del PGT. Per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella indicata sugli elaborati grafici del PGT o in mancanza di tale indicazione è pari a quella in concreto esistente.

10.2.1 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico, può essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il ciglio stradale se inferiore a 5 mt.; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente sullo stesso lato della strada nell'ambito del medesimo isolato.

10.2.2 - Per gli interventi di ampliamento, di soprizzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione negli altri ambiti del tessuto consolidato ad eccezione di quanto stabilito al comma 2.1 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m.5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azionamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato- sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m.5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

10.2.3 - Per gli interventi di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione nelle zone esterne al perimetro del tessuto urbano consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

- a) a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 7,50;
- b) a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 7,50 a 15,00;
- c) a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento.

Per gli interventi di sopralzo e di ampliamento di edifici esistenti è consentito il mantenimento delle distanze esistenti.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati residenziali già allineati, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

10.2.4 - Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni della tavola di azzonamento e sulle precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

10.2.5 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Sono comunque tassative le norme dettate dal Codice della Strada.

10.2.6 – In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti; entro la fascia di rispetto stradale la realizzazione di recinzioni deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art 50.2

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti

10.3.1. Le distanze minime dei fabbricati, o porzioni di esse, dai confini di proprietà sono definite dalle norme relative allo specifico ambito di intervento, si applicano comunque le disposizioni generali di cui al presente articolo.

10.3.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quella minima di zona in caso di piano urbanistico attuativo limitatamente ai confini ricadenti all'interno del piano, mentre non sono consentite riduzioni di distanza rispetto ai confini esterni o perimetrali del piano.

10.3.3 Gli interventi di ampliamento, di sopralzo, di ricostruzione (compresi quelli rientranti nell'ambito della ristrutturazione edilizia) e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

- a) in base ad accordo registrato e trascritto con i proprietari confinanti, ove il lotto confinante sia libero da qualsiasi edificio;
- b) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente;
- c) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico permesso di costruire o di progetto unitario;

10.3.4 - Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà; in caso di interventi di nuova edificazione o di demolizione o ricostruzione parziale o totale, rientranti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT, con l'osservanza delle distanze minime stabilite dal codice civile. E' ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

10.3.5 – Per gli impianti tecnologici non si applicano le norme che precedono. Devono comunque essere osservate le distanze stabilite dalle vigenti specifiche norme di sicurezza.

10.3.6 - Il confine che divide le zone del tessuto urbano residenziali, produttive o commerciali, rispetto a quelle destinate ai servizi pubblici o ad uso pubblico si intende, ai fini del presente articolo, come confine di proprietà; in relazione ad esso non si applicano le disposizioni relative alla possibilità di costruzione a confine. Ai fini del presente articolo si considera altresì confine la linea di divisione tra ambiti a destinazione produttiva rispetto a quelle a destinazione residenziale e terziaria, commerciale, ancorché ricadente all'interno di una medesima proprietà.

10.4 – Distanza di attrezzature quali silos, serbatoi, strutture tecniche ecc....

10.4.1 – Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia inferiore a 2,50 mt e superiore a 5,00 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 5,00 mt..

10.4.2 - In corrispondenza di strade di pubblico transito, le attrezzature fisse funzionali all'attività quali silos, serbatoi, vani e strutture per l'alloggiamento di macchinari, dovranno rispettare una distanza minima, non inferiore a:

- 1,50 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature non sia superiore a 2,50 mt.
- 5,00 mt. nel caso in cui l'altezza dell'attrezzature sia superiore a 2,50 mt..

10.5 – Distanza di spazi per deposito a cielo aperto

10.5.1 – Oltre al rispetto di eventuali distanze di sicurezza stabilite da specifiche norme di legge, gli spazi per esposizione di merci connessi ad attività commerciali, o per il deposito a cielo aperto di materiali per le attività produttive, dovranno rispettare una distanza minima dalle strade e dal confine di proprietà in corrispondenza di zone a destinazione residenziale o di aree di pertinenza di abitazioni, non inferiore a:

- 1,00 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati non sia superiore a 2,50 mt.
- 3,00 mt. nel caso in cui l'altezza dei materiali esposti o del cumulo di quelli depositati sia superiore a 2,50 mt.

10.6 – Recinzioni

10.6.1 - In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

10.6.2 - In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste ad una distanza dalla mezzera delle strade non inferiore a ml. 3.00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.

ART. 11. PARCHEGGI DI PERTINENZA

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la demolizione del fabbricato e la sua ricostruzione su altro sedime, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza secondo le seguenti prescrizioni:

1. per la residenza in misura minima di mq 1 per ogni 10 mc di costruzione, con un minimo di 2 posti auto (corrispondenti a 25 mq. complessivi) per ogni alloggio.
2. per le attività di produzione beni e servizi in misura minima di mq 1 per ogni 5 mq di Slp
3. per le attività terziarie e direzionali in misura minima di mq 1,00 mq. per ogni 1,00 mq di S.I.p. con un rapporto minima di 1 posti auto ogni 30 mq. di slp., arrotondato alla frazione superiore.
4. per le attività commerciali secondo quanto disposto ai successivi art. 52.3 – 52.4

I posti auto dovranno avere una dimensione minima di 2,50 mt. x 5,00.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

- all'interno del lotto asservito o in lotto contiguo allo stesso, o in altra area non contigua, e in quest'ultimo caso, con assoggettamento a vincolo di pertinenza trascritto nei registri immobiliari;
- nel sottosuolo di spazi pubblici destinati a servizi o a sedi di strade e piazze, previa stipula di apposita convenzione onerosa, purché non ne limitino l'uso pubblico.

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

Per le altre destinazioni diverse dalla residenza, i parcheggi di pertinenza dovranno rimanere compresi all'interno di un raggio di m 150,00 (centocinquanta metri) dal fabbricato del quale costituiscono pertinenza.

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 2 posti auto per alloggio.

La verifica, e l'eventuale reperimento, della dotazione di parcheggi privati è obbligatoria anche in caso di trasformazione d'uso da attività industriale-artigianale ad altra attività comportante la realizzazione di edifici di nuova costruzione, anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia con preventiva demolizione, in tutto o in parte, degli edifici esistenti. In questo caso non è ammessa la monetizzazione in luogo del reperimento del parcheggio privato.

ART. 12. NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI

12.1 Mitigazione e compensazione

Negli interventi soggetti a pianificazione attuativa devono essere previste opportune misure di mitigazione con il ricorso, ove necessario, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica di cui al successivo paragrafo. Dovranno essere calibrate in funzione del livello di criticità del sito:

- a) per gli interventi con grado di sostenibilità minimo devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;
- b) per gli interventi con grado di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni;

12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica

Gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare essere l'impiego di tecniche su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

- finalità tecnico-funzionali: si riassumono nelle azioni fisiche che le piante inducono sul suolo nel processo di consolidamento dei terreni sotto l'aspetto idrogeologico e nelle funzioni di filtrazione dei solidi sospesi e degli inquinanti di origine diffusa esercitata dalla vegetazione spontanea lungo le rive dei corpi d'acqua;
- finalità naturalistiche: attraverso la creazione e/o ricostruzione di ambienti naturali con innesco di ecosistemi mediante l'impiego di specie autoctone;
- finalità paesistica: miglioramento delle connessioni con il paesaggio circostante, non solo sotto l'aspetto estetico-visuale, ma anche storico-culturale;

Il PGT promuove il ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica per i seguenti interventi:

- a) interventi di difesa dall'erosione quali: consolidamenti di versanti instabili, riduzione dei processi erosivi superficiali dei suoli, interventi di stabilizzazione e consolidamento di alcune tipologie di fenomeni franosi, interventi di drenaggio delle acque sottosuperficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;
- b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie. (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);
- c) interventi di ripristino e rinaturazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..
- d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

Per la redazione dei progetti ci si dovrà ispirare al "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica" di cui alla Direttiva della D.G.R. 29 febbraio 2000 n. 6/48740 e all'"Atlante delle opere di sistemazione dei versanti" edito dal Dipartimento Difesa del Suolo dell'APAT nell'anno 2002.

12.3 Disposizioni in materia di contenimento energetico

Nella progettazione dei nuovi edifici e degli interventi di ristrutturazione dovrà essere posta particolare attenzione al contenimento energetico e dovranno essere privilegiate quelle soluzioni volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Gli edifici dovranno essere correttamente orientati al fine di valorizzare un'adeguata esposizione rispetto all'asse eliotermico.

Gli interventi edilizi dovranno altresì rispettare gli indirizzi e le prescrizioni del regolamento edilizio comunale in materia di contenimento energetico.

12.4 Disposizioni in materia di approvvigionamento idrico per gli usi non potabili

Ai fini della conservazione delle risorse idriche, come prescritto dal Regolamento Regionale n. 3 del 24 marzo 2006, i progetti di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione dovranno privilegiare le seguenti soluzioni tecniche:

- a) prevedere, ove possibile, per gli usi diversi dal consumo umano, l'adozione di sistemi di captazione delle acque di prima falda, nonché l'accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici;
- b) prevedere la realizzazione della rete di adduzione in forma duale, come stabilito dall'art. 25, comma 3°, del D.Lgs. 152/1999 e s.m.i.;

Titolo II - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I – DIVISIONE IN AMBITI**ART. 13. SUDDIVISIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE INTERNE AL PERIMETRO IC**

Il Piano delle Regole individua all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione alla: morfologia urbana, tipologia dell'edificato, destinazioni d'uso prevalenti.

Ove occorra, tali ambiti sono ulteriormente articolati in rapporto ai caratteri edificatori specifici (altezza degli edifici, dimensione dei lotti, densità).

In tali ambiti si applicano oltre alle prescrizioni di carattere generale, le norme particolari precisate dai successivi articoli.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato e delle aree interne al perimetro IC sono così classificati:

C.S.	<i>Centro Storico e Nuclei storici e di antica formazione</i>
	<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato residenziali</i>
R.M.	Tessuto edificato residenziale di rispetto morfologico
	Insedimenti residenziali di particolare valenza paesaggistica ed ambientale.
A.U.R. 1	Ambiti Residenziali connotati da edifici nel verde
A.U.R. 2	Ambiti Urbani – Tessuto residenziale consolidato diffuso
A.U.R. 3	Ambiti Urbani a destinazione mista
A.C.	Ambiti interessati da interventi di completamento del tessuto urbano esistente
	Ambiti di riqualificazione – Insediamenti produttivi in ambiti residenziali
	Insedimenti sportivi e ricettivi in aree urbane residenziali
	Ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e servizi
	Ambiti destinati alle attività per la produzione di natura prevalentemente industriale
	Edifici residenziali in ambiti destinati alla produzione di beni e servizi
ITE	Insedimenti destinati all'attività terziaria, direzionale e commerciale
	Ambiti agricoli

ART.14. CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO

14.1. Salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia delle SLP e delle volumetrie esistenti assentite.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio preesistente, è pertanto ammesso il mantenimento delle SLP e dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai parametri dettati per ciascuna zona, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano. In ogni caso dovrà essere asseverata la volumetria esistente prima degli interventi di demolizione e dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

14.2. Derogabilità del rapporto di copertura

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti. La deroga è possibile a condizione che sia dimostrato che non sono realizzabili parcheggi privati interrati per ragioni morfologiche, idrogeologiche o costruttive, e fatte salve le prescrizioni di altri regolamenti.

14.3. Trasferimento capacità edificatoria per lotti non idonei all'edificazione

Per i lotti edificabili in ambito urbano che non hanno caratteristiche idonee a consentire l'edificazione ammessa dal piano, in considerazione delle caratteristiche geometriche del lotto, delle distanze dei fabbricati esistenti sui lotti confinanti o della dimensione insufficiente del lotto, è ammesso il trasferimento della capacità edificatoria (diritti edificatori) ad altri lotti entro comparti omogenei o nelle aree in cui è ammessa l'acquisizione di diritti edificatori come previsto all'art. 4.3.4 relativo alle aree di atterraggio dei diritti edificatori. La capacità edificatoria derivata dal trasferimento potrà determinare un incremento non superiore al 20% della capacità edificatoria propria del lotto di atterraggio, sia per quanto riguarda l'indice fondiario (If) che il rapporto di copertura (Rc).

La capacità edificatoria generata dalle aree interessate da interventi di ampliamento o di nuove infrastrutture di mobilità potrà essere trasferita alla parte del lotto edificabile che confina con l'infrastruttura, e sarà considerata aggiuntiva rispetto a quella ammessa con l'applicazione degli indici di edificabilità sulla porzione del lotto edificabile.

CAPO II – NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE

ART.15. CENTRO STORICO E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica formazione (successivamente definiti centro storico), comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sugli elaborati grafici del Piano delle Regole

Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M., comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie, e riguardano anche gli edifici realizzati successivamente a tale data sulle aree libere, che costituiscono parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico.

Per le aree ricadenti nel centro storico il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica. Disciplina il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando le modalità d'intervento ammesse per la conservazione, il recupero e la trasformabilità .

A tal fine, dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte.

Art. 16 – DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Il piano persegue l'obiettivo di favorire per i nuclei antichi la destinazione residenziale e le complementari attività di servizio di carattere artigianale, commerciale e terziario, accogliendo tutte quelle attività esistenti non in contrasto con la vocazione residenziale.

Per le possibilità di trasformazione ai fini abitativi gli interventi dovranno comunque essere soggetti ad una verifica delle condizioni di idoneità e di salubrità degli spazi rispetto (considerando oltre alle norme generali del regolamento di igiene le criticità determinate dalla compresenza di situazioni di criticità quali: monoaffaccio, esposizione principale delle pareti finestrate a nord, scarsa illuminazione naturale per effetto di ostacoli ravvicinati, eccessiva profondità dei corpi di fabbrica ecc...), nonché il precipuo obiettivo di tutela delle tipologie e delle valenze storico architettoniche.

16.1 Per gli edifici a destinazione residenziale e per quelli accessori per cui il piano prevede la trasformazione ai fini residenziali sono ammesse le funzioni residenziali principali ed i relativi servizi e le attività complementari produttive artigianali e terziarie direzionali di cui all'art. 7.2.1. Non sono invece ammesse le attività produttive non di carattere artigianale di cui all'art. 7.2.2 (PI – PMA – PL e le correlate funzioni complementari).

Sono ammesse le attività commerciali nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali.

Non sono comunque ammesse attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità.

L'insediamento delle funzioni complementari dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento.

Non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

Le funzioni ammesse per quanto riguarda la destinazione "Residenza in genere" si articolano altresì in relazione ai piani dell'edificio.

16.2 Sottotetti abitabili

I sottotetti già abitabili e quelli di cui è ammessa la trasformazione, secondo le specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli, possono essere esclusivamente destinati ad ospitare le funzioni principali di abitazioni RP e gli spazi di servizio alle stesse, quale ampliamento delle abitazioni presenti al piano inferiore. E' comunque ammessa la possibilità di creazione di nuove unità abitativa solo se ciò risulta compatibile con la tipologia originaria dell'edificio, senza quindi creare nuovi elementi di distribuzione esterni al fabbricato o che alterino il disegno di facciata. Per garantire illuminazione ed aerazione dei locali di sottotetto recuperati a funzioni abitative, è ammessa la realizzazione di nuove aperture nei fronti purchè coerentemente inserite nell'impianto di facciata, sia per quanto riguarda l'allineamento e la partitura con le finestre sottostanti, che le dimensioni del vano.

Ai fini dell'aeroilluminazione dei locali nei sottotetti abitabili è ammessa la realizzazione di abbaini in copertura esclusivamente della dimensione utile a contenere le superfici finestrate necessarie a garantire i requisiti minimi di legge di aeroilluminazione dei locali. Qualora non risulti strettamente necessario rispetto ad un adeguato orientamento delle finestrate, gli abbaini dovranno essere posizionati sulle falde che non prospettano verso gli spazi pubblici.

16.3 Gli edifici del centro storico classificati come Edifici accessori alla residenza, sono ammesse le funzioni di servizio alla residenza RS. E' inoltre ammesso l'utilizzo quale funzione accessoria (deposito) di supporto alle attività commerciali, artigianali e terziarie presenti nel centro.

16.3.1 Sono inoltre sempre comunque ammesse le funzioni di servizio alla residenza aventi come caratteristica la destinazione pubblica e/o di uso pubblico, sono inoltre ammesse le attività di interesse collettivo purchè disciplinate con apposita convenzione all'uopo approvata dal Consiglio Comunale e riconosciute dal piano dei servizi.

L'insediamento di tali funzioni dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio e delle prescrizioni contenute nelle modalità d'intervento; non sono ammesse attività che necessitano di interventi di adeguamento degli edifici in contrasto con le norme di tutela e conservazione dei caratteri storico architettonici degli stessi, sia specifiche che generali.

16.4 Le aree scoperte private costituiscono pertinenze degli edifici cui risultano funzionalmente connesse o sono aree libere coltivate ad orto e a giardino e destinate a garantire spazi verdi e aree destinate al gioco ed allo svago o al parcheggio al servizio della popolazione e delle attività presenti nel centro storico. Potranno pertanto ospitare funzioni di complemento e di servizio delle attività insediate negli edifici, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalle presenti norme e delle modalità di intervento ammesse per le stesse.

ART. 17 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

In queste zone le trasformazioni si attuano con intervento edilizio diretto, o con piano attuativo per gli ambiti specificamente individuati negli elaborati grafici, o in caso di proposta del privato per interventi di particolare dimensione.

All'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e ampliamento, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o all'approvazione di un altro strumento urbanistico attuativo.

Le modalità di intervento sono riferite al nucleo storico come individuato nel Piano delle Regole.

Le norme che seguono definiscono le categorie di intervento per ogni edificio definendone il grado massimo di trasformabilità.

Gli interventi nelle zone del centro storico si attuano mediante:

- strumenti urbanistici attuativi (piano di recupero, Programma integrato di intervento, ecc...) di iniziativa pubblica o privata, da approvarsi ai sensi della vigente legislazione urbanistica;
- permesso di costruire convenzionato;
- permesso di costruire, per i casi ammessi dalla vigente legislazione e obbligatoriamente estesa all'Unità minima d'intervento definita ai sensi del successivo articolo 18;
- denuncia di inizio attività/scia/cia, per i casi ammessi dalla vigente legislazione.

Nel centro storico:

- gli interventi fino alla lettera d) inclusa, con esclusione degli interventi di ristrutturazione che comportano sostituzione edilizia, dell'art. 27 della L.R. 12/05, sono assentibili con intervento diretto, C.I.A., S.C.I.A., D.I.A. o Permesso di Costruire estesa alle unità edilizie come individuate negli elaborati di piano.
- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 27 della L.R. 12/05, , che comportano sostituzione edilizia, quelli comportanti il cambiamento di destinazione d'uso con incremento del carico insediativo, gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a Permesso di Costruire convenzionato, finalizzato al recupero del patrimonio edilizio, contenente la quantificazione, l'individuazione o la monetizzazione, anche parziale, delle aree per servizi pubblici nelle quantità definite dalle presenti norme e la coerenza dell'intervento proposto con gli edifici contermini maggiormente rappresentativi dei caratteri dell'insediamento.
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera f) dell'art. 27 della L.R. 12/05 sono attuabili esclusivamente tramite Piano attuativo o atto di programmazione negoziata;
- tutti gli altri casi verranno assoggettati a "permesso di costruire convenzionato". Il "permesso di costruire convenzionato" mantiene la propria efficacia giuridica solo ed in quanto vengono osservati gli impegni riportati nella convenzione sottoscritta, essendone lo stesso strettamente ad esso correlato.

Parimenti sono assoggettati a "convenzione" gli interventi che prevedono:

- obblighi di costituzione di servitù;
- obblighi patrimoniali che si protraggono nel tempo;
- obblighi derivanti da stipulazione di convenzione ex artt. 7 e 8 della L. 28.01.1977 n. 10.

Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 24 gennaio 2004 n. 42 (ex L. 1089/39) gli interventi sono subordinati ai procedimenti amministrativi previsti nella parte II del succitato D.Lgs..

17.1 – Unità minime di riferimento per gli interventi nel centro storico

Negli ambiti del centro storico, al fine di garantire la coerenza ambientale, architettonica ed edilizia sia degli interventi edilizi che di quelli di riassetto urbanistico vengono di seguito definite unità minime di riferimento e di intervento.

17.1.1 Unità minima d'intervento edilizio: rappresenta l'estensione minima ad aree e/o edifici in funzione della tipologia d'intervento come di seguito specificato.

- a. Per gli interventi di manutenzione ordinaria e di manutenzione straordinaria che non comportino modifiche morfologiche o dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio l'unità minima di intervento coincide con la porzione di edificio interessata dall'intervento.
- b. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (senza modifiche della sagoma del fabbricato), ovvero per tutti gli interventi che non comportano modifiche dell'involucro edilizio, soggetti a permesso di costruire o C.I.A., S.C.I.A., D.I.A., l'unità minima d'intervento di norma coincide con la proprietà e comprende:
 - le particelle catastali intestate alla medesima Ditta del fabbricato principale o porzione di esso interessato dall'intervento con le relative dipendenze comprese nel comparto di riferimento;
 - gli accessori e le eventuali aree scoperte (aree libere, corti e cortili) della stessa proprietà funzionalmente connesse all'edificio principale non incluse nelle particelle catastali di cui al punto precedente comprese nel comparto di riferimento;
 - gli edifici, o porzioni di essi, ed i manufatti soggetti a intervento coordinato
- c. Per gli interventi che comportano modifiche sostanziali dell'edificio (Ristrutturazione edilizia ad eccezione di quanto previsto al precedente comma, Ricostruzione edilizia, ampliamenti e sopralzi) l'unità minima d'intervento di norma coincide almeno con la porzione di edificio della proprietà proponente e comprende le particelle catastali della stessa proprietà afferenti al comparto; l'unità minima d'intervento deve comunque garantire la coerenza dell'intervento rispetto alla salvaguardia morfologica di "recupero" dell'intero edificio. Pertanto qualora l'intervento non sia esteso all'intero organismo edilizio dovrà essere presentato un progetto preliminare unitario d'intervento secondo le indicazioni di cui al successivo punto 19.3.

17.1.2 *Unità minima di Progettazione coordinata urbanistica*: costituisce l'estensione minima degli ambiti in cui sono previsti interventi di recupero assoggettati a Piano attuativo o Permesso di costruire convenzionato.

L'unità minima per ambiti di ristrutturazione urbanistica, che potranno essere successivamente individuati nelle aree del Nucleo Antico, dovrà essere estesa ad un insieme di aree e/o edifici unitari sufficientemente significativo (comparto o isolato urbano) comprendente una o più unità minime di intervento edilizio non frazionate.

17.2 Documentazione specifica per ottenimento di Permesso di Costruire nei Centri storici

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, gli elaborati da presentare per l'ottenimento della Permesso di Costruire sono:

- a) estratto di Piano delle Regole, estratto di mappa, estratto dell'indagine idrogeologica e geomorfologica di PGT;
- b) disegni in scala 1:100 di piante, prospetti, comprendenti le fronti degli edifici immediatamente adiacenti, fronteggianti vie, piazze e spazi pubblici e privati; sezioni estese anche agli spazi pubblici e privati a contatto nonché agli edifici fronteggianti;
- c) indicazioni dettagliate dei materiali e dei colori che si intendono utilizzare, corredati di grafici in scala idonea a rappresentare compiutamente i particolari costruttivi e decorativi (comunque non inferiore a 1:20);
- d) dettagli delle eventuali mostre, scritte, insegne, ecc. in scala 1:20 compiutamente quotati ed inseriti nella porzione di edificio interessato;
- e) destinazione d'uso di tutti gli ambienti;
- f) per interventi di demolizione, nuova costruzione o comunque di modifica delle sagome esterne, sono richieste altresì prospettive, assonometrie o immagini fotorealistiche estese al contesto circostante;
- g) relazione di progetto.

In tali elaborati dovranno essere definiti i seguenti elementi:

- l'esatta ubicazione dei corpi di fabbrica;
- i collegamenti verticali, orizzontali, con evidenziazione degli elementi di collegamento con il tessuto viario;
- il partito architettonico delle fronti;
- la sequenza dei colori di facciata;
- l'indicazione dei materiali e delle finiture da impiegarsi;
- la collocazione di insegne e segnaletica urbana;
- la sistemazione delle aree esterne;
- le destinazioni d'uso esistenti e di progetto, le modifiche distributive, volumetriche ed estetiche.

I progetti per interventi edilizi che comportano modifiche dell'aspetto architettonico degli edifici dovranno prendere in considerazione anche le quinte architettoniche circostanti, ed in particolare quelle relative agli spazi pubblici; a tal fine i progetti dovranno essere corredati da un dettagliato rilievo grafico e fotografico.

Per gli edifici di particolare pregio architettonico il progetto dovrà inoltre essere corredato dai particolari costruttivi e decorativi, riprodotti ad una scala adeguata, dei caratteri architettonici principali e degli elementi decorativi e di finitura.

Qualora esista una documentazione storico-architettonica dell'edificio e delle sue trasformazioni la stessa dovrà essere prodotta in allegato al progetto il progetto.

17.3 Documentazione per la presentazione del Piano Attuativo (PA) o altro atto di programmazione negoziata (APN) nei centri storici

Oltre a quanto generalmente previsto nel Regolamento Edilizio, qualora l'intervento sia da assoggettare a P.A. o ad altro atto di programmazione negoziata, il PA/APN dovrà essere presentato corredato dalla documentazione di seguito specificata:

- a) copia della deliberazione di C.C. dalla quale risulti (con idoneo allegato grafico) il perimetro del comparto soggetto a PA/APN;
- b) stralcio dello strumento urbanistico vigente, con l'individuazione del comparto oggetto del PA/APN;

- c) planimetria della consistenza edilizia attuale (tavole dello stato di fatto) del Comparto oggetto di PA/APN in scala 1:200;
- d) indagine storica concernente i singoli immobili compresi nel PA/APN;
- e) planimetria di progetto del P.A. in scala 1: 200, con individuazione delle eventuali "Unità Minime d'Intervento" (U.M.I.), per le quali è consentito prevedere gradi di intervento diversi e tempi di realizzazione non contestuali;
- f) tavola o altro elaborato da cui risultino le norme attuative specifiche ed i tipi d'interventi edilizi previsti per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel Comparto del PA/APN;
- g) profili altimetrici e i tipi architettonici degli edifici oggetto di intervento rappresentati in relazione alle condizioni del contesto edificato al contorno e in particolare agli edifici preesistenti di maggiore o particolare interesse, il tutto in scala 1:200;
- h) relazione tecnica illustrativa del progetto di PA/APN;
- i) proposta di convenzione;
- j) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare con relativo elaborato grafico (desunto dalle mappe catastali) in cui siano evidenziate le aree da espropriare o da vincolare;
- k) in caso di PA/APN di iniziativa comunale, relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione degli immobili e delle aree, nonché per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del P.A.

ART. 18 – NORME GENERALI SUGLI INTERVENTI

Per gli interventi edilizi si applicano le prescrizioni e condizioni generali dettate dal presente articolo.

E' vietata qualsiasi nuova costruzione fuori terra, ad eccezione di quelle specificamente indicate dagli elaborati del presente piano ed a quelle previste quale riorganizzazione dell'edificato in forza di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa.

Gli interventi devono essere prevalentemente volti alla conservazione ed al recupero delle caratteristiche originarie degli edifici ed al loro inserimento coerente nel contesto ambientale e più in generale alla conservazione dei caratteri ed alla valorizzazione del tessuto urbano e dell'ambiente che costituiscono il centro storico.

Sono ammesse modifiche interne (fusione o frazionamento di unità immobiliari, diversa distribuzione e ripartizione degli spazi interni, ecc.) esclusivamente finalizzati ad un miglior utilizzo degli edifici e purché la realizzazione di tali opere non sia in contrasto con le finalità di conservazione e valorizzazione degli aspetti e dei caratteri storico-architettonici nonché tipologici dell'edificio ed in generale del contesto storico. I frazionamenti non dovranno pertanto produrre un eccessivo carico insediativo rispetto all'originario, in relazione agli spazi aperti di pertinenza dell'edificio ed agli elementi distributivi originari (scale, ballatoi, ecc..). Di norma gli interventi dovranno mirare alla conservazione ed al recupero dei materiali originali e delle tecniche costruttive tradizionali, è ammesso l'utilizzo di materiali e tecnologie non tradizionali purché comunque volte alla valorizzazione dei caratteri storico-architettonici dell'edificio, e purché giudicate compatibili con l'aspetto architettonico dell'edificio.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio storico qualora sia dimostrata l'impossibilità di adeguare le aperture esistenti senza compromettere la conservazione dei caratteri storico- architettonici dell'edificio, sono possibili deroghe al Regolamento edilizio ed al Regolamento Comunale di Igiene solo nei limiti consentiti dai Regolamenti medesimi.

L'intervento edilizio con utilizzo a fini abitativi dei volumi destinati storicamente ad attività non residenziali (edifici ex rurali, fienili) costituisce cambio di destinazione d'uso.

Particolare cura dovrà essere posta per tutti gli interventi nella redazione del progetto d'intervento, in particolare nell'operazione di rilievo dell'esistente, che dovrà descrivere accuratamente anche apparati decorativi e consistenza materica delle murature e degli elementi architettonici.

Il rilievo dovrà essere asseverato da tecnico abilitato e dovrà essere corredato da una piccola ricerca bibliografica e iconografica riferita ai catasti storici e da documentazione fotografica completa.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, in genere non è ammesso l'incremento del numero di piani di fuori terra, salvo quanto specificamente disciplinato dagli elaborati di piano, e nei casi in cui, ai fini del recupero e di un utilizzo ottimale delle volumetrie esistenti, si rilevi la parziale o totale mancanza di un solaio intermedio ovvero quando l'altezza interna interpiano tra due solai sia superiore a 4 m. misurati all'estradosso delle solette (in caso di solai inclinati si considera il valore medio tra la distanza minore e quella maggiore) è ammessa la realizzazione del nuovo solaio intermedio con aumento della S.l.p. nel rispetto del volume massimo esistente.

E' comunque ammesso il recupero del sottotetto qualora tale spazio presenti già caratteristiche geometriche di altezze abitabili dei locali , in tutto o in parte, o mediante limitato spostamento esclusivamente del solaio dell'ultimo piano abitabile.

E' altresì ammesso nel Centro Storico, mediante interventi di ristrutturazione urbanistica-edilizia attraverso Permesso di costruire convenzionato, il recupero dei rustici e manufatti accessori unitariamente costituiti ai fini del loro uso abitativo o comunque compatibile con le destinazioni insediabili, consentendo esclusivamente la monetizzazione dello standard eventualmente mancante secondo le modalità disciplinate dalle presenti norme in merito alla dotazione di servizi ed infrastrutture di urbanizzazione.

ART. 19 – PARAMETRI EDIFICATORI

19.1 Parametri edilizi

In queste zone valgono i seguenti indici e parametri:

indice di utilizzazione fondiario U_f = esistente
 indice di fabbricabilità fondiaria I_f = esistente
 altezza massima H = esistente.
 parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SLP

19.2 Incentivi e premialità.

1. In ottemperanza a quanto previsto all'art. 11 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, il Piano delle Regole utilizza criteri di premialità, allo scopo di favorire i processi di riqualificazione urbana oltre che di miglioramento delle performance ambientali e del sistema complessivo.
2. I criteri di cui al precedente comma 1 sono disciplinati dalle presenti norme e dalle norme del Documento di Piano, e riguardano gli ambiti del Centro Storico.
3. Sono previste premialità sotto forma di incentivi per gli interventi edilizi di recupero del patrimonio esistente nel centro storico che prevedano le seguenti azioni:
 - a. Riqualificazione dei fronti verso gli spazi pubblici
 - b. Riqualificazione delle aree libere tramite l'incremento della superficie drenante e piantumazione
 - c. Adeguamento alle indicazioni contenute nell'abaco allegato al Regolamento Edilizio anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia.
 - d. Incremento delle performance energetiche e riduzione delle emissioni.
 - e. Eliminazione delle superfetazioni
4. Detti incentivi saranno disciplinati da apposito regolamento, approvato dal Consiglio Comunale, utilizzando parte delle somme derivanti dal trasferimento di diritti edificatori derivanti dai meccanismi perequativi e compensativi di competenza comunale.

ART. 20 – MODALITA' DI INTERVENTO

Le definizioni delle tipologie degli interventi di recupero dal patrimonio edilizio esistente e l'elenco delle opere ammesse sono quelli dell'art. 27 della L.R. 12/05, con le ulteriori precisazioni contenute nei successivi gradi d'intervento.

Di seguito è riportata la classificazione degli interventi, graficamente localizzati nell'elaborato "Prescrizioni generali di intervento", che risultano normati in base alle modalità operative di cui ai successivi paragrafi. Oltre alle norme ed alle prescrizioni di cui al presente articolo gli interventi devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni edilizie e delle norme morfologiche di cui ai successivi articoli.

Art. 21 - Grado di intervento di livello 1 (G1) :

Restauro finalizzato alla conservazione ed al recupero degli edifici di interesse storico monumentale

Riguarda edifici che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici: (edifici di culto, edifici storici monumentali,).

Gli interventi di restauro consistono in un insieme sistematico di opere che mirano alla conservazione integrale, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri, degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio e delle sue pertinenze di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento è finalizzato alla conservazione dell'organismo edilizio nella sua interezza ambientale, formale e strutturale, nonché al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi attraverso il ripristino delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, nel rispetto della valenza storica, artistica, ambientale e del valore documentario-testimoniale dell'edificio stesso.

Ai fini della valorizzazione dell'organismo edilizio, quando risulti opportuno, sono ammessi interventi volti a recuperare strati, parti di edificio o reperti storicamente ed artisticamente rilevanti, documentatamente autentici.

Sono ammesse modifiche della destinazione d'uso in essere, purché la nuova destinazione sia compatibile con gli obiettivi di conservazione integrale dell'edificio e delle sue pertinenze.

A corredo dell'intervento dovranno essere svolte le opportune indagini di carattere storico-architettonico volte a ricostruire l'evoluzione storico edilizia dell'edificio nonché a documentare e motivare le scelte in merito alle metodologie ed alle tecniche d'intervento.

Per interventi che interessano l'intero organismo edilizio, o una parte consistente dello stesso, il progetto dovrà essere esteso a tutte le pertinenze dell'edificio (edifici accessori ed aree scoperte) che ne costituiscono parte integrante, in base a quanto risulta della documentazione storica e/o sotto il profilo della continuità ambientale.

Art. 22 - Grado di intervento di livello 2 (G2) :**Risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia interna finalizzata al mantenimento ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi e tipologici dell'edificio**

Riguarda edifici di particolare valenza architettonica e di natura storico-testimoniale documentata o che rappresentano esempi significativi della tradizione architettonica (edifici a corte, edifici rurali ecc.), con caratteri tipologici e morfologici originari ben riconoscibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità ed il recupero igienico mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, e morfologico-formali e dei caratteri architettonici, e decorativi originali.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la modificazione dell'assetto planimetrico interno finalizzata al recupero funzionale e l'eliminazione degli elementi incongrui

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento, volto alla valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originari, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono esclusivamente quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, delle quote di gronda e dei colmi;
- consolidamento statico delle strutture verticali originarie, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate, mediante tecniche e materiali tradizionali, senza modifica della quota di imposta dei solai o realizzazione di nuovi orizzontamenti che comporti aumento della superficie utile, è prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici originari dei fronti esterni dell'edificio sia negli aspetti architettonici (partitura e dimensione delle aperture, ordine dei piani, ecc...) che negli elementi di finitura e decorativi; è ammesso il rifacimento delle parti degradate o incongrue mediante l'impiego di materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non è ammessa la realizzazione di abbaini e l'apertura di finestre nel tetto.

Art. 23 - Grado di intervento di livello 3 (G3) :**Ristrutturazione edilizia finalizzata alla conservazione dell'impianto generale dell'edificio ed alla ricomposizione dei caratteri compositivi**

Riguarda edifici storici coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che conservano caratteri tipologici originari o coerenti con i caratteri morfologici del centro storico.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento volto alla trasformazione dell'edificio conservandone la conformazione planivolumetrica e i caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'impianto tipologico e dell'aspetto architettonico originario dell'edificio, le modifiche dell'involucro edilizio ammesse sono quelle volte alla rimozione di superfetazioni ed al ripristino dell'aspetto originario, con impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, non sono ammesse modifiche dell'andamento dei tetti, se non quelle finalizzate a riportare le coperture ad un assetto originario, non è comunque ammessa la modifica delle quote di gronda e dei colmi, se non espressamente prevista dalle prescrizioni morfologiche;
- consolidamento statico delle strutture verticali perimetrali esterne originarie e di quelle relative ai principali elementi tipologici, con possibilità di sostituzione e/o ricostruzione delle parti degradate, possibilità di sostituzione delle strutture orizzontali con traslazione dei solai esclusivamente al fine di rendere abitabili ambienti attualmente non conformi alle norme igienico-sanitarie, senza aumento della Superficie lorda di pavimento e del numero di piani dell'edificio, ad eccezione di quanto definito nella norma generale in riferimento al recupero dei sottotetti ed alla realizzazione di solai intermedi con modifica dell'altezza in piani, e purché non risulti in contrasto con le finalità di conservazione, dei caratteri architettonici e morfologici dell'edificio, è comunque prescritta la conservazione delle strutture orizzontali a volta o in legno, anche se private della precipua funzione statica;
- conservazione e ripristino degli elementi morfologici principali originari dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato alla conservazione ed al ripristino dei caratteri morfologici dell'edificio riferibili alla tradizione storica, attraverso il recupero delle parti alterate od in cattivo stato di conservazione e l'eliminazione delle sovrapposizioni e degli elementi incongrui, mantenendo l'aspetto tradizionale dell'impianto dei fronti (partitura e composizione, nonché forma e dimensione delle aperture); la realizzazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti deve pertanto avvenire nel rispetto delle caratteristiche originali della facciata ed essere finalizzata al ripristino di un impianto tradizionale, a tal fine si prescrive l'eliminazione o l'adeguamento delle aperture anomale.

Devono inoltre essere conservati gli elementi di finitura e decorativi originali o riferibili alla tradizione architettonica locale.

Art. 24 - Grado di intervento di livello 4 (G4) :**Ristrutturazione edilizia finalizzata alla trasformazione dei fabbricati con il recupero ai fini abitativi**

Riguarda rustici rurali riferibili alla tradizione edilizia storica coerentemente inseriti nel contesto urbano ed architettonico che presentano caratteristiche dimensionali, e costruttive che ne consentono la trasformazione ed il recupero ai fini abitativi, nel rispetto dei caratteri architettonici originari, e purché i caratteri dimensionali, di localizzazione ecc.. consentano, attraverso l'intervento di trasformazione, di realizzare spazi abitativi o di servizio, autonomi o di ampliamento di edifici esistenti, atti a garantire tutti i requisiti di idoneità alla permanenza di persone, e tutti i requisiti di vivibilità degli spazi esterni e del contesto in cui risulta l'edificio risulta inserito in termini di accessibilità e parcheggi.

Gli edifici, o parti di esso, che non garantiscono tali requisiti potranno essere utilizzati come edifici accessori alla residenza ed interessati da interventi di ristrutturazione edilizia atti a renderli adeguati a tale funzione.

Modalità e prescrizioni edilizie

L'intervento finalizzato alla trasformazione dell'edificio al fine di renderlo compatibile con la destinazione ammessa, conservandone posizione e aspetti dimensionali generali nonché specifici caratteri architettonici riferiti alla tradizione costruttiva storica locale, prevede:

- conservazione dell'involucro edilizio e dei caratteri peculiari storico-architettonici dell'edificio e dell'impianto tipologico; sono ammesse modifiche volte alla rimozione di superfetazioni, sostituzione o integrazione degli elementi strutturali perimetrali, che versano in cattivo stato di conservazione o non idonei, con impiego materiali e tecniche di realizzazione compatibili con i caratteri dell'edificio;
- consolidamento e completamento con sostituzione delle parti non recuperabili delle strutture orizzontali, con possibilità di sostituzione integrale in caso di particolare degrado o scarsa consistenza delle strutture, o in caso di necessaria traslazione dei solai, senza aumento del numero di piani fuori terra, al fine di rendere abitabili ambienti che non raggiungono altezze interne sufficienti o di garantire una migliore integrazione dell'edificio nel contesto architettonico, purché tali interventi non risultino in contrasto con le finalità di conservazione dell'impianto tipologico, e dei caratteri architettonici dell'edificio.

L'intervento è inoltre finalizzato ad un corretto inserimento del nuovo organismo edilizio nel contesto del nucleo antico. La morfologia dell'edificio, i caratteri architettonici ed i materiali di finitura dovranno pertanto rispettare i canoni della tradizione costruttiva locale in riferimento agli altri edifici storici del comparto in cui l'edificio risulta inserito, in particolare i fronti che si affacciano sugli spazi pubblici o inseriti in cortine edilizie dovranno essere progettati nel rispetto dei caratteri compositivi che connotano i fronti circostanti.

L'intervento di recupero e trasformazione dei rustici o manufatti edilizi non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dalle Norme di Attuazione, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Art. 25 - Grado di intervento di livello 5 (G5) :**Ristrutturazione edilizia anche mediante demolizione e ricostruzione e/o ricomposizione volumetrica**

Riguarda

- gli edifici storici che abbiano subito consistenti interventi di alterazione morfologica;
- gli edifici di più recente costruzione, che, per impatto volumetrico o utilizzo di motivi compositivi risultano privi di valori formali e/o di coerenza tipologica e del tessuto morfologica con il contesto
- edifici accessori isolati di recente realizzazione.

Gli interventi di ricostruzione edilizia sono quelli volti a una trasformazione complessiva degli organismi edilizi mediante interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio volti a configurare un nuovo organismo edilizio meglio inserito nel tessuto urbano e nel contesto storico-architettonico.

Tali interventi comprendono la modifica, la sostituzione parziale o totale dell'edificio, mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime per gli edifici inseriti in cortine edilizie e per quelli storici, per i quali l'intervento è soggetto a vincolo planivolumetrico.

L'intervento di recupero e trasformazione degli edifici accessori non più utilizzati è comunque subordinato, all'atto del rilascio del titolo abilitante l'intervento edilizio, al reperimento della quota di standard per la funzione insediata, nella misura e secondo le modalità previste dall'art. 43, ivi compresa la facoltà di monetizzazione delle aree non reperibili.

Per gli edifici isolati di recente realizzazione è ammessa la demolizione con successiva nuova costruzione in posizione diversa nel lotto, attraverso l'istituto del permesso di costruire convenzionato.

Modalità e prescrizioni edilizie

Sono ammessi tutti gli interventi, ivi compresa la demolizione con ricostruzione dell'edificio all'interno del comparto urbanistico, purché finalizzati ad un migliore inserimento urbanistico ed architettonico nel tessuto ambientale storico circostante.

In caso di demolizione con ricostruzione è ammessa la ricostruzione della S.l.p. esistente.

L'intervento deve essere subordinato a "Permesso di costruire convenzionato" che dovrà definire i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di Piano.

Il numero di piani fuori terra utilizzati non potrà essere superiore a 2 oltre al sottotetto.

Dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi privati di cui al Regolamento edilizio vigente.

Nel caso di demolizione di edificio fronte strada il nuovo edificio dovrà garantire la continuità della cortina edilizia in cui risulta inserito sia sotto il profilo della sagoma edilizia (allineamento tetti e facciate) che dei caratteri morfologici ed architettonici dell'impianto di facciata.

Per gli edifici accessori in caso di demolizione e ricostruzione la superficie coperta non potrà essere incrementata oltre il 20% rispetto all'esistente e la Superficie utile non residenziale non potrà aumentare oltre il 10%. Rispetto all'esistente.

I nuovi edifici devono risultare correttamente integrati nel contesto ambientale ed architettonico sia per quanto riguarda le caratteristiche dell'organismo edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...) ed il suo posizionamento all'interno del lotto, che per l'aspetto architettonico (morfologia, tipologia caratteri e materiali di finitura). A tal fine il progetto dovrà essere corredato da un inquadramento planivolumetrico esteso al contesto in cui l'edificio si inserisce e da un rilievo delle caratteristiche architettoniche degli edifici circostanti quale documentazione a sostegno delle scelte progettuali operate.

Per gli edifici soggetti a vincolo planivolumetrico la ricostruzione dovrà avvenire sullo stesso sedime dell'edificio esistente; sono comunque ammesse modifiche dell'involucro edilizio (sagoma edilizia, perimetro, altezze, andamento tetti, ecc...), volte ad una migliore integrazione nella cortina edilizia, sono inoltre ammesse modifiche dell'involucro edilizio volte alla rimozione di superfetazioni e di opere di recente realizzazione mal inserite nel contesto architettonico ed ambientale, nonché quelle di minore entità volte al ripristino dell'aspetto originario o tradizionale;

Il nuovo volume dovrà garantire una continuità dell'edificio nella cortina circostante attraverso opportuni allineamenti dei fronti e della copertura agli edifici circostanti.

Pertanto in caso di demolizione con ricostruzione l'edificio sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato che definirà sulla base dei parametri planivolumetrici ricavati dall'organizzazione morfologica e tipologica originaria i parametri planivolumetrici relativi al Volume edificabile, che non potrà essere superiore all'esistente.

Il permesso di costruire convenzionato definirà inoltre i requisiti edilizi (verde e parcheggi) da reperire nel lotto di pertinenza relativamente alle destinazioni previste nel rispetto dei parametri generali di PGT.

L'inserimento dei nuovi organismi edilizi potrà avvalersi anche di tecniche e di materiali non strettamente legati alla tradizione, purché la composizione del nuovo volume sia attenta alle scansioni e alle modulazioni degli edifici storici, costituisca un armonioso inserimento nel tessuto urbano e proponga una alta qualità progettuale.

In particolare si prescrive quanto segue:

- a) si dovrà tendere al mantenimento o al ripristino degli allineamenti originari, nonché rispettare le previsioni di percorso, di spazi pubblici o di uso pubblico eventualmente previsti negli elaborati grafici di PdR;
- b) dovranno essere proposti volumi la cui caratterizzazione formale tenga conto dell'andamento della strada, della continuità delle superfici che costituiscono la cortina edilizia sull'area, degli allineamenti con gli edifici adiacenti, della opportunità di non realizzare porzioni di frontespizi ciechi sul nuovo volume;
- c) il progetto dovrà evidenziare gli studi compositivi di facciata, in relazione alle scansioni dei prospetti adiacenti;
- d) dovranno essere mantenuti gli allineamenti del marcapiano con gli edifici adiacenti;
- e) dovranno essere scelti materiali e colori che si armonizzino con quelli degli edifici limitrofi;
- f) dovranno essere attentamente studiati e rappresentati graficamente tutti i dettagli costruttivi che caratterizzano il progetto.

Qualora si proceda a demolizione di porzioni di edificio definite superfetazioni, rispetto all'impianto originario è consentito il recupero totale o parziale della relativa Slp, purché l'intervento proposto configuri una complessiva coerenza compositiva con l'intorno e non superi in altezza gli edifici limitrofi.

Art. 26 - Grado di intervento di livello 6 (G6) : Demolizione senza ricostruzione

Riguarda costruzioni, edifici o parti di essi dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione ed in particolare:

- quelle strutture o quei volumi che siano stati realizzati in totale contrasto con la coerenza compositiva e formale del contesto (tettoie, autorimesse in lamiera, gabiotti, ecc);
- quegli elementi che sono stati impropriamente aggiunti all'edificio principale, alterandone la composizione complessiva originaria (tamponamento di balconi, di loggiati, di cortili, corpi aggettanti sui prospetti);
- tipi di finitura realizzati con materiali e forme in dissonanza con l'organismo originario.

E' prevista la demolizione dell'edificio o delle parti di esso individuate con apposita simbologia sugli elaborati grafici tav. n. PR 8 C.S. - Prescrizioni d'intervento"

Modalità e prescrizioni edilizie

La demolizione senza ricostruzione di tali costruzioni ed edifici è condizione inderogabile per il rilascio di qualsiasi concessione nell'ambito dell'unità minima di intervento di cui fanno parte tali costruzioni od edifici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'eliminazione delle suddette superfetazioni è obbligatoria, contestualmente all'ottenimento di qualunque D.I.A. o Permesso di Costruire anche in relazione agli edifici di cui costituiscono pertinenza.

L'eliminazione delle superfetazioni può causare una diminuzione di Slp. In tale caso, la superficie può essere parzialmente o totalmente recuperata all'interno del fabbricato oggetto di Permesso di Costruire, ricollocando la stessa in modo da non alterare la composizione complessiva del contesto o del singolo edificio. Gli edifici ove si dovrà procedere a demolizione (con eventuale riutilizzo della Slp secondo i criteri sopra richiamati) sono stati individuati nelle Tavole del Piano delle Regole. Altre superfetazioni presenti sui fabbricati, così come definite precedentemente, anche se non specificamente identificate nelle tavole di Azzonamento dei nuclei di antica formazione, potranno essere individuate dall'Amministrazione Comunale, in sede di presentazione del progetto, o segnalate dagli aventi titolo, contestualmente alla presentazione del progetto di intervento.

Le aree che a seguito degli interventi di demolizione si rendono scoperte devono essere adeguatamente sistemate a giardino o a cortile in base a quanto definito per le aree scoperte limitrofe secondo quanto prescritto dalle norme e morfologiche.

Fino all'avvenuta demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

ART. 27 – EDIFICI PRODUTTIVI ALL'INTERNO DEL NUCLEO STORICO

Per le presenze produttive all'interno del perimetro del centro storico esistenti alla data di adozione del PGT è consentita la prosecuzione della attività.

In caso di dismissione o il suo trasferimento all'esterno dei nuclei storici è consentita la riconversione funzionale degli edifici in coerenza con le destinazioni d'uso previste per il centro storico, secondo i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- indice di utilizzazione fondiario $U_f = \text{Recupero S.I.p}$ esistente
- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = \text{esistente}$
- altezza massima $H = \text{esistente}$.
- parcheggi ed autorimesse = 1 mq/ 3 mq. SLP

ART. 28 – SUPERFETAZIONI, TETTOIE ED EDIFICI ACCESSORI

Sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:

- baracche
- depositi
- tettoie
- chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi
- autorimesse

E' prevista la demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni che interessano i fronti degli edifici (corpi aggettanti, chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi) e delle tettoie precarie addossate ai fabbricati principali.

E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, tettoie ed edifici accessori esistenti, secondo i parametri di seguito illustrati:

- gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
- le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in tegole di cotto, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.
- se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, è prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde.

ART. 29 – PIANI DI RECUPERO

Per gli ambiti in cui l'assoggettamento a modalità d'intervento specifiche non è sufficiente a consentire il raggiungimento di un conveniente assetto urbanistico ed architettonico, e per gli interventi di recupero ai fini residenziali (o ad essi compatibili) dei manufatti e rustici non più utilizzati, gli interventi previsti si configurano come ristrutturazione urbanistico-edilizia e devono essere assoggettati a pianificazione attuativa o a Permesso di costruire convenzionato.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono essere volti ad un miglioramento complessivo del tessuto urbano del nucleo antico attraverso la creazione di centralità urbane ed un migliore rapporto tra l'edificato e gli spazi pubblici e collettivi.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il Piano attuativo o il Permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro del piano attuativo, e la realizzazione delle opere stesse;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria in base a quanto stabilito dal Piano dei Servizi. In relazione alla dotazione unitaria del PGT., per le categorie di intervento sugli edifici esistenti, dovranno essere reperite aree in base alle nuove destinazioni degli spazi ricavati negli edifici a seguito di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione e modifica della destinazione d'uso.

Qualora non siano espressamente indicate dagli elaborati grafici o nelle specifiche schede di intervento aree per servizi in cessione all'interno del comparto, e qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati monetizzino il valore delle aree non cedute.

30 CORTILI E AREE VERDI PRIVATE

Art. 30.1 – CORTILI ED AREE SCOPERTE PRIVATE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Le aree scoperte private di pertinenza degli edifici (cortili, viali di accesso, aree di manovra ecc...), dovranno essere adeguatamente sistemate in sintonia con l'ambiente storico circostante. Cortili, viali e percorsi di accesso nonché aree di manovra e di disimpegno degli edifici potranno essere pavimentati; tali pavimentazioni dovranno essere realizzata con materiali tradizionale quali acciottolato, porfido, lastricato in pietra. Nei cortili e nelle aree scoperte, che non presentano particolari valenze architettoniche, è ammesso l'uso di pavimentazioni in blocchetti in cemento autobloccanti che richiamo per forma, colori e finitura dei materiali le pavimentazioni tradizionali. Per le aree già pavimentate con materiali non ammessi si prescrive la sostituzione ed il ripristino in forma tradizionale.

Le aree scoperte con pavimentazione tradizionale di particolare pregio, dovranno essere conservate nelle forme e nei materiali tradizionali esistenti.

Non potranno essere realizzate nuove recinzioni all'interno dei cortili, se non mediante l'uso di siepi e di elementi vegetali di altezza non superiore a 1,50 m., le recinzioni esistenti dovranno essere eliminate.

Art. 30.2 - AREE VERDI PRIVATE: PARCHI, GIARDINI E ORTI

Sono aree scoperte private di pertinenza degli edifici o aree libere per le quali si prescrive la sistemazione a verde (giardini, orti, ecc...), all'interno di queste aree la pavimentazione dovrà essere limitata alla realizzazione di percorsi, aree di sosta, ecc..

Si prescrive la conservazione dei giardini privati di pregio con il mantenimento degli elementi costruttivi, di arredo e di finitura originari o tradizionali e la conservazione degli esemplari arborei di pregio, per quanto non in contrasto con esigenze di tutela della pubblica incolumità o di sostituzione degli elementi malati.

ART. 31 – PARCHEGGI E AUTORIMESSE

Per gli interventi di "ristrutturazione edilizia", nonché in caso di cambio di destinazione d'uso con o senza opere, E per gli interventi di "Ricostruzione edilizia" e di "Ristrutturazione urbanistica", 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 al massimo tra il rapporti di 1 mq/3,0 mq *di S.l.p.*

Per le altre funzioni e destinazioni d'uso si rimanda alle specificazioni del precedente art. 11.

Per le funzioni non residenziali almeno il 50% degli spazi a parcheggio deve essere direttamente accessibile da spazio pubblico.

I parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza degli edifici stessi o su aree all'uopo asservite entro un raggio di 300 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 dell'edificio principale o in altri edifici accessori all'uopo asserviti mediante apposito atto, trascritto a favore del Comune, oppure possono inoltre essere realizzate nel sottosuolo, nel rispetto di quanto prescritto nei successivi capoversi.

L'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti negli edifici è consentito solo se non vengono alterate le caratteristiche morfologiche dell'edificio e se non risulta in contrasto con specifiche prescrizioni di conservazione stabilite dalle modalità di intervento e dalle prescrizioni edilizie.

La possibilità di realizzare autorimesse al piano terra degli edifici mediante nuove aperture nei fronti principali (sia su spazio pubblico che interni alle corti) non è comunque consentita negli edifici monumentali, ed in quelli di particolare valenza storico architettonica o con impianto tipologico riconoscibile; non è inoltre consentita nei fronti che affacciano su spazi pubblici.

In genere si dovrà privilegiare l'uso di locali non aventi originarie caratteristiche abitative e non recuperabili ad uso abitativo.

Al fine di garantire la dotazione minima di parcheggi privati, sarà comunque ammessa la realizzazione di autorimesse sotterranee, o seminterrate se inserite in terreno con morfologia a balze, purché sistemate con tetto a giardino, correttamente inserite nel contesto ambientale e non in contrasto con prescrizioni relative alla conservazione ed alla salvaguardia di elementi di particolare pregio ambientale (giardini, alberi monumentali ecc.) e/o storico-architettonico (pavimentazioni, assetto dei cortili ecc..). Tali accessori, se interrati, potranno essere realizzati anche a confine di proprietà.

I parcheggi realizzati su aree che non costituiscono pertinenza dell'edificio principale o che non siano aree contigue della medesima proprietà, dovranno essere asserviti mediante apposito atto, debitamente registrato e da trasciversi – in caso d'uso – a spese del concessionario, da annotare in apposito registro da tenersi a cura dell'ufficio tecnico, e risulteranno vincolati a tale funzione. Tale vincolo cesserà solo in caso di reperimento di altre aree a parcheggio che assolvano la medesima funzione, di modifica della destinazione del fabbricato, o modifica delle presenti norme tecniche in merito a tale argomento. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di ricavare all'interno dell'unità minima di intervento la dotazione di parcheggi privati relativi all'intervento edilizio sarà possibile la monetizzazione della quota non realizzabile secondo disposizioni dettate dall'Amministrazione Comunale.

In aree libere, non di pertinenza o asservite ad edifici, di adeguata dimensione e non interessate da elementi di valore storico architettonico è inoltre possibile realizzare parcheggi o autorimesse collettive sotterranee, finalizzate a soddisfare il fabbisogno di spazi di sosta al servizio dell'abitato dei nuclei antichi. Tali parcheggi dovranno essere prioritariamente destinati a soddisfare il fabbisogno dei residenti privi di autorimesse, e di liberare le corti dagli edifici accessori recenti inseriti nel tessuto in modo disorganico.

La loro realizzazione è subordinata a permesso di costruire convenzionato, che dovrà valutare l'idoneità della proposta rispetto alla localizzazione, definire le modalità d'intervento e di sistemazione delle aree soprastanti al fine di garantire un corretto inserimento nell'ambiente del nucleo antico e stabilire modalità di assegnazione dei posti macchina al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prioritari.

ART. 32 - RECUPERO DEI SOTTOTETTI NEL CENTRO STORICO

Per i sottotetti esistenti alla data di adozione del presente piano è consentito il recupero ai fini abitativi con le modalità previste dalla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 e con le ulteriori prescrizioni specificate dalle presenti norme.

Ai fini dell'applicazione della citata legge regionale n. 12 del 2005, per il riuso dei sottotetti esistenti è da considerarsi altezza massima di Piano, non derogabile in fase di riutilizzo abitativo dei sottotetti stessi, sia l'altezza all'imposta di gronda esistente, sia l'altezza di colmo esistente. E' comunque ammesso l'incremento dell'altezza relativo alla formazione dell'isolamento termico, dovranno comunque essere conservati gli allineamenti delle linee di gronda e di colmo sulle falde con sviluppo unitario o complanari a quelle dell'edificio limitrofo.

Gli interventi dovranno avvenire senza alcuna modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde; la sagoma del tetto dovrà rimanere inalterata, così come quella dell'edificio. Eventuali spostamenti dei solai dovranno avvenire nel rispetto delle modalità di intervento e delle prescrizioni edilizie del presente piano previste per l'edificio specifico, e non dovranno comunque comportare la modifica della partitura altimetrica delle facciate.

Nelle coperture a falde inclinate congruenti con i caratteri storici ed architettonici del nucleo antico interessate da interventi di recupero del sottotetto ai fini abitativi i requisiti aeroilluminanti dovranno essere garantiti prevalentemente attraverso aperture ricavate in piano con la falda (finestrature tipo "velux"). E' ammessa la realizzazione di abbaini, di tipo tradizionale coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio, dovranno essere possibilmente evitati abbaini sulle falde prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

CAPO III – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

ART. 33. AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Le aree e gli ambiti disciplinati nei successivi commi, sono caratterizzati da prevalente destinazione residenziale.

Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano.

Il recupero di sottotetti a fini abitativi nei modi previsti dalla legislazione regionale vigente è consentito negli ambiti e negli edifici per i quali le presenti Norme non ne escludano specificatamente l'applicazione.

Per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. E' inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

33.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza (RP)** di cui all'art. 7.2.1 e le **Attrezzature e servizi di base (RS)**.

Sono inoltre di norma ammesse le **funzioni complementari ed accessorie compatibili con la residenza** di cui all'art. 7.2.1, l'esclusione di alcune funzioni viene direttamente disciplinate dagli specifici articoli di zona.

Sono ammesse le **destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali.

Non sono ammesse in genere le attività produttive di cui all' art. 7 2.2, le attività terziarie e direzionali di cui all'art. 7.2.3 e le attività agricole di cui all'art. 7.2.4, ad eccezione delle attività che si configurano come funzioni complementari alla residenza e risultano espressamente indicate come tali all'art. 7.2.1

Non sono ammesse inoltre, le strutture di culto al di fuori di quelle espressamente indicate dal piano con apposita simbologia e le attività che arrecano disturbo alla residenza, che generano traffico pesante o di elevata intensità

33.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che, alla data di entrata in vigore del PGT, hanno saturato la capacità edificatoria di PGT e per quelli la cui capacità edificatoria residua sia inferiore a quella ammessa quale ampliamento una tantum, sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti, ultimati alla data di adozione del PGT, con tipologia di edificio isolato con giardino, con non più di tre unità abitative, finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative, che prevedano interventi edilizi di ampliamento che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi, nella misura massima di 150 mc. per unità abitativa, che potranno essere sommati per edifici con più unità abitative, nel rispetto del limite massimo riconosciuto per ciascuna unità abitativa, e comunque in caso di più unità abitative, la somma degli ampliamenti non potrà superare mc. 300 per edificio.

Si considerano quale edificio isolato in cui sono ammessi gli interventi una-tantum: villa unifamiliare o bifamiliare, edifici singoli con non più di tre unità abitative.

ART. 34 – TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO (R.M.)

Sono così denominate le aree che comprendono la porzione di insediamenti che connotano il tessuto urbano, in contiguità con le aree del centro storico o di antica formazione. Ancorché costituite da edificato non omogeneo, differente dalle regole compositive del tessuto di antica edificazione, si connotano per un rapporto di continuità sia morfologica che visiva con il sistema edificato del centro storico.

34.1 Ambiti connotati dalla presenza di ville con giardino di interesse storico architettonico (R.M. 1.)

Per gli edifici isolati, che ricadono nel tessuto morfologico, caratterizzati da edifici con tipologia a ville e villini con giardino edificati in prevalenza nel periodo tra la fine del XVIII secolo scorso ed i primi del novecento, si applicano le norme del presente articolo.

Sono esclusi interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto esistente, sono invece consentiti interventi di conservazione, restauro e riqualificazione, nonché ristrutturazione, con esclusione della sostituzione edilizia, per gli edifici che hanno subito interventi di trasformazione tali da perdere gli originari caratteri o per quelli di più recente realizzazione che non presentano connotati architettonici di particolare pregio.

Sono ammesse oltre alla funzione principale della residenza le funzioni complementari previste dall'art. 7.2.2

- Prescrizioni d'intervento

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Sono inoltre ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio,
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell'edificio, o mediante recupero del sottotetto nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici della copertura;

Per gli edifici per i quali sia documentata l'assoluta insussistenza dei caratteri tipologici ed architettonici di interesse storico artistico sono possibili anche interventi di:

- ristrutturazione edilizia,
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, nei limiti di cui all'art. 27.2 in ordine alle possibilità di intervento relative all'ampliamento (sopraelevazione o altri interventi edilizi di ampliamento);
- di demolizione e successiva nuova costruzione edilizia secondo i seguenti parametri:

If = possibilità di incremento max 20 % rispetto all'esistente.

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 2 piani f.t. (oltre ad eventuale sottotetto e/o seminterrato)

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri,

Ds = 7,50 mt E' in facoltà dell'Amministrazione, sentito il parere della Commissione edilizia comunale, consentire l'allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

Gli interventi dovranno prevedere una opportuna sistemazione dei giardini e delle aree a verde, con adeguata integrazione architettonica dei manufatti accessori.

- Norme particolari

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

- Obiettivi di qualità paesistica

Le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

- Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico sia con le aree a verde pertinenziale che con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.
- le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l'aspetto morfologico-architettonico risulti integrato e/o coerente con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;

b) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino

- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
- qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco) dovrà essere supportato da apposito studio botanico e storico finalizzato al riconoscimento delle peculiarità storiche ed architettoniche del parco medesimo.
E' vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei facenti parte integrante dell'architettura del parco, con l'eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili come certificato da perito con idonea specializzazione (dottore agronomo, dottore forestale); in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo della medesima essenza.

c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, le visuali esistenti dagli spazi pubblici.

- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenza dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
- mantenere il patrimonio arboreo esistente limitandone lo sviluppo (conformemente alle corrette pratiche colturali) al fine di non ridurre l'ampiezza delle visuali tutelate.

34. 2 Ambiti del tessuto morfologico con tipologie a corte, rurali, o in linea (R.M. 2.)

Sono ambiti urbani costituiti da edificato lungo strada in continuità con i caratteri morfologici del tessuto del centro storico.

In tale ambito il piano persegue la tutela del tessuto morfologico e la riqualificazione del patrimonio edilizio con la conservazione degli elementi di valenza storico architettonica che connotano gli edifici.

In esse sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione urbanistica finalizzati a completare il contesto con un disegno rispettoso dei caratteri morfologici

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Sono ammessi interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente, volti alla conservazione dei caratteri morfologici dell'impianto urbano nonché delle tipologie edilizie degli edifici di interesse architettonico.

Sono ammessi interventi di incremento della volumetria esistente, nel rispetto dei caratteri tipologici e morfologici degli edifici.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia (che non comportino sostituzione edilizia),
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della S.l.p. non superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT, con il recupero delle superfici in ampliamento entro il volume geometrico

del fabbricato esistente, o con la creazione di corpi edilizi che non alterino la connotazione tipologica e morfologica dei fabbricati originari;

If = possibilità di incremento max 20% rispetto alla S.l.p esistente.

Rc = possibilità di incremento max 20% rispetto alla S.l.p esistente

Rv = 30 %

Hm = 10,50 m

Hp = corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'ambito di intervento risulta inserito e comunque non superiore a 3 piani f.t.

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

Sono comunque ammessi interventi di nuova edificazione nei lotti liberi, di superficie non inferiore a 600 mq., che non costituiscono aree di pertinenza di edifici esistenti, e sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione con demolizione e nuova costruzione nei lotti edificati di edifici di recente realizzazione non coerentemente inseriti nel contesto del tessuto morfologico da preservare.

Tali interventi devono essere assoggettati a permesso di costruire convenzionato, e rispondere ai seguenti parametri:

if = 0,80 mc/mc

Rc = 40 %

Rv = 30 %

Hm = 7,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Sono altresì ammessi interventi di sostituzione edilizia, da assoggettare a pianificazione attuativa, per la riqualificazione di comparti edilizi e per la trasformazione di edifici produttivi.

Tali interventi devono essere assoggettati a pianificazione attuativa, e rispondere ai seguenti parametri:

it = 0,80 mc/mc o in caso di Ut esistente maggiore di 0,25 mq./mq. possibilità di intervento con incremento del 20% della s.l.p. esistente

Rc = 40 %

Rv = 30 %

Hm = 7,50 m

Hp = 2 piani f.t. (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..)

- Obiettivi di qualità paesistica

La pianificazione attuativa ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o D.I.A. non conseguente a Piano Attuativo) dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

a) integrazione degli edifici e dei manufatti nel contesto edificato.

Gli interventi edilizi, sia di nuova costruzione sia (eventualmente) di recupero di edifici esistenti, dovranno essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante – in particolare per le parti adiacenti al nucleo di antica formazione – e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

b) E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde, con manto di copertura a tegole in cotto in relazione alle caratteristiche originarie dell'edificio ed alle caratteristiche degli edifici circostanti; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio. Non sono ammessi serramenti ed aperture in alluminio anodizzato.

ART.35. INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE

Definizione ambiti di interesse

Sono così denominate gli ambiti edificati che ricadono in contesti di interesse ambientale e paesistico quali i comparti edificati in prossimità di zone di particolare valenza ambientale nella zona collinare e nella fascia prossima alle rive del lago,

Questo tessuto è caratterizzato dalla presenza di edifici isolati residenziali inseriti in contesti di verde di significativa valenza (edifici isolati e ville con parchi e giardini).

Il piano riconosce il particolare di valore di tali ambiti, connesso alla presenza ed alla qualità del verde che permea il tessuto, quale edificato di transizione tra gli ambiti urbani e le aree naturali, e persegue in tale contesto la conservazione del sistema del verde di appoggio alle aree naturali della riva del lago e delle zone boscate circostanti all'edificato nella fascia collinare.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di ampliamento entro le aree limitate di diretta pertinenza degli edifici stessi. E' ammessa la realizzazione di nuovi edifici nei lotti liberi interclusi nel rispetto della preponderanza di aree a verde opportunamente piantumate e sistemate ai fini ambientali e paesaggistici.

E' altresì ammessa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura.

In questi ambiti è molto importante la conservazione delle valenze ambientali e paesaggistiche rispetto al contesto circostante in particolare per quanto concerne la tutela del verde di pertinenza delle aree edificate, e degli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini ed il paesaggio.

Sono ammesse le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1 con esclusione di: artigianato di servizi (RA) attività terziarie, e direzionali (RT)

- Prescrizioni d'intervento

In esse sono consentiti interventi di conservazione del patrimonio edilizio e dei caratteri paesaggistici ed ambientali. Sono ammessi limitati ampliamenti degli edifici esistenti, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione, ed ampliamento-nuova edificazione secondo i limiti definiti dai parametri edificatori.

Modalità e parametri edificatori

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

All'interno dei lotti già edificati alla data di adozione del presente PGT, per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia (che non comportino demolizione e nuova costruzione),
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento superiore al 20% dell'esistente alla data di adozione del PGT:
 - If = possibilità di incremento max 20% rispetto al volume esistente.
 - Rc = possibilità di incremento max 20% rispetto alla superficie coperta esistente
 - Rv = 60 %
 - Hm = esistente con possibilità incremento max 50 cm. per recupero sottotetto
 - Hp = 2 piano fuori terra o esistente se maggiore

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

Nei lotti liberi, di dimensione non inferiore a 1.800 mq., alla data di adozione del presente PGT, intendendo come tali le aree della medesima proprietà contigue ricadenti nella presente zona urbanistica, sono possibili interventi di nuova edificazione secondo i seguenti parametri:

If = 0,15 con un massimo di 600 mc. per ciascun lotto

Rc = 25%

Rv = 60 %

Hm = 9,50

Hp = 2 piano fuori terra o esistente se maggiore

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti nel rispetto delle distanze minime del codice civile.

- Norme particolari

Per le ville di particolare valore storico architettonico è prescritta la conservazione tipologica e il mantenimento e/o il ripristino degli apparati decorativi esistenti e dei manufatti di pregio quali verande, balconi e pensiline, tipologie costruttive e di copertura, materiali.

E' tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

- Obiettivi di qualità paesistica

Gli interventi edilizi dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

- a) conservare l'assetto tipologico degli edifici,
 - si prescrive la piena conservazione della geomorfologia e delle sistemazioni a verde
 - gli interventi edificatori ammessi non dovranno determinare alterazioni tipologiche di linguaggio e di impianto architettonico degli edifici esistenti.
 - Gli edifici compresi nell'ambito di paesaggio devono caratterizzarsi per l'impiego di elementi edilizi ed architettonici tradizionali;
 - le superfici di facciata dovranno essere prevalentemente intonacate, con colori chiari della gamma dei gialli, dei rosa, degli ocra; è ammessa la realizzazione di modeste superfici in pietra grigia a vista, in mattoni a vista, o con doghe o grigliati in legno;
- c) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio
 - le possibilità di ampliamento dovranno essere prevalentemente indirizzate alla realizzazione di sopralzi ed alla eventuale chiusura di vani aperti, fermo restando il rispetto di ogni altra norma in materia di altezza, distanze, tipologia e morfologia dell'edificato;
 - non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
 - Limitare la realizzazione di sistemi di contenimento dei terreni per effetto della realizzazione di rampe e scale ad un'altezza massima di m 1,50 (realizzare in alternativa a muri di maggiore altezza sistemi di balze, sistemi di contenimento delle terre desunti dall'ingegneria naturalistica e similari).
 - è ammessa la realizzazione di un solo edificio accessorio fuori terra per ciascun edificio principale esistente nella medesima proprietà fondiaria, a condizione che tale edificio, sotto il profilo edilizio ed architettonico, sia omologabile all'edificio principale.
- d) Conservare sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, il sistema del verde esistente, attraverso il mantenimento e l'impiego delle associazioni vegetali tipiche del luogo, e garantire la permanenza di una idonea copertura vegetale al fine di evitare fenomeni di depauperamento e di erosione dei suoli
 - Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse

- la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del C.C.;
- prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate) di natura ornamentale in particolare in rapporto ai caratteri degli edifici di valenza storico-architettonica;
 - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante l'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- e) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino
- siano conservati tutti gli elementi di valenza ecologica e paesaggistica del giardino;
 - qualsiasi intervento a carattere edilizio o botanico interessante l'area perimetrata (parco) dovrà essere supportato da apposito progetto del verde.
- f) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare da spazi pubblici.
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno evitare interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate;
 - La sistemazione delle aree verdi dovrà essere finalizzata a qualificare il rapporto visuale degli edifici e della morfologia dei luoghi dagli spazi pubblici;
 - le nuove edificazioni, ancorché rispettose delle prescrizioni di ordine tipologico, dovranno dar luogo a rapporti organici sia con il suolo che con gli edifici circostanti, pertanto sono vietati impianti geometricamente avulsi rispetto alla morfologia dell'edificato così come organicamente determinati, allineamenti forzosi tra più edifici non riconducibili alla presenza di elementi naturali o artificiali condizionanti la morfologia del luogo, ripetizioni pedissequamente seriali di edifici tra loro identici;

ART.36. AMBITI RESIDENZIALI CONNOTATI DA EDIFICI NEL VERDE (A.U.R.1)

Sono così denominate le aree con significativa presenza di parchi e giardini che costituiscono pertinenza di edifici residenziali. In particolare tali ambiti si riferiscono ad un'edificazione a bassa densità caratterizzata da una tipologia ad edificio isolato, tipo villa, con ampio spazio a giardino, connotato a sua volta da un'elevata incidenza di verde paesaggistico di buon livello quantitativo. In questi ambiti è molto importante la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche; in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze storico-architettoniche dei giardini. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento del giardino.

Sono ammesse le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1 con esclusione di: paracommerciale, attività terziarie, e direzionali (RT)

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Gli interventi di completamento su lotti liberi o parzialmente edificati potranno essere realizzati su aree libere costituenti lotto minimo della dimensione non inferiore a 800 mq.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a) In caso di ampliamento di edifici esistenti:

$$if = 0,40 \text{ mc./mq}$$

b) In caso di nuova edificazione l'intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente avvenire, mediante l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati alle aree destinate alla realizzazione di servizi, secondo i meccanismi e le prescrizioni di cui all'art 4.3.5.2, "perequazione diffusa", in particolare l'edificazione potrà avvenire utilizzando prioritariamente l'indice fondiario derivato (Ifd) che potrà essere sommato all'indice fondiario attribuito:

$$if = 0,30 \text{ mc./mq}$$

$$ifd = 0,10 \text{ mc./mq}$$

Gli altri parametri edificatori da applicare sia in caso di nuova edificazione che di interventi di ampliamento:

$$Rc = 25\%$$

$$Rv = 60\%$$

$$Hm = m 9,00$$

$$Hp = 2 \text{ piani fuori terra (oltre di sottotetto abitabile)}$$

$$Dc = \frac{1}{2} H \text{ con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti}$$

- Obiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni con impianto a parco-giardino

- siano conservati tutti gli elementi propri dell'architettura del parco in particolare la vegetazione;
- Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse

- la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) e a meno dei casi di violazione dei competenti articoli del Codice Civile;
- prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctone o ambientate);
 - favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.
- b) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio
- non alterare la clivometria dei luoghi, e in generale la giacitura dei suoli, anche in caso di realizzazione di edifici interrati (in tal caso la ricopertura dell'edificio dovrà determinare il ripristino dello stato dei luoghi preesistente);
 - Progettare gli edifici di nuova costruzione in modo tale da minimizzare le alterazioni della geomorfologia dei suoli, È vietata la realizzazione di scavi di sbancamento e riporti finalizzati alla realizzazione di pianori o rilevati artificiali sui quali collocare tipi edilizi correntemente realizzabili in ambiti di pianura (edifici su uno o due livelli complanari, con percorribilità completa in piano lungo l'intero perimetro dell'edificio medesimo);
 - Realizzare gli edifici accessori preferibilmente nel sottosuolo, fatto salvo il rispetto delle norme di cui alle lettere seguenti;
- c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.
- nella realizzazione degli ampliamenti ammessi si dovranno ridurre le interferenze dei nuovi elementi con le visuali tutelate, mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, depositi all'aperto, aree di manovra o di parcheggio e su qualsiasi area o edificio di qualità non paragonabile a quella media dell'ambito di paesaggio;
 - localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

ART.37. AMBITI URBANI - TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO DIFFUSO – (A.U.R. 2)

Sono così denominate le parti del tessuto consolidato quasi totalmente edificato ad esclusiva o prevalente destinazione residenziale. Tale tessuto, edificato principalmente dal dopoguerra fino ad oggi, è privo di rilevanti qualità formali e non è costituito da cortine edilizie di riferimento per il tessuto urbano, il quale il Piano delle Regole persegue in tali ambiti il un contenimento insediativo e volumetrico ed ammette il completamento edificatorio dei lotti liberi interni e la possibilità di migliore qualificazione ed ampliamento degli edifici esistenti in relazione alle esigenze abitative dei residenti.

Sono ammesse tutte le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sopralzi e ampliamenti, nuova costruzione, demolizione.

Il PGT individua tre tipologie di sottoambiti presenti nel tessuto residenziale:

37.1) Edifici isolati con giardino (A.U.R. 2 a)

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

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

a) In caso di ampliamento di edifici esistenti:

$$if = 0,60 \text{ mc./mq}$$

b) In caso di nuova edificazione l'intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente avvenire, mediante l'utilizzo dei diritti edificatori assegnati alle aree destinate alla realizzazione di servizi, secondo i meccanismi e le prescrizioni di cui all'art 4.3.5.2 "perequazione diffusa", in particolare l'edificazione potrà avvenire utilizzando prioritariamente l'indice fondiario derivato (lfd) che potrà essere sommato all'indice fondiario attribuito:

$$if = 0,50 \text{ mc./mq}$$

$$ifd = 0,10 \text{ mc.mq}$$

Gli altri parametri edificatori da applicare sia in caso di nuova edificazione che di interventi di ampliamento:

$$Rc = 30\%$$

$$Vt \text{ min} = 30\%$$

$$Hm = m 10,00$$

$$Hp = 2 \text{ piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)}$$

$$Dc = \frac{1}{2} H \text{ con minimo di } 5,00 \text{ metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti}$$

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche,

37.2) Comparti con Palazzi e palazzine (A.U.R. 2 b)

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

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

if = 1,00 mc./mq

o in caso di indice esistente superiore la possibilità di incremento del 20% mediante intervento unitario esteso all'intero edificio

Rc = 40%

Rv = 30 %

Hm = m 12,00

Hp = 3 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

37.3) Complessi edilizi a disegno unitario (A.U.R. 2 c)

Sono così denominati i complessi edilizi di recente edificazione, caratterizzati da un disegno morfologico coordinato ed unitario, e da caratteri architettonici omogenei. Considerata la particolare connotazione morfologica ed architettonica, il piano persegue la conservazione del disegno unitario di tali comparti, sia sotto il profilo morfologico che architettonico.

Non sono pertanto ammessi interventi che modifichino gli aspetti tipologici, la sagoma degli edifici e i caratteri architettonici e decorativi.

E' esclusa l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, che comporti interventi di modifica dell'andamento della copertura.

Tra le funzioni complementari previste per le zone residenziali non sono ammesse le funzioni: (RA) - (RT relativamente alle attività commerciali e direzionali che comportano sportelli aperti al pubblico) - (RC) - (RRS)

- Prescrizioni d'intervento

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, compresa anche la demolizione e nuova costruzione.

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

if = volume esistente

Rc = esistente

Vt min = esistente %

Hm = esistente

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

ART.38. AMBITI URBANI – DESTINAZIONE MISTA RESIDENZIALE E TERZIARIO DIREZIONALE E COMMERCIALE – (A.U.R. 3)

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, con una significativa presenza di una commistione di destinazioni, localizzate nella zona centrale e lungo l'asse del Sempione.

Oltre alle funzioni principali e complementari della residenza sono ammesse le funzioni terziarie :

I tale ambito sono ammesse **le destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali

Gli interventi di completamento dell'esistente possono avvenire anche attraverso l'ampliamento degli edifici esistenti, entro i limiti consentiti dall'utilizzo dell'indice di zona.

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

if = 1,5 mc/mq

Rc = 50%

Rv = 20%

Hm = 12,00 m

Hp = 4 piani fuori terra

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

In caso di realizzazione di edifici a destinazione terziaria o mista che ospitano attività commerciali classificate quali MSV, o in casi di cambio di destinazione d'uso o di accorpamento di esercizi commerciali che comporti la creazione di MSV, dovranno essere verificati i requisiti relativi alla compatibilità delle attività commerciali secondo quanto disposto dal successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali .

ART. 39. AMBITI INTERESSATI DA INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO (A.C.)

Sono così denominate le parti del tessuto urbano consolidato che comprendono aree libere da edificazioni in cui il piano prevede il completamento del tessuto insediativo attraverso interventi coordinati di nuova edificazione e di integrazione delle urbanizzazioni funzionali al comparto.

All'interno di tali ambiti il piano prevede il ricorso a interventi coordinati, di pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, per la realizzazione di interventi integrati di nuova edificazione e di realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al fabbisogno dell'ambito di intervento ed in generale al contesto urbano in cui risultano inseriti.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
- 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali insediabili
- Parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali nei limiti di cui al successivo art. 53

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima delle aree per gli standard è ammessa la monetizzazione. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

- Prescrizioni d'intervento

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto degli indici e dei parametri stabiliti dalla schede di intervento allegate alle Norme di Attuazione del Documento di Piano, che detta inoltre le prescrizioni di natura ambientale e paesaggistica, nonché quelle relative alla dotazione di servizi previsti per ciascun ambito.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano all'interno di tali ambiti, in assenza di piano attuativo, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, e di adeguamento igienico-sanitario e tecnologico finalizzati a garantire lo svolgimento dell'attività insediata.

ART. 40 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE RESIDENZIALI -

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti produttivi in contesti urbani per i quali il PGT ammette la riconversione con usi più confacenti alla situazione circostante, mediante interventi coordinati estesi all'intero comparto e assoggettati a pianificazione attuativa (per interventi di ristrutturazione urbanistica) o a permesso di costruire convenzionato, al fine di conseguire un corretto assetto insediativo rispetto alle esigenze di soddisfacimento di infrastrutture e servizi determinati dalle trasformazioni di destinazioni d'uso,.

40.1 Mantenimento della destinazione produttiva

In caso di mantenimento della destinazione produttiva si applicano le norme generali di cui ai precedenti paragrafi 35.1 – 2- 3 -4 e sono ammessi mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di demolizione e nuova costruzione

40.2 Riconversione funzionale

In caso di interventi di riconversione funzionale con cambio di destinazione d'uso sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze e funzioni complementari previste per le zone residenziali,
- terziario

Sono inoltre ammesse **le destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo **Capo VI – Disciplina per le attività commerciali**.

Tali interventi dovranno essere assoggettati a pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- If = 0,35 mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione
È ammessa in caso di riconversione senza demolizione la conservazione della S.I.p. esistente
- Rc = esistente + 10%
- Rv = 15%
- Hm = 10,50
- Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Gli interventi dovranno tendere ad una migliore integrazione morfologica e tipologica, oltrechè funzionale degli edifici con il contesto in cui risultano inseriti.

Per le aree che hanno ospitano funzioni produttive, dovranno essere preventivamente esperite tutte le indagini finalizzate a definire le modalità relative agli interventi di bonifica dei siti, qualora necessari, e le limitazioni alle funzioni insediabili in relazione alle caratteristiche degli inquinamenti rilevati nel sottosuolo.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

Quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione

gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

- 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
- 50% della s.l.p. edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali insediabili
- Parcheggi pubblici per le destinazioni commerciali nei limiti di cui al successivo art. 53

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima stabilite dal Piano dei Servizi per le diverse destinazioni. In alternativa, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale potranno essere cedute gratuitamente, altre aree destinate a standard previste dal piano.

- 3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza; in caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

40.3 Riconversione funzionale per comparti significativi

Negli elaborati grafici di PGT sono individuati i comparti in cui la complessità del sistema edificato, la dimensione del comparto e la localizzazione rispetto al tessuto urbano comportano la promozione di un recupero funzionale finalizzato all'insediamento di un mix di funzioni ed attività di natura privata e di interesse collettivo e/o di interesse pubblico. In tali ambiti il PGT prevede obbligatoriamente il ricorso a programmazione negoziata PII, esteso all'intero comparto perimetrato negli elaborati della disciplina del Piano delle Regole, ed ammette possibilità di incremento della capacità edificatoria fino ad un massimo di 0,50 mq./mq. a fronte di interventi di interesse pubblico, per la realizzazione di servizi, da attuare entro l'ambito o in altra aree quale standard qualitativo.

ART. 41 INSEDIAMENTI SPORTIVI E RICETTIVI IN AREE URBANE RESIDENZIALI -

Sulla Tavola della disciplina delle aree sono individuati con apposita simbologia gli insediamenti destinati ad attività sportive e ricettive in contesti urbani per i quali il PGT ammette il consolidamento e lo sviluppo delle attività, attraverso interventi di ampliamento e nuova realizzazione delle strutture funzionali all'attività sportiva nonché delle strutture edilizie a supporto di tali attività sia di natura logistica che destinata alle funzioni residenziali ricettive integrate e funzionali a qualificare la destinazione sportiva principale.

41.1 Destinazioni d'uso

In questo ambito sono ammesse:

- strutture sportive di natura privata
- ricettivo e di ospitalità per i fruitori, nonché attività di somministrazione alimenti e bevande connesso all'attività principale sportiva e ad esso integrate nel limite massimo del 40% della s.l.p. realizzabile
- residenza per il proprietario e/o del custode nel limite massimo di 400 mq.

Sono ammesse **le destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali, purchè strettamente inerenti alle attività principali svolte nel lotto di collocazione.

41.2 Possibilità edificatorie

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento

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

if = 0,30 mq/mq.

Rc = 40%

Vt min. = 40%

Hm = 12,00

Distanza confini 7,50

Ds = 7,50 mt

Distanza dalla zona residenziale delle scuderie e delle attrezzature che ospitano animali 15 mt.

Sono comunque ammesse le attrezzature sportive all'aperto.

Per gli interventi di nuova costruzione dovrà essere richiesto permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 4) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di convenzionamento.

ART. 42. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI

Il PGT individua e disciplina, in rapporto alle destinazioni funzionali ed al contesto urbano e territoriale, gli ambiti del territorio comunale destinati ad ospitare attività produttive di beni e servizi e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

42.1 Destinazioni ammesse e norme generali

Nelle aree destinate agli insediamenti per le attività di produzione di beni e di servizi sono di norma ammesse le funzioni principali e complementari delle **attività produttive, come meglio specificate all'art. 7.2.2**, secondo le specifiche indicazioni definite per ciascun ambito rispetto alla compatibilità di tali destinazioni con il contesto urbano ed insediativo.

Sono ammesse **le destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo IV – Disciplina delle attività commerciali.

Sono invece escluse le altre funzioni.

Per ogni insediamento produttivo dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi sia per quanto riguarda le emissioni solide, liquide ed aeriformi, che per quanto riguarda le emissioni rumorose. Al fine di verificare la sussistenza di suddetti requisiti di non nocività, si avrà riguardo alle norme statali e regionali in materia, nonché al parere dei competenti uffici ASL.

All'interno del perimetro del centro edificato la permanenza di attività esistenti insalubri di 1° classe, definite ai sensi della vigente legislazione, è subordinata ad interventi cautelativi per la situazione ambientale e dovrà essere dimostrata e garantita, anche mediante l'impiego di appropriate tecnologie, la mancanza di nocività per l'ambiente e per gli insediamenti limitrofi

Sono fatte salve norme specifiche più restrittive previste per le singole zone dai successivi articoli.

42.2. Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici.

Nel caso di interventi di nuova edificazione su aree libere o parzialmente edificate dovranno essere previste opportune mascherature con piantumazioni a verde finalizzate a garantire un migliore inserimento paesaggistico sia verso le aree agricole libere circostanti che verso le zone residenziali e/o destinate ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Le piantumazioni dovranno avvenire mediante costituzione di filari o siepi e dovranno essere utilizzate essenze autoctone.

ART. 43. AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI NATURA PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttiva e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale. Le presenti norme individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento salvo diverse puntuali indicazioni contenute nella regolamentazione degli Ambiti di trasformazione di cui alla normativa del Documento di Piano

43.1. Possibilità edificatorie

Sono così denominate le parti del territorio comunale parzialmente o totalmente edificate, destinate ad insediamenti per la produzione di beni e servizi di carattere artigianale ed industriale.

Di norma, mediante permesso di costruire o DIA/SCIA/CIA, sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed interventi di nuova costruzione

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

if = 0,60 mq/mq

Rc = 50%

Vt min. = 20%

Hm = 12,00

Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Ds = 7,50 mt

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo 14,00 mt.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano e che hanno già raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum per un massimo del 30% della superficie coperta esistente e/o della SLP al momento dell'adozione del PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

43.2. Ambito speciale – Complesso industria aeronautica

Il PGT individua con apposito perimetro il comparto produttivo unitario, destinato all'ampliamento ed alla riqualificazione degli insediamento industriale esistente.

Sono ammesse le attività produttive industriali principali, nell'ambito di una utilizzazione unitaria del comparto finalizzato allo sviluppo ed alla riqualificazione delle attività esistenti, o di altre similari o connesse di nuovo insediamento, nonché quelle complementari in genere di cui all'art. 7.2.2. nel limite del 30% della SLP massima del comparto unitario.

Gli interventi di riqualificazione generale ed ampliamento dell'insediamento che comportano nuove edificazioni superiori ai limiti di cui al comma successivo sono subordinati all'approvazione di piano attuativo o altro atto di programmazione negoziata esteso all'intero ambito individuato con apposito perimetro sulla tavola delle prescrizioni di piano.

Di norma, mediante semplice titolo abilitativo, sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 27, 1° comma lett. b), c) d), e) punto 1 e punto 6 della L.R. 12/05 con i seguenti limiti: ampliamenti degli edifici esistenti non superiori al 30% della S.I.p. di ciascun edificio, o realizzazione di nuovi edifici per ampliamento dell'attività in essere con S.I.p. non superiore al 10% dell'esistente.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

it	=	0,5 mq/mq (per interventi attivati tramite pianificazione attuativa o atti di programmazione negoziata)
if	=	0,6 mq/mq (per interventi diretti di ampliamento in aree già edificate)
Rc	=	50 %
Rv	=	20%
Hm	=	18,00 m
Dc	=	½ H con minimo di 7,50 metri, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione
Ds	=	7,50 mt

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 20,00 m.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 5) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

43.3 Ambito speciale – SUAP

Il PGT individua con apposito perimetro i comparti produttivi unitari destinati all'ampliamento di complessi produttivi esistenti o alla realizzazione di nuovi insediamenti in cui gli interventi devono essere estesi almeno all'area individuata e la loro attuazione deve essere subordinata o a pianificazione attuativa o procedura SUAP con l'obbligo di realizzare gli interventi di urbanizzazione primaria e di reperire i servizi nella misura stabilita dal piano dei servizi.

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri

it	=	0,6 mq/mq (per interventi attivati tramite pianificazione attuativa, SUAP o atti di programmazione negoziata)
Rc	=	50 %
Rv	=	20%
Hm	=	12,00 m
Dc	=	½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti
Ds	=	7,50 mt

Per comprovate esigenze di installazione di apparecchiature tecnologiche non contenibili nella altezza prescritta sarà consentito elevare l'altezza massima (Hm) della quota necessaria fino ad un massimo di 15,00 m.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo o il permesso di costruire convenzionato dovranno prevedere:

- 1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
- 2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità e modalità previste dal Piano dei Servizi.
- 3) quando non sono indicate negli elaborati di piano e nelle prescrizioni specifiche delle NTA per l'ambito le aree da destinare a le aree da destinare a servizi, si dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi servizi ed in particolare a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, secondo le previsioni ed indicazioni del Piano dei Servizi.
- 6) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite in sede di formazione ed approvazione del Piano attuativo.

43.4. Piani attuativi vigenti o adottati

Rientrano in questa classificazione gli ambiti di completamento del tessuto produttivo soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente PRG sia vigente e viene riconfermato dal PGT

Negli ambiti interessati da piani attuativi vigenti approvati anteriormente alla data di adozione del PGT è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo entro la scadenza del piano attuativo stesso, salvo diversa indicazione definita nelle specifiche schede di intervento degli ambiti di completamento, che ammetta la possibilità di modifiche alle destinazioni, dei parametri edificatori o delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico da realizzare.

In tal caso l'adeguamento alle nuove prescrizioni, in alternativa al completamento degli interventi secondo le disposizioni del piano attuativo e della relativa convenzione, comporta, di norma, la presentazione di una variante al PA e la sottoscrizione di una nuova convenzione.

ART. 44. EDIFICI RESIDENZIALI IN AMBITI DESTINATE ALLA PRODUZIONE DI BENI E SERVIZI O DESTINATE ALLE ATTIVITA' TERZIARIE E COMMERCIALI

Gli edifici esistenti a destinazione residenziale che ricadono nel tessuto a prevalente destinazione produttiva o terziaria sono disciplinati dal presente articolo.

In caso di interventi di trasformazione dell'organismo edilizio, connessi al cambio d'uso, compresa la sostituzione edilizia, sia applicano i parametri edilizi di zona.

Per tutti gli altri interventi di adeguamento degli edifici residenziali esistenti costituiti da fabbricati autonomi ed isolati rispetto agli edifici produttivi o terziari, senza cambio di destinazione d'uso, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento nella misura massima del 30% della S.l.p. esistente a destinazione residenziale

Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici residenziali, se non per la realizzazione dell'abitazione del titolare o del custode e pertanto solo in caso di esistenza o di contestuale edificazione di edifici produttivi nel medesimo lotto.

In caso di ampliamento di fabbricati esistenti è ammesso l'allineamento dell'altezza dei fronti e della copertura al fabbricato esistente anche se eccedente l'altezza massima di zona.

ART. 45. INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' TERZIARIE DIREZIONALI E COMMERCIALI (I.T.E.)

Sono così denominate le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione terziaria direzionale e commerciale, e attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale.

45.1 Destinazioni ammesse nelle zone terziarie direzionali e commerciali

In tali sono di norma ammesse:

- le **funzioni principali** dedicate alle **attività terziarie di cui all'art. 7.2.3**,
- le **funzioni principali** delle **attività produttive di cui all'art. 7.2.2**.
- le **destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo Capo VI– Disciplina per le attività commerciali.

Sono invece escluse le altre funzioni.

45.2 Possibilità edificatorie

Gli interventi edilizi sono soggetti ai seguenti indici e parametri edilizi e urbanistici:

- if = 1,00 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)
- Rc = 35 % o pari all'esistente (se superiore)
- Rv = 15 % o pari all'esistente (se superiore)
- Hm = 12,00 mt
- Dc = $\frac{1}{2}$ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente prescritte dal Regolamento Locale di Igiene.

CAPO IV – DISCIPLINA DELLE AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

Art.46. AMBITI AGRICOLI INTERNI AL PERIMETRO IC

Gli interventi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono di norma disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005, e dalle norme del PTC del Parco del Ticino.

All'interno di esse sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti nei punti successivi.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa qualora le esigenze abitative non possono essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Per quanto riguarda le abitazioni ed i servizi accessori destinati all'imprenditore agricolo, la loro realizzazione è assentibile previa verifica dell'esistenza (o della contestuale realizzazione) delle strutture produttive quali stalle, silos, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc. strettamente connesse con lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola singola o associata.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, così come l'edificabilità relativa alla realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive, sono disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005.

Il PGT, riconoscendo agli ambiti agricoli una pluralità di funzioni non esclusivamente limitata alla produzione agricola, bensì di natura ecologica e paesaggistica, rivolta quindi alla tutela delle valenze ambientali ed alla fruizione del territorio, definisce nei successivi articoli prescrizioni normative ed indirizzi cui le attività agricole e di edificazione in tali ambiti devono conformarsi in relazione al differente valenza di tutela ecologica e paesaggistica che i diversi ambiti assumono in relazione alle caratteristiche del territorio ed al rapporto con le aree di elevata naturalità e con gli ambiti del tessuto urbano consolidato.

Per la realizzazione dei nuovi insediamenti funzionali alle attività agricole, entro l'ambito IC, si dovranno privilegiare le aree in cui risultano già presenti insediamenti esistenti, o le aree specificamente individuate dal PGT come aree destinate a nuovi insediamenti in ambito agricolo IC”.

Il PGT esclude l'edificazione di nuovi insediamenti agricoli nei seguenti ambiti agricoli interni al perimetro IC :

- aree agricole di frangia urbana con funzione di filtro dell'edificato
- aree agricole di riqualificazione ambientale per il potenziamento della rete ecologica

Le aree in ambito agricolo di frangia urbana che ammettono la possibilità di realizzare nuove edificazioni (sia per le strutture destinate alla produzione che per quelle relative alla residenza dell'imprenditore agricolo) sono individuate sulla tavola della Disciplina delle Aree con apposita perimetrazione la seguente classificazione:

- aree agricole destinate a nuovi insediamenti per la conduzione dei fondi

Le aree boscate per le quali è ammessa la trasformazione ai fini agricoli all'interno del perimetro I.C. potranno essere utilizzate ai fini insediativi per l'ampliamento delle strutture delle aziende agricole, o per l'insediamento di nuove strutture, solo qualora siano contigue ad aree già destinate a tale scopo.

46.1. Destinazioni ammesse nelle zone agricole

Di norma sono ammesse in tali zone le **funzioni principali** della **attività agricole e le funzioni complementari** di cui all'art. 7.2.4.

Sono inoltre ammesse le attività agrituristiche nel rispetto della normativa di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni.

Sono ammesse **le destinazioni commerciali** di cui all'art. 7.2.5 nei limiti e secondo le modalità di cui al successivo **Capo VI– Disciplina per le attività commerciali**

Sono inoltre ammesse in tali aree i parcheggi pubblici e privati finalizzati alla fruizione delle strutture turistiche e ricettive nonché le attrezzature pubbliche o di uso pubblico sportive e ricreative nel verde connesse ai percorsi ciclopedonali destinati alla fruizione delle aree con valenza ricreativa individuate nel piano dei servizi.

46.2 Aree agricole destinate all'edificazione

Nelle aree agricole destinate alla produzione in genere ed all'allevamento di animali è ammessa l'edificazione delle strutture funzionali all'attività, privilegiando per i nuovi insediamenti gli ambiti individuati in prossimità/continuità con gli insediamenti esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni.

Gli interventi sono finalizzati esclusivamente alla realizzazione di strutture in funzione della conduzione del fondo e dell'allevamento di animali e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché per le attrezzature ed infrastrutture produttive dell'attività agricola.

Sono quindi ammesse tutte le funzioni previste per le zone agricole.

In tali ambiti l'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri di cui all'art. 49.3

Gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo, monche la gestione del territorio per l'esercizio delle funzioni agricole, dovranno comunque avvenire nel rispetto delle norme di tutela del paesaggio agrario.

La costruzione delle nuove infrastrutture destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- la tipologia ed i materiali utilizzati devono essere correlati a quelli della tradizione rurale, fatte salve comunque le esigenze tecniche delle moderne metodologie di conduzione delle attività
- l'aspetto architettonico degli edifici, ed in particolare delle aperture deve far riferimento agli edifici della tradizione architettonica rurale
- i portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%.

La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

46.3 Norme generali per gli interventi edilizi

Le nuove costruzioni sono ammesse secondo quanto disposto dalle prescrizioni e dai parametri edificatori di cui al Titolo III della L.R. 12/20005, e nel rispetto dalle norme del PTC del Parco del Ticino e delle successive specificazioni normative.

Ai fini delle possibilità edificatorie è ammesso il computo anche di terreni non contigui purché asserviti alla conduzione della medesima attività della imprenditore agricolo o della sua azienda

Le tipologie costruttive devono essere congruenti al paesaggio rurale.

Sono sempre ammessi gli ampliamenti di edifici esistenti e le ristrutturazioni.

Le strutture connesse alle attività florovivaistiche, ove ammesse, potranno avere una superficie coperta, intendendo come tale sia quella dei fabbricati, sia delle strutture amovibili quali serre, ecc..., non superiore al **40% della superficie aziendale**.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, ove ammesse, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m. dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 mt..

Gli allevamenti zootecnici e gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli devono essere dotate di appositi impianti di depurazione degli scarichi, in alternativa si devono adottare idonee tecniche agronomiche, opportunamente documentate, atte a garantire i limiti di accettabilità determinati per le acque di scarico dalle vigenti leggi in materia.

Nelle zone agricole le recinzioni sono consentite, oltre che per le comprovate esigenze produttive, per l'abitazione e le pertinenze della stessa e possono essere costituite da siepi e/o rete metallica con fondazione interrata e/o altri elementi trasparenti con fondazione interrata che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio e comunque con un rapporto massimo di mq. 10,00 di superficie cintata ogni metroquadro di superficie coperta.

Le recinzioni dei fondi agricoli o boschivi sono vietate salvo quelle dettate da esigenze di allevamento al pascolo, o di comprovate esigenze produttive; in tali casi queste dovranno essere esclusivamente realizzate in legno con palizzate aperte di altezza non superiore a 1,20 mt.

46.4 Disposizioni paesistiche per le nuove costruzioni

Ai fini della tutela paesistica delle aree agricole l'edificazione di nuovi edifici in funzione della conduzione di fondi è ammessa esclusivamente nelle idonee aree indicate nella cartografia (Zone EA2) di piano destinate alla concentrazione volumetrica delle possibilità edificatorie ammesse nelle aree a destinazione agricola e boschiva.

Le nuove costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Di norma devono essere effettuate in prossimità ed a completamento di insediamenti agricoli preesistenti, salvo documentate esigenze;
- b) I progetti presentati devono essere corredati dalla documentazione del verde circostante;
- c) I manufatti agricoli realizzati nell'ambito delle preesistenti costruzioni agricole devono conformarsi alle tipologie costruttive tipiche della zona prealpina;
- d) Per quanto riguarda le tipologie residenziali è preferibile, qualora esse siano accompagnate da altri manufatti necessari alla gestione dell'azienda, che le abitazioni si inseriscano in un sistema architettonico complessivo che si rifaccia ai sistemi a corte;
- e) La tipologia dei manufatti agricoli (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) può essere realizzata con sistemi di costruzione prefabbricati a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;
- f) I rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici devono uniformarsi ai manufatti tipici dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali;
- g) I portici e le tettoie, anche di grandi dimensioni, dovranno essere realizzati con strutture a pilastri;
- h) Le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria, con strutture e finiture in legno, con sporti di gronda non superiori a 1,20 m. e pendenze non inferiori al 30%;
- i) La realizzazione di impianti tecnologici esterni deve obbligatoriamente prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

46.5 Norme generali di tutela del paesaggio agrario

Il piano tutela sotto il profilo ecologico e paesaggistico le aree non urbanizzate, destinate all'uso agricolo, riconoscendo la loro importanza per la conservazione della qualità ambientale e paesaggistica.

Tali ambiti presentano una morfologia del paesaggio che si differenzia in rapporto alle caratteristiche morfologiche del territorio, l'area prossima alla palude e quelle del rilievo boschivo.

Le aree destinate alle colture agricole si caratterizzano per la presenza di elementi emergenti della morfologia del paesaggio, per i quali il piano persegue una specifica tutela.

Per tali aree, la tutela paesaggistica persegue i seguenti obiettivi:

- garantire effettivamente l'uso agricolo e silvopastorale dei fondi, salvaguardando le presenze naturalistiche e le risorse naturali presenti in tali ambiti;
- limitare l'edificazione, favorendo il riuso ed il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- inserire le nuove edificazioni in contesti in cui l'impatto sul paesaggio agricolo, nonché sugli ambiti di particolare valenza naturalistica circostanti, risulti limitato, favorendo la migliore integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio, con le sue peculiari caratteristiche;
- conservare gli elementi emergenti della morfologia del paesaggio agrario.

Ai fini del raggiungimento di tali obiettivi sono dettate le seguenti prescrizioni generali di intervento, che si aggiungono alle specifiche norme definite per le singole zone urbanistiche dell'ambito agricolo:

- salvaguardare le zone e gli elementi di naturalità presenti nel territorio quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc...
- mantenere ed impiantare colture tipiche della zona, secondo criteri colturali tali da non determinare alterazioni dei caratteri morfologici dei versanti e del reticolo idrografico superficiale e da non compromettere la struttura della rete ecologica secondaria costituita da fossati, siepi di campo, macchie vegetali, alberature isolate, ecc...
- conservare le strade interpoderali esistenti e qualificarle sotto il profilo paesaggistico con opportune alberature.
- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione. La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione.

Gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Le aree agricole in Comune di Vergiate rivestono un ruolo importante per la conservazione delle aree di elevato valore naturalistico e dagli elementi primari della rete ecologica presenti sul territorio. In tale ottica devono essere conservati ed opportunamente integrati gli elementi della rete ecologica secondaria (siepi, macchie, filari alberati ecc...) che caratterizzano le aree agricole.

Dovranno essere conservate siepi, macchie, filari e altre presenze vegetali e se eliminate per consentire la coltura dei fondi dovranno essere ripiantumate per superfici pari a quelle rimosse in posizioni adatte per garantire la costituzione di una rete ecologica secondaria, finalizzata a garantire la biodiversità e la qualità dell'habitat per la piccola fauna, nonché per ottenere effetti di mascheramento delle strutture insediative urbane e/o per qualificare i percorsi pedonali e ciclabili.

46.6 Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli e boschivi non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT, e per quelli che verranno dismessi successivamente, per i quali dovrà essere documentato dai proprietari l'avvenuto censimento di detti immobili nel catasto urbano, sono ammessi interventi fino alla lett. d) dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e di ampliamento "una tantum" della S.I.p esistente fino ad un massimo di 200 mc. per unità abitativa esistente alla data di adozione del PGT

46.7 Trasformazione di edifici agricoli in residenziali

L'eventuale trasformazione d'uso da agricolo a residenziale è assentibile per gli stessi edifici ricadenti in aree servite da pubblica fognatura o che ne prevedano la realizzazione, mediante Permesso di Costruire convenzionato che, mediante la convenzione, stabilisca la quota di aree per servizi pubblici da cedere o

monetizzare come quantificata nel Piano dei Servizi e le opere di urbanizzazione eventualmente da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

E' inoltre ammesso il recupero ed il riuso ai fini abitativi degli accessori rurali dismessi e non più utilizzati ai fini agricoli aventi caratteri di fabbricati in muratura chiusi per almeno tre lati, censiti al catasto urbano, fatte salve le prescrizioni riportate nel decreto legislativo 24 gennaio 2004, n. 42, purché gli interventi di recupero avvengano nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie e non prevedano modifiche alla sagoma originaria. Il recupero di tali fabbricati non potrà comunque dar luogo a nuovi insediamenti isolati, con un numero maggiore di unità abitative residenziali stabili rispetto a quelle originariamente presenti all'interno del complesso aziendale. Qualora la dimensione dell'intervento comporti – invece - un maggior numero di unità abitative, le superfici e gli alloggi eccedenti i due dovranno essere destinati ad attività ricettive complementari alle attività agricole.

Il recupero dei fabbricati e l'ampliamento dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati originari. Gli edifici dovranno avere, generalmente, copertura a doppia falda in forma tradizionale e con tegumento in cotto, i materiali di finitura dovranno rispettare la tradizione architettonica locale degli edifici rurali.

Le recinzioni delle aree di pertinenza delle abitazioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio. Per gli edifici residenziali la superficie recintata non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

46.8 Ambiti boschivi

Sono così denominate le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate che si ritiene opportuno tutelare per il loro valore naturalistico, sociale ed ecologico. Nell'insieme queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale.

Si tratta di zone a bosco in parte soggette a vincolo idrogeologico, in esse si applicano le normative della legislazione vigente regionale e nazionale, nonché le disposizioni dettate dal Piano di Indirizzo Forestale.

CAPO V - AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATREZZATURE TECNOLOGICHE

Art.47. AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

Sulla tavola della disciplina d'uso del suolo sono riportati le aree destinate alle infrastrutture di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione e di adeguamento di tali infrastrutture dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada"

Sullo schema della mobilità sono inoltre riportati i principali percorsi relativi alla mobilità ciclopedonale previsti dallo schema generale di mobilità.

Gli interventi di nuova realizzazione di tali infrastrutture, di solito connesse ad interventi di adeguamento o di nuova realizzazione di infrastrutture viabilistiche, dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dal "Codice della Strada" e dalle indicazioni delle presenti norme

47.1 Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità, esistenti e di progetto, sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole di azionamento.

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

Su di esse è vietata qualsiasi costruzione di edifici e manufatti non strettamente attinenti alla viabilità e ai trasporti.

Le sezioni minime relative sono definite, sulla base delle caratteristiche di ogni singolo intervento, dall'Amministrazione Comunale in sede di rilascio del permesso di costruire in relazione alle prescrizioni degli elaborati tecnici.

La grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore prescrittivo, fermo restando il valore tassativo delle demolizioni previste e delle sezioni stradali rilevabili graficamente dalle tavole del PGT.

In sede di definizione dei progetti i tracciati viari individuati sulle tavole di azionamento potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio, sono sempre ammessi, e non costituiscono variante urbanistica, gli scostamenti del tracciato entro la fascia di rispetto stradale, laddove riportata sulle tavole di azionamento.

Art. 48. AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Queste zone sono destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti utilizzazione di aree pubbliche.

Art. 48.1 Infrastrutture per telecomunicazioni

Agli effetti della definizione di infrastrutture per telecomunicazioni, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.

E' ammessa la localizzazione delle infrastrutture per telecomunicazione esclusivamente 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.

Art. 48.2 Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- il volume delle cabine non viene computato ai fini dell'indice di fabbricabilità;
- la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche; l'altezza massima delle cabine fuori terra non deve superare 8,50 m salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti Norme Tecniche;
- le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980 del 30 dicembre 1970.

Per le distanze dagli edifici relative si dovrà tenere conto di quanto indicato all'articolo precedente, in particolare per il rispetto del D.M. 29/05/2008 e successive modificazioni.

CAPO VI - DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 49 REQUISITI STRUTTURALI E ORGANIZZATIVI

Art. 49.1 Aree di carico-insediativo

Ogni spazio commerciale o assimilato, laddove possibile, dovrà disporre di un'adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, a deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci dev'essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali dei tipi M2 e superiori dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 600 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali e i pubblici esercizi.

Art. 49.2 Accessibilità pedonale

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

La larghezza minima di tale area deve essere:

1. di m 1,00 per le tipologie M1;
2. di m 2,00 per le tipologie M2,e M3;
3. di m 3,00 per le tipologie GRI;
4. di m 4,00 per le strutture commerciali di dimensioni superiori alle GRI.

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che l'accesso dei clienti all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio.

Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali s'intendono assolti tramite la realizzazione di marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano, finalizzati alla fruibilità pedonale e, comunque, non sono richiesti in caso di sub-ingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PGT preveda il mantenimento di allineamenti che non consentano la realizzazione di marciapiedi.

Art. 49.3 Parcheggi privati (pertinenziali "ex-Tognoli L. 122/1989")

I parcheggi privati relativi agli spazi ad uso commerciale sono aree o costruzioni, porzioni di aree o di costruzioni, adibiti alla sosta di veicoli al servizio esclusivo di un determinato insediamento commerciale (singolo o aggregato) in sede fissa e devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti gli utenti della struttura medesima.

Devono essere previsti spazi privati necessari per la sosta autoveicolare, per la manovra e per l'accesso nella quantità minima in ragione di 1 mq ogni 10 mc. di volume per i seguenti interventi edilizi :

- ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso, sostituzione edilizia, nuova edificazione e ampliamento

Ai soli fini del calcolo dei parcheggi, il volume degli spazi commerciali viene convenzionalmente calcolato moltiplicando per un'altezza virtuale di 3 metri la SLP, inclusa quella degli eventuali soppalchi per i quali è ammessa la permanenza di persone. Conseguentemente la superficie di parcheggio richiesta risulta pari al 30 % della SLP.

Le dotazioni previste al presente articolo sono comprensive degli spazi di accesso, di manovra, nonché di quelli destinati al carico e allo scarico delle merci.

Art. 49.4 Collocazione e caratteristiche delle aree di parcheggio

La localizzazione e organizzazione nonché le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei parcheggi sia pubblici che pertinenziali, dovranno essere assicurate all'interno delle aree o degli immobili di intervento – mediante la realizzazione di silos meccanici, parcheggi interrati o sopraelevati ed altri analoghi impianti – ovvero in aree od immobili raggiungibili con un percorso pedonale avente una percorrenza non superiore a 150 m (calcolati dall'ingresso pedonale del parcheggio all'ingresso dell'attività) e solo se il rapporto di pertinenza del parcheggio all'esercizio sia garantito da un atto unilaterale – da trascrivere nei registri immobiliari – impegnativo per il soggetto attuatore, i suoi successori ed aventi causa, sino al mantenimento della destinazione commerciale del fabbricato oggetto dell'intervento.

Qualora la dotazione di parcheggi pertinenziali sia garantita non con la messa a disposizione di specifiche aree, bensì di un certo numero di posti auto in autosilos o parcheggi di terzi, ogni posto auto così reso disponibile verrà conteggiato come 25 mq. di superficie (comprendendo in tal modo forfettariamente gli spazi di accesso e di manovra).

Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.

Per le grandi strutture di vendita i posti auto (inclusi quelli pertinenziali Tognoli) saranno preferibilmente ricavati nel sottosuolo o in parcheggi pluripiano, o comunque in modo da evitare, per quanto possibile, la realizzazione di parcheggi scoperti di grande estensione.

Art. 50 DOTAZIONE MINIMA DI AREE PER SERVIZI ESSENZIALI

Gli insediamenti ad uso commerciale, di somministrazione o paracommerciale dovranno essere dotati di spazi per servizi essenziali, aggiuntivi ai parcheggi pertinenziali "Tognoli" di cui al punto precedente, va soddisfatto attraverso nei seguenti casi:

- Nuova edificazione.;
- Ampliamento della Slp esistente solo nel caso in cui comporti la realizzazione di nuove unità immobiliari commerciali, commisurato alla quota di Slp di ampliamento;
- Mutamento della destinazione d'uso a commerciale o assimilata, o mutamento di tipologia all'interno delle destinazioni d'uso commerciali o assimilate, sempre che la nuova destinazione richieda una maggiore dotazione di aree per servizi essenziali rispetto alla precedente;

La dotazione di aree per servizi essenziali non è in ogni caso richiesta nei seguenti casi:

- Subingresso o inizio di attività in locali aventi già la destinazione d'uso richiesta per l'esercizio dell'attività;
- Mutamenti di destinazioni d'uso verso la destinazione paracommerciale con Slp fino a 150 mq.

Le aree per servizi essenziali si dividono nelle seguenti tipologie:

- Aree a parcheggio, a loro volta suddivise in:
 - a) Standard obbligatorio non monetizzabile, indicato nella Tabella 1, che dovrà essere necessariamente ceduto al Comune oppure concesso ad uso pubblico in via perpetua mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo accettato dal Comune;
 - b) Standard aggiuntivo, che dovrà essere ceduto al Comune oppure concesso in via perpetua all'uso pubblico mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo accettato dal Comune. Tale quota di aree potrà essere monetizzata in base a quanto previsto al punto 5 che segue;
 - c) Parcheggi pertinenziali "di relazione", consistenti in aree adibite a parcheggio di proprietà o nella disponibilità del titolare o del gestore delle attività commerciali ed assimilate.
- Aree a verde interne o adiacenti al lotto di intervento, da realizzare e cedere al Comune almeno per la minima obbligatoria indicata nella Tabella 1;
- Altre aree per servizi essenziali come definiti nel Piano dei Servizi.

La disponibilità dei parcheggi pertinenziali "di relazione" dovrà essere garantita sino alla definitiva cessazione dell'attività commerciale alla quale si riferiscono o, comunque, sino alla decadenza del titolo autorizzativo per la stessa rilasciato. I parcheggi pertinenziali "di relazione" potranno essere proporzionalmente ridotti in caso di riduzione della Slp utilizzata per l'attività commerciale oppure nell'ipotesi di mutamento d'uso verso destinazioni commerciali che richiedano una minore dotazione di aree per servizi essenziali.

Tali parcheggi possono anche essere utilizzati a rotazione da più attività che operino in orari differenziati. In questo caso la regolamentazione dell'uso dovrà risultare da accordo scritto tra le parti, approvato dal Comune.

La dotazione di aree per servizi essenziali dovrà essere commisurata al fabbisogno determinato al successivo art. 50.3

Art. 50.1 Dotazione minima di aree per servizi essenziali

Il fabbisogno minimo di aree per servizi essenziali dipende dal livello di impatto dell'attività indicato per ogni tipologia e sistema commerciale di appartenenza nell'**allegato 7**.

Nella Tabella 1 sono indicati i fabbisogni minimi di superfici a servizi (in percentuale della superficie di riferimento) necessarie a seconda del livello di impatto dell'attività e specifica la quota minima di tali superfici da destinare ad ognuna delle tipologie di aree a servizi di cui al paragrafo precedente, nonché le modalità di soddisfacimento del suddetto fabbisogno.

Art. 50.2 Definizione della superficie di riferimento per la quantificazione della dotazione minima di aree per servizi essenziali

Ai fini della quantificazione del fabbisogno di cui alla Tabella 1, si definisce superficie di riferimento:

- per le attività commerciali ed assimilate svolte all'interno di edifici: l'intera SLP, salvo nei casi di:

- Vendita di generi ingombranti, inamovibili o a consegna differita di cui al paragrafo 2, comma 5 delle modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i., la cui superficie di vendita è calcolata in modo convenzionale: 50% della SLP.
- Vendita congiunta negli stessi locali all'ingrosso e al dettaglio, limitatamente alle merceologie specificamente indicate nelle aree per il commercio all'ingrosso congiunto con la vendita al dettaglio: 50% della SLP.
- per le attività commerciali ed assimilate svolte all'aperto: il 75% della superficie di vendita all'aperto, definita, a seconda del tipo di attività, in base alle disposizioni generali e il 25% della superficie di deposito e/o lavorazione all'aperto.

In caso di attività complesse (strutture costituite da attività di diversa tipologia di cui all'art. 7.2.5, oppure svolte in parte all'aperto e in parte all'interno di edifici) la superficie di riferimento è costituita dalla somma delle superfici di impatto delle singole componenti.

Art. 50.3 Quantificazione delle aree per servizi essenziali

La dotazione totale per servizi essenziali si calcola moltiplicando la SUPERFICIE DI RIFERIMENTO per la percentuale indicata nella colonna 3 della Tabella 1 in corrispondenza del livello di impatto.

Tale dotazione totale è ripartita come segue:

- Dotazione minima complessiva di aree a parcheggio: calcolata moltiplicando la superficie di riferimento per la percentuale indicata nella colonna 4 della Tabella 1.
- Standard obbligatorio di parcheggio (compreso nella dotazione minima): calcolato moltiplicando la superficie di riferimento per la percentuale indicata nella colonna 5 della Tabella 1.
- Dotazione minima di verde pubblico interno o adiacente al lotto: calcolata moltiplicando la superficie di riferimento per la percentuale indicata nella colonna 6 della Tabella 1.
- Ulteriore dotazione di aree per servizi essenziali, calcolata come differenza tra la dotazione minima complessiva e la somma delle dotazioni di cui ai punti precedenti.

La differenza di dotazione di aree a parcheggio tra quella prevista per l'insediamento dell'attività (Tabella 1 – 4° colonna) e la dotazione a standard di parcheggio obbligatoria (Tabella 1 – 5° colonna) dovrà essere garantita, a scelta dall'interessato, mediante standard aggiuntivo monetizzabile (let. B che precede) oppure mediante parcheggi pertinenziali "di relazione" (let. C che precede).

La dotazione ulteriore di aree a servizi essenziali può essere utilizzata per qualunque tipo di servizio essenziale, ma deve obbligatoriamente essere ceduta al Comune o asservita ad uso pubblico o monetizzata.

Tabella 1 Fabbisogno minimo di superfici a servizi (in percentuale della Superficie di Riferimento) a seconda del livello di impatto dell'attività					
1.Livello	2.DESCRIZIONE	3.TOTALE:	PARCHEGGI MINIMI		6.VERDE INTERNO AL LOTTO (*)
			4.COMPLESSIVI	5.STANDARD OBBLIGATORIO	
1	Trascurabile	0	0	0	0
2	Basso	50	50	50	0
3	Ordinario	100	75	50	0
4	Medio	120	100	50	10
5	Medio/alto	150	120	75	15
6	Alto	200	150	100	20
N.A.	Non ammissibile	Non si prevede fabbisogno di aree pubbliche in quanto l'attività non è ammissibile nella specifica fattispecie			

() La somma delle singole colonne non coincide con il totale, perché è lasciata facoltà all'operatore di ripartire la superficie tra parcheggi e verde, purché siano rispettati i minimi richiesti per ogni categoria.*

Nel caso di esercizio stagionale o temporaneo dell'attività, le dotazioni di aree per servizi essenziali per la parte eccedente quella relativa all'attività stabile, potranno essere interamente individuate come "parcheggio pertinenziale di relazione".

Tali dotazioni non saranno richieste nei seguenti casi:

- qualora l'attività temporanea si svolga in abbinamento o entro 150 mt di distanza da attività permanenti già dotate aree a servizi eccedenti il fabbisogno indicato nella Tabella 1;
- qualora la durata dell'attività temporanea sia inferiore 10 giorni continuativi;
- qualora durante il periodo di svolgimento dell'attività temporanea venga ridotta la superficie utilizzata dallo stesso operatore per l'attività stabile.

Art. 51 COLLOCAZIONE SPAZIALE DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI ED ASSIMILATE

Nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Pluriennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente pro tempore, per l'**Ambito Commerciale Metropolitano** di cui Vergiate fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- contenimento del tasso di crescita della grande distribuzione rispetto al periodo più recente;
- consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nei principali centri urbani, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive;
- integrazione delle attività commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
- attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici;
- stretto raccordo con le politiche insediative, con priorità al recupero delle aree dismesse e all'utilizzo di aree inserite nel contesto urbano, e di ammodernamento infrastrutturale.

Art. 52 ARTICOLAZIONE SPAZIALE DEL TERRITORIO

Ai fini di determinare le condizioni di ammissibilità per l'insediamento sul territorio comunale delle diverse destinazioni d'uso di cui all'art. 7.2.5 e delle tipologie di cui all'6.2.2, il territorio comunale è articolato come più avanti specificato nei punti da 1 e 4 del presente articolo.

Le suddette aree ed i relativi sistemi commerciali sono individuate nella cartografia allegata alla presente normativa.

Per ciascun tipo di area e sistema sono precisati, negli articoli successivi e nelle relative Tabelle di Ammissibilità

1. le destinazioni commerciali ammesse, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, con riferimento alle classificazioni individuate all'6.1 punto 12. e alle tipologie di cui all'6.2;
2. eventuali condizioni, limitazioni e esclusioni;
3. le dotazioni di servizio richieste.

Le indicazioni delle suddette tabelle sono da ritenersi integrative a quelle delle schede degli ambiti di trasformazione e prevalgono comunque su di esse in caso di contrasto.

Art. 52.1 Aree di insediamento commerciale (AIC)

Sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente terziario/commerciale, nonché i piccoli lotti produttivi interclusi in aree residenziali, in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana.

La presenza del commercio in tali aree va organizzata cercando di incentivare la sinergia sia tra le capacità di richiamo e servizio commerciale dei singoli esercizi, sia tra il sistema della viabilità e dei parcheggi e quello del commercio, perseguendo nel contempo l'obiettivo della massima sostenibilità dell'impatto degli insediamenti commerciali rispetto alla residenza ed all'ambiente circostante.

A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono di regola essere collocate all'interno dei sistemi commerciali di cui al successivo art. 56 escludendo la collocazione di esercizi isolati, salvo le attività paracommerciali, i pubblici esercizi (nei soli casi espressamente previsti dai criteri comunali di cui alla normativa regionale vigente pro tempore) e l'ingrosso.

Art. 52.2 Aree tendenzialmente non commerciali (ATNC)

Sono le parti del territorio in cui la presenza di attività commerciali è di scarsa rilevanza ed è ritenuta incoerente con le destinazioni prevalenti in esse esistenti. Si dividono in:

- Aree a Presenza Commerciale non Addensata (APCNA)
- Insediamenti Produttivi in Aree Residenziali (ATNCEP)
- Aree per Servizi e Funzioni di Interesse Pubblico (ATNCES)

Art. 52.3 Aree esclusivamente non commerciali (AENC)

Sono le parti di territorio in cui la presenza di attività commerciali e assimilate è tassativamente esclusa, suddivise in:

AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI (AENCE)

- **Ambiti residenziali (AENCER)** = in cui il commercio e le attività assimilate sono espressamente escluse dal Documento di Piano e aree residenziali in cui il commercio non è ammesso per motivi di scarsa compatibilità con le tipologie edilizie già esistenti nel tessuto urbano, nonché per problemi di tutela estetico-paesaggistica e per non attirare all'interno del tessuto residenziale attività in grado di generare traffico, disturbo alla quiete pubblica. .

AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI (AENCNE)

- Aree AENCN AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO
- Area Aeroportuale (AENCNEAE)

- Infrastrutture tecnologiche cimiteriali e ambientali (ANCNEST)

Art. 52.4 Ambiti di trasformazione e di completamento (AT - AC)

Ferma restando la natura non conformativa delle indicazioni del Documento di Piano, e quindi la possibilità di stabilire in sede di Norme Tecniche di Attuazione di ogni singolo Ambito di Trasformazione, indicazioni più precise sulle destinazioni ammesse, nonché prescrizioni relative agli indici urbanistici, al fine di garantire la coerenza con gli obiettivi generali di sviluppo del comparto delle attività commerciali ed assimilate, nelle presente documento sono fornite le indicazioni-obiettivo sulle attività commerciali ammissibili in ogni ambito.

Gli ambiti di trasformazione vengono pertanto classificati in funzione del meccanismo dei sistemi commerciali, e conseguentemente per ogni ambito varranno le regole di ammissibilità applicabili al sistema commerciale di cui fa parte.

Salvo che per gli assi pedonali di progetto, l'indicazione di ammissibilità del commercio all'interno del singolo ambito di trasformazione riguarda l'ammissibilità delle singole tipologie di commercio e non la loro collocazione puntuale.

Nelle allegate tabelle di ammissibilità, gli ambiti sono raggruppati comunque in funzione dell'eventuale appartenenza a sistemi commerciali.

Art. 53 DEFINIZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI

Ai sensi della presente normativa, si definiscono SISTEMI COMMERCIALI i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.

La perimetrazione dei singoli sistemi commerciali è indicata nell'allegato cartografico PR DA3 "Individuazione e linee di intervento del sistema commerciale comunale" e nell'Allegata Tabella 1- "Elenco dei sistemi commerciali"

Art. 53.1 Sistemi commerciali lineari (SCL)

Sono Suddivisi in:

a) Sistemi commerciali lineari: assi a fruizione pedonale – SCLAP

Sono caratterizzati prevalentemente da tessuto edificato con fronti continui su strada che presentano una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato, generalmente presenti su entrambi i lati dell'asse stesso, e con attività commerciali in prevalenza dotate di vetrine ed aventi accesso diretto dalla area pubblica di circolazione.

Tali sistemi commerciali sono costituiti da:

Asse lineare centrale esistente

Estensione futura dell'asse lineare centrale lungo la via Di Vittorio

L'estensione dell'asse centrale potrà avvenire solo dopo l'eventuale trasformazione urbanistica dell'area produttiva esistente a nord della Via Di Vittorio, nel senso che in tale trasformazione le funzioni commerciali e assimilate potranno situarsi esclusivamente lungo la Via Di Vittorio e limitarsi alle tipologie ammesse per il sistema commerciale lineare.

b) Sistemi commerciali lineari: assi di attraversamento o penetrazione - SCLAA

Sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale e/o i suoi eventuali controviali di un tessuto edilizio a destinazione produttiva o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura a cui si accede in prevalenza non dalla strada bensì dai controviali, dalle fasce di rispetto o da spazi destinati a parcheggi raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi a fruizione pedonale, le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

Si considerano facenti parte dei sistemi commerciali di attraversamento o penetrazione, tutte le attività commerciali che hanno accesso diretto o indiretto dall'asse stradale di riferimento, anche se arretrati rispetto a tale asse ed anche se hanno anche altri accessi da vie laterali o retrostanti.

Si considera **Asse di Attraversamento** il tratto del Sempione (SS33), indicato in cartografia nella Tav. PR DA 3 (evidenziato di giallo) e non ricadente nei Sistemi Commerciali Areali .

Art. 53.2 Sistemi commerciali areali (SCA)

Sono costituiti dall'insieme di una o più strutture commerciali che globalmente raggiungono una soglia di consistenza corrispondente almeno quella minima di una media struttura di vendita, non facenti parte di sistemi commerciali lineari, distinguibili da altri sistemi commerciali o da esercizi isolati per l'uso di diversi accessi agli assi stradali o per la presenza di significative soluzioni di continuità tra l'uno e l'altro sistema o esercizio isolato.

Le attività commerciali negli addensamenti areali possono essere site sia in edifici aventi specifica destinazione commerciale, sia al piede di uno o più edifici con destinazione mista (residenza, commercio, produttivo, uffici). L'accesso alle attività commerciali, salvo che per gli addensamenti spontanei, avviene in generale attraverso parcheggi, portici, piazze o simili, raccordati alla strada pubblica attraverso un numero limitati di punti di accesso automobilistico.

I sistemi commerciali areali si distinguono in:

a) Sistemi Commerciali Areali Programmati – SCAP

Sono quelli frutto di un progetto unitario (di iniziativa autonoma degli operatori o imposto dallo strumento urbanistico) che individuino le aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica, nonché le aggregazioni spontanee di maggiore rilevanza, formatesi nel tempo anche con caratteristiche di accessibilità meno strutturata, la cui esistenza è stata rilevata ed individuata in cartografia al momento della definizione del presente PGT. Si dividono in:

1. Aree per grandi strutture di vendita – SCAPGV: sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite grandi strutture di vendita fino ai limiti dimensionali indicati per le singole aree o raggruppamenti di aree nelle **allegate TABELLE DI AMMISSIBILITA'**. (da 2 a 6)

Nel territorio comunale si individuano:

- SCAPGV1 grande struttura CONFORAMA esistente
- SCAPGV2 grande struttura EMMEZETA MODA esistente
- SCAPGV3: Ambito di trasformazione AT 12. lungo la SS. del Sempione: in tale ambito sono ricomprese le attuali grandi strutture di vendita esistenti sul territorio comunale, che potranno essere ampliate, riqualificate, trasformate o incrementate con nuove strutture, purché nessuna struttura di vendita (singola o unitaria) superi i 10.000 mq di vendita.

2. Aree per medie strutture di vendita- SCAPAMS, articolate in:

2.1 Aree per medie strutture di livello 1 – SCAPAMS1: sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono medie strutture di vendita di livello 1.

2.2 Aree per medie strutture di livello 2 – SCAPAMS2: sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita di livello 2.

Nel territorio comunale si individuano:

- Ambito di trasformazione AT 11.1 lungo la SS. del Sempione
- Ambito di trasformazione AT 11.2 lungo la SS. del Sempione
- Area CONAD di via di Vittorio
- Area Centro commerciale di media struttura esistente sulla SS del Sempione

3. Aree mercatali ed Aree fieristiche – SCAPAM, SCAPAF sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.

b) Sistemi commerciali areali non programmati (addensamenti commerciali) – SCANP

Sono le aggregazioni di almeno tre attività commerciali, di somministrazione o paracommerciali che presentano tutte le seguenti caratteristiche:

1. insistere all'interno dello stesso isolato o di isolati diversi fronteggianti o adiacenti siti sulla stessa via o incrocio;
2. essere collocati entro un percorso pedonale di non oltre 150 m tra gli ingressi degli esercizi più distanti, che non implichi l'attraversamento di sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento, di barriere quali ferrovie, assi stradali o autostradali di attraversamento o penetrazione;
3. raggiungere complessivamente la superficie di vendita, somministrazione e/o servizio di almeno 150 mq. Sono inclusi in tale conteggio gli esercizi esistenti collocati entro le distanze di cui sopra, se non facenti già parte di assi commerciali lineari esistenti, nonché gli eventuali locali a destinazione commerciale esistenti entro il predetto percorso, anche se momentaneamente vuoti al momento dell'adozione del presente PGT..

Gli addensamenti commerciali possono essere:

1. Consolidati - SCANPACC, e conseguentemente individuati preventivamente nella cartografia di piano; sono i seguenti:

- via G. Leopardi
- via Dante Alighieri
- via Stazione
- via Locatelli
- Piazza Baj

2. Spontanei - SCANPACS, intendendosi per tali quelli che si verranno a formare dopo l'approvazione della presente normativa.

Art. 54 ESERCIZI ISOLATI

Gli esercizi non facenti parte di sistemi commerciali sono definiti come **isolati** e sono così classificati:

1. esercizi isolati autonomi: quelli che svolgono la loro funzione indipendentemente da connessioni funzionali ad altre attività di natura diversa da quella commerciale insistenti sullo stesso lotto o edificio;
2. esercizi isolati strumentali o di servizio: quelli collocati all'interno di un lotto unitario o edificio a destinazione diversa da quella commerciale o residenziale, che operano in diretta connessione funzionale con l'attività principale (es. spacci interni, mense, locali di ristoro all'interno di impianti sportivi, scuole, ospedali, ecc.).

Art. 55 ATTIVITA' AMMISSIBILI NELLE SINGOLE AREE E/O IN SISTEMI COMMERCIALI

In ogni area, ambito o sistema commerciale è consentita la formazione di spazi a destinazione commerciale, paracommerciale o di somministrazione, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle destinazioni d'uso di cui all'art. 7.2.5 e alle tipologie di cui all'art. 6.2, espressamente indicate come ammissibili per ogni sistema o sottosistema commerciale, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate negli articoli seguenti e nelle Allegate Tabelle di Ammissibilità.

Dalle stesse tabelle si possono individuare anche le più specifiche esclusioni e limitazioni previste, nonché gli eventuali obblighi di adeguamento delle aree di cessione in caso di cambio di destinazione d'uso.

Le suddette prescrizioni valgono anche per le attività commerciali, di somministrazione e paracommerciali svolte come destinazione non prevalente.

Art. 56 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI A FRUIZIONE PEDONALE - SCLAP

Nei **sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale** il PGT promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali.

È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.

Le attività ammesse devono essere situate ai piani terreno ed avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede. È possibile l'uso dei piani superiori o inferiori solo se collegati direttamente dall'interno alla superficie di vendita sita al piano terreno.

L'insediamento ai piani terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 20 m.

In queste aree non è ammesso l'insediamento ai piani terreno, con vetrine che affacciano su strada, di attività paracommerciali quali le agenzie assicurative, immobiliari e di intermediazione, agenzie funebri, laboratori di analisi mediche o cliniche, ambulatori ed uffici in genere, e comunque delle attività meglio specificate nelle **Allegate** Tabelle di Ammissibilità (da 2 a 6.)

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i sub-ingressi.

Art. 57 SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

Nei **sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione** è consentita la localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti, purché nei limiti tipologici indicati per ogni tipo di aree e con le precisazioni e limitazioni riportate nelle Tabelle di Ammissibilità. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme.

L'accesso alle attività commerciali o paracommerciali può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.

È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno con le superfici commerciali o paracommerciali esistenti a piano terreno.

Art. 58 SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI

I **sistemi commerciali areali programmati**, individuati nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme per medie strutture di livello 2, e per grandi strutture sono le localizzazioni del territorio comunale espressamente individuate per realizzare ex novo, ampliare o trasferire tali tipi di strutture.

L'ammissibilità di tali strutture non è esclusiva, nel senso che nell'area possono essere collocate, in aggiunta o in alternativa, anche le destinazioni d'uso di tipo non commerciale indicate come ammissibili per la zona urbanistica di appartenenza delle NdA generali del Piano delle Regole o delle schede di Ambito del PGT.

Per gli ambiti territoriali soggetti a piano esecutivo, l'area esattamente interessata potrà essere ampliata o ridotta agli effettivi confini del piano esecutivo.

Art. 59 AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI

Nelle aree tendenzialmente non commerciali il piano intende scoraggiare la localizzazione di attività commerciali e contenere le trasformazioni d'uso degli edifici tese a realizzare destinazioni d'uso commerciali o assimilate. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici indicati per ogni tipo di aree e con le precisazioni e limitazioni riportate nelle Tabelle di Ammissibilità

Si dividono in:

59.1. Aree a Presenza Commerciale Non Addensata (APCNA)

Per **aree a presenza commerciale non addensata** s'intendono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali ed in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte alle zone urbanistiche residenziali individuate sulle tavole di azzonamento e non interessate da sistemi commerciali diversi:

- CENTRO STORICO E NUCLEI STORICI E DI ANTICA FORMAZIONE (C.S.) per le parti non comprese nei *sistemi commerciali lineari degli assi a fruizione pedonale*
- COMPARTI CON PALAZZI E PALAZZINE (A.U.R.2.b)
- COMPLESSI EDILIZI A DISEGNO UNITARIO . (A.U.R.2.c)
- AMBITI URBANI A DESTINAZIONE MISTA (A.U.R.3.c)

Tali aree comprendono anche gli ambiti di completamento e di trasformazione per i quali è consentita una presenza di attività commerciali non specificamente da localizzare in sistemi commerciali

Dette aree sono regolate diversamente a seconda che si trovino nel capoluogo o nelle frazioni.

Nelle **aree a presenza commerciale non addensata** non è consentita la localizzazione di nuove attività commerciali isolate, fermo restando il diritto alla permanenza degli esercizi isolati attualmente attivi. La collocazione di nuovi esercizi al di fuori dei sistemi commerciali esistenti è possibile solo a condizione della costituzione di nuovi **addensamenti commerciali spontanei** o l'aggregazione ad **addensamenti commerciali consolidati**, con le seguenti eccezioni:

- in presenza di locali che già possiedono idonea destinazione commerciale. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita ;
- per la realizzazione di pubblici esercizi di somministrazione entro il limite dimensionale del vicinato, solo alle condizioni che verranno espressamente indicate nei Criteri Comunali di insediamento di cui alla L.R. 6/10 e successive modifiche e integrazioni vigenti pro tempore;
- per la realizzazione di attività paracommerciali di servizio entro il limite dimensionale della tipologia di esercizio commerciale di vicinato.
- Negli addensamenti commerciali spontanei delle frazioni

Al di fuori di questi casi, la creazione di nuovi esercizi è possibile solo alle seguenti condizioni:

- Aggregazione ad **addensamenti commerciali consolidati**, intendendosi come tale la collocazione di esercizi in prossimità di un addensamento commerciale consolidato già individuato nel presente piano, che venga a presentare, rispetto al più vicino esercizio facente parte del sistema, le stesse caratteristiche localizzative indicate al punto 3 b dell'art.53..1
- Attivazione di una pluralità di esercizi che presentino tra di loro e/o con il più vicino esercizio esistente le caratteristiche sufficienti a configurare, ai sensi del punto b dell'Art. 53, un nuovo addensamento commerciale spontaneo.

In entrambi i casi gli spazi direttamente interessati verranno stralciati dalle **aree a presenza commerciale non addensata** e considerati come **addensamenti commerciali non programmati**, prendendo atto in cartografia dell'avvenuta modifica, senza richiedere una formale procedura di variante al PGT.

59.2. Tessuto Produttivo (ATNCEP) –INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI

Nelle parti del territorio comunale individuate come **tessuto produttivo** e non ricadenti in alcuno dei sistemi commerciali perimetrati nella Tav. PR DA 3 sono ammesse attività commerciali, di somministrazione o paracommerciali in esercizi isolati autonomi unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita all'ingrosso;
- attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del paragrafo 6, comma 2 della D.G.R. VIII/5054/07 e successive modifiche, o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;
- attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
- pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività d'intrattenimento e svago, equivalenti a esercizi di vicinato o medie strutture di livello 1;
- attività di trattenimento e svago.

All'interno di tali comparti sono inoltre ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati strumentali o di servizio unicamente nei seguenti casi:

- attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani;
- attività di vendita al dettaglio abbinata all'ingrosso senza separazione dei locali;
- attività di vendita abbinata ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie sopra indicate per gli esercizi isolati autonomi non alimentari.

Nelle parti di tali tipi di aree ricadenti nei sistemi commerciali, sono ammissibili le attività previste nello specifico sistema commerciale.

59.3. Aree per Servizi e Funzioni di Interesse Pubblico (ATNCES)

In dette aree, l'attività commerciale è soggetta a consistenti restrizioni funzionali; non è ammessa come destinazione prevalente ma solo come destinazione compatibile con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi, tranne in casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:

- a) stretta complementarietà funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.);
- b) scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto (come ad esempio, depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso);
- c) attività di servizio al personale operante nelle aziende della zona (es.: servizi di ristoro per il personale, vendite di attrezzi o materiali di consumo per le aziende, fornitura di servizi alle aziende).

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti all'adozione del presente PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

Proprio per l'eccezionalità della presenza del commercio in questo tipo di area, non è ammessa la formazione di sistemi commerciali ma soltanto quella di esercizi isolati, soggetti comunque alle limitazioni di cui agli articoli seguenti.

Art. 60 AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI (AENC)

60.1. Aree Esclusivamente Non Commerciali Edificabili (AENCE)

Sono le porzioni edificabili di territorio nelle quali non è possibile l'insediamento, né come attività prevalente, né come attività complementare, di alcun tipo di attività commerciale o assimilata, salvo limitatissime eccezioni puntualmente indicate in normativa.

Il motivo dell'esclusione deriva dalla scelta di concentrare i servizi commerciali evitandone la dispersione sul territorio e in modo da attivare le sinergie tra gli stessi, nonché di non attirare il traffico all'interno di aree prevalentemente o totalmente residenziali e di evitare insediamenti non compatibili con la tipologia edilizia prevalente del tessuto residenziale, peraltro saturo o facente parte di ambiti di trasformazione che mirano alla creazione di un tessuto residenziale compatto.

Ricadono nel tessuto edificabile ma non commerciale:

60.1.11. Ambiti Residenziali (AENCER)

Sono le aree esistenti o previste a destinazione residenziale, nelle quali per motivi collegati al rispetto delle caratteristiche storiche e paesaggistiche o alla tipologia edilizia ed alla scelta di non disperdere le attività commerciali per evitare che non raggiungano livelli minimi di attrattività, non si ritiene opportuno l'inserimento di attività commerciali o assimilate.

Comprendono i seguenti Ambiti di cui alle NdA del Piano delle Regole:

- TESSUTO EDIFICATO RESIDENZIALE DI RISPETTO MORFOLOGICO (R.M.)
- INSEDIAMENTI RESIDENZIALI DI PARTICOLARE VALENZA PAESAGGISTICA ED AMBIENTALE
- AMBITI RESIDENZIALI CONNOTATI DA EDIFICI NEL VERDE (A.U.R. 1)
- EDIFICI ISOLATI CON GIARDINO (A.U.R.2a)

Nonché I SEGUENTI Ambiti di Completamento Residenziale

AT1_Completamento residenziale_via Lombardia

AT2_Completamento residenziale_via Vigna

AT3_Completamento residenziale_via Lombardia

AT4_Completamento residenziale_via Mairate

AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti

AT6_Completamento residenziale_via Pineta

60.1.2.2. Ambiti per l'attività di produzione prevalentemente industriali

Comprendono le aree a destinazione produttiva per le quali è previsto il mantenimento delle funzioni di tipo industriale, nelle quali il commercio e le attività assimilate sono tassativamente escluse o limitate all'ingrosso, come meglio specificato dalle Allegate Tabelle di Ammissibilità

60.2. Aree Esclusivamente Non Commerciali Non Edificabili (AENCNE)

Sono le porzioni di territorio in cui l'esclusione delle attività commerciali deriva, oltre che dall'opportunità di evitare la dispersione, dalla nulla o limitatissima edificabilità delle aree o dalla destinazione delle porzioni edificabili a specifiche funzioni non commerciali.

Si dividono in:

60.2.1. Aree Agricole e Aree C2 del PTC del Parco del Ticino

Sono quelle indicate dalle NdA del Piano delle Regole come:

- Ambiti agricoli interni al perimetro IC,
- Ambiti boschivi.
- Aree interessate dal Parco Regionale della Valle del Ticino

In tali aree sono possibili solo la vendita diretta da parte dei produttori agricoli di prodotti propri o di prodotti complementari entro i limiti fissati dalla legge e le attività agrituristiche, in quanto per legge non si configurano come attività commerciali, nonché le attrezzature commerciali, di somministrazione e paracommerciali strettamente necessarie alla fruizione turistica del Parco del Ticino e consentite dai Regolamenti del parco.

Negli insediamenti esistenti con destinazione commerciale o mista commerciale-produttiva o ricettiva sono ammesse le attività commerciali, di somministrazione e di ingrosso fino al Livello 1, compatibilmente con le norme del Piano Territoriale del Parco del Ticino.

60.2.2. Aree per infrastrutture di mobilità e attrezzature tecnologiche

Sono le :

- Aree destinate alla mobilità,
- Aree per infrastrutture tecnologiche
- Zone a vincolo speciale di cui al TITOLO III delle NdA del Piano delle regole.

In tali aree non è possibile alcuna attività commerciale o assimilata, salvo l'eventuale collocazione di impianti di distribuzione carburanti nelle aree specificamente indicate nell'apposito articolo della presente normativa.

60.2.3 Aree aeroportuali

In queste aree non è possibile alcun tipo di insediamento commerciale o assimilato

Art. 61 REGOLE DI INSEDIAMENTO

Art. 61.1. Destinazioni commerciali ed assimilate nelle costruzioni

La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali o assimilati può essere assentita con provvedimento di Permesso di costruire semplice o dietro presentazione di Denuncia inizio attività (DIA) o SCIA qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di livello 1.

In tutti gli altri casi si richiede il ricorso al Permesso di costruire convenzionato salvo che altre norme di piano richiedano comunque un Piano attuativo.

Nei piani attuativi e nei permessi di costruire convenzionati, nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad una o più delle tipologie di cui all' **Art. 6.2**.

Nel caso che il richiedente il titolo abilitativo alla costruzione non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta o della presentazione della DIA quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti domanda di permesso di costruire o DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il provvedimento (o la presa d'atto) potrà essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali.

Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o dal Piano Attuativo o, comunque, da altro strumento di pianificazione negoziata.

La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i 600 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

Art. 61.2. Mutamenti di destinazioni d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o assimilate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o assimilate è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle TABELLE di AMMISSIBILITA' **Allegati da 2 a 5** relativamente al sistema commerciale interessato, salvo quando lo specifico uso all'interno della sottocategoria sia espressamente indicato come escluso.

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i i mutamenti di destinazione d'uso, connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire o DIA o SCIA, sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere edilizie stesse.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili che non comportino la realizzazione di opere edilizie possono essere effettuati, sempreché la destinazione d'uso attivata risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune e fatte salve le norme di legge relative alle limitazioni alle destinazioni d'uso dei beni culturali e il pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione.

Qualora l'unità immobiliare o la sua parte specificamente interessata dal mutamento di destinazione non superi la superficie lorda di pavimento di 150 mq, la comunicazione preventiva non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

Nel caso che il mutamento di destinazione venga effettuato senza le preventive procedure autorizzative, laddove dovute, o, in assenza di opere, ancorché regolarmente comunicate, risulti in difformità dalle vigenti previsioni urbanistiche comunali, si applicano le sanzioni di cui all'Art.53 della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Art. 61.3 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

61.3.1 Compatibilità viabilistica

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

61.3.2 Inserimento ambientale

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

61.3.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali

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

Art. 61.4 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

61.4.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 250 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

61.4.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire

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

61.4.3 Contestualità con la dichiarazione di inizio attività

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

61.4.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

È comunque ammessa per le grandi strutture di vendita la facoltà di monetizzazione parziale, nella misura massima del 30%, delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in apposita convenzione, a condizione che la monetizzazione:

a) sia riferita esclusivamente ai casi di apertura o ampliamento di una grande struttura di vendita:

- per concentrazione o accorpamento di più esercizi di vicinato;
- per concentrazione di medie strutture di vendita;
- per concentrazione di medie strutture di vendita con esercizi di vicinato;

- per accorpamento di medie strutture di vendita;
 - per ampliamenti non superiori al 20% della superficie di vendita esistente;
- b) sia finalizzata alla realizzazione di attrezzature funzionali all'insediamento commerciale localizzate in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, purché ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità; in ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio degli esercizi commerciali.

La monetizzazione delle aree per spazi e servizi pubblici, limitatamente alla quota destinata a parcheggio pubblico, per gli esercizi di tipo TERZIARIO/PARACOMMERCIALE ricadenti all'interno dei comparti produttivi industriali o artigianali, non è ammessa per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Art. 62 DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è ammessa unicamente nelle aree a servizi per la viabilità (AV) limitatamente alle fasce di rispetto stradale site lungo i tracciati delle seguenti arterie stradali:

- a) arterie principali strade statali SS 33 e SS 629
- b) arterie principali strade provinciali SP 17 e SP 18.

In caso di cessazione dell'attività e smantellamento di distributori esistenti, sull'area potranno essere collocate tutte le tipologie di attività previste nel sistema commerciale di cui l'area fa parte.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto all'interno degli ambiti per attività di produzione prevalentemente industriali– purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

È comunque fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle degli Artt. 2,3 e 4 del Regolamento Regionale n. 3 del 21 luglio 2000 e smi.

Nelle aree in cui è ammessa la presenza di distributori di carburante ad uso pubblico è consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, tabacchi, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative, abilitative e di sicurezza vigenti per ogni tipo di attività.

E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:

- Nelle aree residenziali, anche se poste lungo i predetti assi viabilistici;
- In tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;
- Fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
- Fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
- Fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabili a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprechè in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.

L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse, quali: esercizi di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc., comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Art. 63 AREE PER SPETTACOLI VIAGGIANTI

Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono utilizzabili esclusivamente le aree individuate appositamente come aree per spettacoli viaggianti all'interno della TAV. **PR DA 3** allegata (**SCAPSV**)

Art. 64 COMMERCIO ALL'INGROSSO: LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITA'

Il commercio all'ingrosso, come definito all'Art. 7.2.5, può essere svolto solo nelle aree in cui è specificamente ammesso, in apporto anche alla tipologia dimensionali, nelle TABELLE di AMMISSIBILITA' **Allegati da 2 a 5** Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle delle NdA del Piano delle Regole applicabili a tali attività.

Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'art. 7.2.5, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:

1. la vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nelle localizzazioni in cui sono ammesse ambedue i tipi di attività ciascuna per la fascia dimensionale derivante dall'applicazione dell'Art. 58. e delle TABELLE di AMMISSIBILITA' **Allegati da 2 a 5**
2. non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione
3. le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva;
4. non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a presenza commerciale non addensata di cui all' Art. **59.1** , salvo il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione del PGT.

Art. 65 COMMERCIO ALL'INGROSSO CONGIUNTO ALLA VENDITA AL DETTAGLIO

In caso di vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio negli stessi locali, l'intera attività è assoggettata alla normativa relativa al commercio al dettaglio.

La superficie di vendita è calcolata nella misura di $\frac{1}{2}$ della superficie lorda di pavimentazione complessivamente utilizzata come superficie di vendita al dettaglio e per l'altra metà come superficie di vendita all'ingrosso.

Qualora l'attività di vendita all'ingrosso e quella al dettaglio vengano esercitate nello stesso edificio o negli stessi locali, ma con una netta separazione tra le due attività, intendendosi come tale la separazione attuata con pareti stabili, con accessi distinti per l'ingrosso e il dettaglio, e senza comunicazione diretta tra le due parti salvo che nelle aree di magazzino non accessibili al pubblico, ognuna delle sue attività verrà assoggettata alle specifiche norme di competenza, la superficie di vendita del dettaglio verrà calcolata come previsto all'Art. 4, punto 2.1 e la SLP del magazzino sarà computata al 50% per l'ingrosso e per il 50% al dettaglio, salvo che anche i magazzini siano nettamente separati.

Art. 66 MERCI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche ai sensi della L.R. 6/2010 è ammissibile nelle aree a servizi, ed in particolare in quelle indicate nell'apposita cartografia allegata alle presenti norme, con la specifica destinazione (non esclusiva) di "aree mercatali" (**SCAPAM**) o di "aree fieristiche" (**SCAPAF**).

L'utilizzazione di altre aree (aree a servizi) o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

Art. 67 CENTRI DI TELEFONIA IN SEDE FISSA: LOCALIZZAZIONE

Si individuano per lo svolgimento delle attività di Centro di Telefonia in sede fissa le stesse localizzazioni e gli stessi indici urbanistici e standard previsti per gli esercizi commerciali di vicinato, ad esclusione dei sistemi lineari a fruizione pedonale (**SCLAP**).

I relativi locali, oltre che alle specifiche caratteristiche e prescrizioni di cui alla L.R. 6/2010 e relative modifiche ed integrazioni, dovranno rispondere ai criteri di sorvegliabilità fissati dalla legge vigente per i Pubblici esercizi di somministrazione.

Art. 68 AREE AGRICOLE ATTIVITA' COMMERCIALI AMMESSE

Non rientrano, a norma di legge, nell'ambito delle attività commerciali, e pertanto possono essere svolte nelle aree a destinazione agricole ancorché queste non prevedano l'insediamento di attività commerciali:

- La vendita diretta da parte dei produttori agricoli dei soli prodotti di propria produzione, purché effettuata direttamente sul campo, in serra o nei locali di trasformazione e stoccaggio dei prodotti agricoli o in locali ad essi adiacenti o facenti parte dell'azienda agricola che svolge la vendita.

- Le attività di agriturismo, nei limiti o con le caratteristiche previste dalla L.R. 10/2007 (Disciplina dell'agriturismo)

La realizzazione, la trasformazione e l'utilizzazione degli edifici o manufatti necessari allo svolgimento di detta attività deve comunque rispettare la normativa del presente PGT, le disposizioni del Regolamento Edilizio e quelle sanitarie esistenti.

Art. 69 PRESCRIZIONI PARTICOLARI IN FUNZIONE DEL LIVELLO E TIPOLOGIA DI ADDENSAMENTO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Le attività suscettibili di influire sul livello di continuità del tessuto commerciale e conseguentemente sull'attrattività generale dell'intorno commerciale in cui sono collocate, o di generare impatti particolari, sotto l'aspetto della tipologia, rumorosità o consistenza dell'utenza, suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi, sono soggette, in aggiunta alle disposizioni generali sull'ammissibilità nel singolo sistema commerciale indicate nelle Tabelle di ammissibilità, alle specifiche disposizioni e limitazioni indicate nell'**Allegato 6**.

Ai fini dell'applicazione del seguente articolo, si intendono come sale giochi i locali in cui si svolgono in forma esclusiva o prevalente attività di gioco con l'ausilio di apparecchi e congegni per il trattenimento manuali, meccanici, elettrici, elettronici, compresi quelli di cui all'Art. 100 TULPS.

Art. 70 PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

I procedimenti relativi ai permessi di costruire o DIA o SCIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva.

In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

Art. 71 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITA' ALLE NORME

La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui alla presente variante è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del **50%** della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'Art.6.2.2 di appartenenza dell'esercizio esistente al momento dell'adozione del presente Piano. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque almeno la dotazione integrale degli standard previsti.

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale
In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influenzando esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

Art. 72. FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITÀ CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

72.1. Zone e limite di rispetto cimiteriale

Sono le zone cimiteriali e le fasce di rispetto come definite dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative fasce di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali; nelle fasce di rispetto sono ammesse opere complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

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

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree 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.

72.2. Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del centro abitato, **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole di azionamento riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Nell'elaborato del Piano dei Servizi Tavola B 8 "Calibri stradali" sono riportati nel dettaglio i calibri stradali ed i relativi allargamenti. Per i tratti di viabilità per i quali non è stato individuato un calibro specifico, la misura minima del calibro stradale è pari a 6,50 mt.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

72.3 - Limite di rispetto ferroviario

Ai sensi della L. 12 novembre 1968 n. 1202 e dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980 n. 753 è istituita la fascia di rispetto ferroviaria che comprende le aree in prossimità della sede ferroviaria comprese in una fascia di 30 m. dal binario più vicino. Ha lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza ferroviaria non generando vincoli pre-espropriativi.

In tale fascia è vietata l'edificazione, fatte salve le deroghe ai sensi dell'art. 60 del suddetto decreto. La nuova costruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere oggetto di nulla osta dell'ente gestore della rete ferroviaria.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree 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.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti nelle fasce di rispetto ferroviario alla data di adozione del PGT sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Ai sensi dell'art. 52 del D.P.R. sopraccitato eventuali recinzioni e piantumazioni sono ammesse ad una distanza non inferiore a 6 m. dal binario più vicino.

72.4 - Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi dell'art. 21 del D. lgs. N. 152/1999 così come modificato dal D.lgs. n. 258/2000 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 19 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio. Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dal D.LGS. 258/2000 art. 5 comma 4, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio
2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio geometrico (raggio = 200 m) per la sorgente Baraggia e per alcuni pozzi del territorio, o con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo $t = 60$ gg.), in base alla D.G.R. 15137/96, per i pozzi dell'acquedotto comunale e per i restanti pozzi del territorio; per i pozzi captanti acquiferi protetti, in base alla D.G.R. 15137/96, è in corso l'iter di ripermetrazione con criterio idrogeologico,
3. Zona di Protezione: definita con criterio temporale in base alla D.G.R. 15137/96 (isocrona corrispondente ad un tempo $t = 180$ gg), che costituisce una zona allargata di particolare attenzione ai fini della tutela delle acque di falda.

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- A. *dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;*
- B. *accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;*
- C. *spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;*
- D. *dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;*
- E. *aree cimiteriali;*
- F. *apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;*

- G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- H. gestione di rifiuti;
- I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- K. pozzi perdenti;
- L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
 - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;
 - essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.
- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:
 - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;
 - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.
- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;
- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;
- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;
- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini [...].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda [...];
- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;
- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree 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.

72.5. - Zone di rispetto degli elettrodotti

Negli elaborati del Documento di Piano, sulla tav. A.19 "Carta dei vincoli", e nella disciplina delle aree del Piano delle Regole sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Vergiate, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT.. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata 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" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrato e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

- a) Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;
- b) Fascia di rispetto: spazio circostante 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.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

Nella progettazione di nuove aree gioco per l'infanzia, ambienti abitativi, ambienti scolastici e luoghi adibiti a permanenze non inferiori 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 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.

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma 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.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree 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

72.6. Fasce di rispetto corsi d'acqua

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso con particolare riguardo a quanto stabilito dagli artt. 1 (comma 6), 29, 30, 32, 38, 38 bis, 38 ter, e 39

72.7 - Zone di rispetto archeologico

Nelle zone a rischio archeologico, individuate nelle tavole di piano gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

72.8 Aree a vincolo paesaggistico

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 e art. 136 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

72.9 Fascia di rispetto degli impianti di depurazione

L'area di rispetto dell'impianto di depurazione ha un'estensione di mt. 100 dalle infrastrutture che costituiscono l'impianto. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto dell'impianto di depurazione sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), dell'art. 3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'art'articolo 27 della legge 12/2005

. All'interno di tale fascia non sono ammesse attività con permanenza di persone e trasformazioni del suolo, ad esclusione degli interventi di mitigazione ambientale.

72.10. – Mappe di vincolo scalo aeroportuale di Malpensa

Negli elaborati del PGT, si è tenuto conto delle zone sottoposte a vincolo, ai sensi del comma 1 dell'art. 707 del Codice della Navigazione, rispetto alle limitazioni relative agli ostacoli ed ai potenziali pericoli, al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea.

La disciplina delle aree del PGT, che norma gli interventi ammessi nelle varie zone del Territorio Comunale di Vergiate ha recepito i limiti ed i vincoli imposti dallo studio dell'ENAC.

I vincoli relativi agli interventi ammessi sono quelli definiti dallo studio di ENAC e più puntualmente riportati nelle mappe di vincolo dell'aeroporto di Milano Malpensa, alle quali si rimanda per l'individuazione dei limiti specifici d'intervento.

72.11. – Mappe di vincolo dell'aeroporto di Vergiate

Andranno rispettati i limiti previsti dalle mappe di vincolo relative all'aeroporto di Vergiate, in corso di elaborazione da parte del gestore dell'aeroporto, successivamente all'approvazione da parte di ENAC.

72.12 – Piano di Rischio dell'aeroporto di Vergiate

Per la sicurezza aeroportuale è stato redatto apposito Piano di Settore:

- Piano per la tutela dal rischio di incidente aereo, svolto per i territorio comunali di Vergiate e Somma Lombardo (VA) nelle vicinanze dell'Aeroporto di Vergiate (LILG) ai sensi della Normativa vigente ed in particolare:

- art. 707 del Decreto Legislativo n°96 del 9 maggio 2005 – Nuovo Codice della Navigazione, Parte Aeronautica;
- Circolare ENAC APT-33 “Piani di rischio previsti dall’art. 707 del Codice della Navigazione” del 30/08/2010.
- Regolamento ENAC per la Costruzione e l’Esercizio degli Aeroporti, aggiornato all’emendamento 8 del 21/12/2011;
- Annesso 14 alla Convenzione relativa all’aviazione civile internazionale stipulata a Chicago il 7 dicembre 1944, Vol. I “Aerodrome Design and Operations”, 5a ed., luglio 2009.

Le prescrizioni del Piano di settore dell’aeroporto di Vergiate si intendono prevalenti sulle norme del PGT.

72.13 – Fasce di rispetto collettore circumlacuale

Nelle tavole del DdP e del PdR sono riportate le fasce di rispetto del collettore circumlacuale corrispondente a una larghezza di mt 5 (2,50 mt da mezzeria collettore)

72.14 – Immobili vincolati ai sensi del Titolo II del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

Gli interventi che riguardano gli edifici e gli immobili, nonché le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089) tutelati ai sensi del Titolo II del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., dovranno essere assoggettati alle procedure autorizzative di legge, ed ottenere i pareri vincolanti della Soprintendenza e/o degli Enti preposti.

Art. 73. AREE INTERESSATE DAL PARCO REGIONALE DELLA VALLE DEL TICINO

La tav. A. 2.1 “**Azzonamento PTC del Parco del Ticino**” relativa al Documento di Piano riporta la classificazione del territorio comunale in base alla suddivisione del PTC del Parco approvato con Deliberazione G.R. n. 7/5983 del 2.08.2001, ratificata con deliberazione G.R. n. 6090 del 14.09.2001 e della normativa del Parco Naturale della Valle del Ticino, approvata con D.C.R. n. 7/919 del 26.11.2003. Gli interventi in tali aree devono essere conformi alle prescrizioni del suddetto P.T.C., cui si rinvia.

Il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

- a) Zone di protezione agricolo forestale a prevalente interesse paesaggistico (C2)
Sono normate dall'art. 8.C2 delle N.d.A. del P.T.C..
- b) Aree R: aree degradate da recuperare (R)
Sono normate dall'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C..
- c) Zone di iniziativa comunale (IC)
Sono normate dall'art. 12 delle N.d.A. del P.T.C..
- d) Aree D: aree degradate
Sono normate dall'art. 11 delle N.d.A. del P.T.C..
- e) Zone Naturalistiche di interesse botanico-forestale (B2)
Sono normate dall'art. 7 B 2 delle N.d.A. del P.T.C..

Le previsioni del Piano suddetto e le relative norme, cui si rinvia, sono vincolanti e prevalgono, anche per quanto non espressamente indicato, su quelle del PGT.

Per gli interventi edilizi che riguardano edifici o ambiti che ricadono all'esterno della Zona di Iniziativa Comunale Orientata “IC”, in relazione alle specificità dell'intervento, si dovrà fare riferimento alla normativa del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Ticino (in base a quanto definito dalla D.G.R. n. 5983 del 2001) o del Parco Naturale della Valle del Ticino (in base a quanto definito dalla D.C.R. n. 919 del 2003) nonché ai regolamenti approvati dall'Ente gestore del Parco ed in particolare:

- “Regolamento abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino” approvato con delibera di C.d.A. n. 129 del 29.10.2003
- “Definizione dei criteri per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti” approvato con delibera di C.d.A. n. 149 del 26.11.2003
- “Monitoraggio della componente ecosistemi dell'area Malpensa” approvato con delibera di C.d.A. n. 126 del 29.10.2003
- Regolamento per il recupero delle cascine dimesse
- Regolamento per la posa in opera di cartelli e/o di strutture pubblicitarie in zona “G” (ambito agricolo e forestale) approvato con delibera di C.d.A. n. 104 del 2.09.2004
- Regolamento delle aree “R” e “D” ricomprese nel territorio di competenza del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, approvato con delibera di C.d.A. n. 3 del 19.01.2005

Art. 74. RETE ECOLOGICA

74.1 Indirizzi generali per la rete ecologica

Si definisce “*rete ecologica*” un insieme polivalente di collegamento (corridoi ecologici e direttrici di permeabilità) tra ambienti naturali e ambientali agricoli diversificati tra loro da differenti caratteristiche ecosistemiche: matrice naturale primaria, gangli primari e secondari, zone perturbane ed extraurbane. Nel caso in esame, la matrice naturale primaria risulta quella del lago di Comabbio, e delle aree boscate.

Costituisce “*ecosistema*” l’insieme degli elementi fisico-biologici che concorrono a creare specifiche unità naturali (unità ecosistemiche), tra cui figurano i boschi, i filari, le zone umide.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica sono i seguenti:

- Matrice primaria delle aree interessate da SIC e ZPS, fasce lacuali, aree boscate
- Corridoio ecologico del Torrente Strona;
- Core Areas di primo livello e fascia tampone delle aree agricole
- Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica.

Il presente P.G.T. recepisce i contenuti del progetto di rete ecologica di livello superiore:

- Rete Ecologica Regionale (RER)
- Rete Ecologica Provinciale del PTCP
- Progetto di Rete ecologica del Parco del Ticino
- Progetto di connessione ecologica Campo dei Fiori – Ticino

Negli elaborati grafici di piano ed in particolare nella tavola delle Disciplina delle aree Lsono riportati i perimetri delle aree interessate dalla ZPS e dal SIC.

- SIC del Lago di Comabbio – IT2010008
- SIC del Brughiera del Vigano - IT2010010
- SIC delle Paludi di Arsago - IT2010011

Entro tali ambiti le previsioni del PGT devono rispettare le prescrizioni delle direttive comunitarie e nazionali volte a normare gli interventi nelle aree interessate da Rete Natura 2000 ed in particolare quanto previsto dalla D.G.R. 8.08.2003 n. 7/14106, e dai relativi Piani di gestione redatti dall Ente gestore.

Il PGT in sintonia con quanto prescritto dal PTCP persegue attraverso la rete ecologica comunale i seguenti obiettivi:

- a) Riequilibrio ecologico di area vasta e locale, attraverso la realizzazione di un sistema funzionale interconnesso di unità naturali di diverso tipo;
- b) Riduzione del degrado attuale e delle pressioni antropiche future attraverso il miglioramento della capacità di assorbimento degli impatti da parte del sistema complessivo;
- c) Miglioramento dell’ambiente di vita per le popolazioni residenti ed offerta di opportunità di fruizione della qualità ambientale esistente e futura;
- d) Miglioramento della qualità paesistica.

Per la realizzazione della rete ecologica si devono osservare le seguenti prescrizioni:

- a) I progetti di opere che possono produrre ulteriore frammentazione della rete ecologica, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di inserimento ambientale in grado di garantire sufficienti livelli di continuità ecologica;
- b) le compensazioni ambientali dovranno favorire la realizzazione di nuove unità ecosistemiche, coerenti con le finalità della rete ecologica provinciale.

Il presente P.G.T. recepisce e dettaglia i contenuti del progetto di rete ecologica.

Con successivo apposito provvedimento il Comune stabilisce specifici interventi di riqualificazione ecologica delle campagne, in particolare nelle aree individuate dal P.T.C.P. e dal Parco del Ticino come essenziali per la funzionalità della rete ecologica.

74.2 Prescrizioni specifiche per la rete ecologica comunale

La rete ecologica provinciale è stata recepita ed integrata a scala locale mediante l'individuazione dei corridoi sia di scala territoriale che locale, come è stato evidenziato nei relativi elaborati del Piano dei Servizi, in stretta relazione con gli ambiti agricoli di interesse ambientale e paesistico regolati dalle presenti norme.

Sulla tavola della disciplina delle aree urbane sono inoltre individuate le aree a verde di rispetto ambientale in ambito urbano. Tali aree non edificate di carattere naturale o semi-naturale rappresentano elementi di continuità e di penetrazione della rete ecologica nelle aree del tessuto urbano. Il piano prescrive interventi finalizzati alla loro conservazione, riconoscendone la particolare valenza ecologica e paesaggistica.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione della vegetazione esistente nonché dei caratteri geomorfologici. In questi ambiti è vietata l'edificazione.

Gli interventi nella suddetta zona sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali, naturali o boschivi delle aree interessate in riguardo agli elementi morfologici geologici e storici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

Queste aree, anche parzialmente inserite nel tessuto edificato e contigue ad altre aree agricole e boschive, sono inedificabili.

In queste zone di interesse ambientale e paesistico 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 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 nel rispetto delle seguenti prescrizioni e 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 colturali presenti;
- recuperare e mantenere le presenze alberate che caratterizzano i luoghi;

Tra le aree di particolare interesse caratterizzate dalla presenza dei corsi d'acqua e delle relative aree di pertinenza fluviale, rientrano quelle del torrente Strona che si connota quale corridoio ecologico di connessione tra gli habitat del fiume Ticino e le zone boschive della fascia collinare. Il piano individua tale elemento come meritevole di valorizzazione in quanto ambito di tutela del corso d'acqua e del paesaggio fluviale comprendente:

- l'alveo del corso d'acqua;
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale
- altre aree di transizione tra il corso d'acqua e le zone edificate considerate quali aree di rispetto del corso d'acqua e delle sue aree di pertinenza

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, anche nelle aree circostanti, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

In tali ambiti è vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Dovranno essere conservate anche le zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

E' fatto obbligo di conservare e mantenere tutti gli accessi privati alle fasce spondali dei corsi d'acqua, eventuali interventi su tali strutture dovranno mirare alla massima integrazione con il paesaggio fluviale.

74.3 Corridoi ecologici

Nella tavola del Piano "Proposta integrazione rete ecologica comunale" sono indicati i "corridoi ecologici". Si definiscono "corridoi ecologici" quelle fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

L'indirizzo del PGT è il seguente: favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il presente PGT individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione.

Nella tavola del Piano sono indicati con apposito segno grafico le *interferenze delle reti infrastrutturali di nuova previsione con la rete ecologica*, in particolare con i corridoi ecologici; il progetto di dette nuove reti infrastrutturali dovrà essere sottoposto a specifica valutazione di incidenza e garantire con idonee misure la salvaguardia della continuità dei varchi.

74.4 Varchi da preservare e in cui realizzare interventi per il potenziamento della connettività della rete ecologica

Nella tavola del Piano "Proposta integrazione rete ecologica comunale" sono indicati i "varchi" in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti.

Al fine di preservare la continuità e funzionalità dei corridoi ecologici e non pregiudicare la funzionalità del progetto di rete ecologica provinciale, il PGT mira ad evitare la saldatura dell'edificato e a riequipaggiare, con vegetazione autoctona, tali zone.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a) in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tali da garantire la continuità del corridoio ecologico. È pertanto vietata ogni edificazione in tali aree, anche se a scopo agricolo;
- b) nell'ambito dei programmi di rimboscimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Il Comune concorda con la Provincia le azioni da attivare ai fini del raggiungimento degli obiettivi perseguiti.

Art. 74. FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

Le prescrizioni di intervento relative alla fattività geologica e sismica sono contenute nello studio geologico ed idrogeologico a supporto della pianificazione allegato alle presenti norme e costituito dai seguenti elaborati, cui si rimanda per l'applicazione della normativa relativa agli ambiti individuati. Gli elaborati e le norme dello Studio – **Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT (art. 57 L.R. 12/2005)**, sono da considerarsi quale allegati alle presenti norme e come tali recepite quali disposizioni, prescrizioni ed indirizzi per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Gli interventi previsti dal PGT dovranno essere conformi a quanto previsto per le rispettive classi di fattibilità geologica così come definite nella DGR 22 dicembre 2005, n. 8/1566 e DGR 28 maggio 2008, n. 8/7374, nello studio geologico a supporto del PGT, ad esso allegata ed individuate cartograficamente nella medesima Carta della Fattibilità.

Sulla base della mappatura della carta di sintesi, è stata redatta la carta della fattibilità geologica per le azioni di piano finalizzata alla zonizzazione del territorio comunale in classi di fattibilità geologica. Tale carta costituisce un elaborato cartografico di pericolosità geologica che fornisce indicazioni in ordine alle limitazioni e destinazioni d'uso del territorio, alle prescrizioni per gli interventi urbanistici, e indica gli studi ed indagini da effettuare per gli approfondimenti richiesti.

Gli elaborati che compongono la Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di Governo del territorio sono i seguenti:

Tavole:

- Tav. 1 Carta Geologia – scala 1:5.000
- Tav. 2 Carta geomorfologica – scala 1:5.000
- Tav. 3 Idrogeologica – scala 1:5.000
- Tav. 4 Carta della vulnerabilità della falda – scala 1: 5.000
- Tav. 5 Carta geotecnica – scala 1:10.000
- Carta dei vincoli – scala 1:5.000
- Carta di sintesi degli elementi di pericolosità e vulnerabilità – scala 1:5.000
- Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano – scala 1:5.000
- Carta della pericolosità sismica locale (P.S.L.) – scala 1:5.000
- Carta della fattibilità geologica delle azioni di piano con elementi di pericolosità sismica locale – scala 1:5.000

Norme:

- Norme geologiche di attuazione
- Relazione
- Stima e calcolo del fabbisogno idrico – Bilancio idrogeologico delle risorse idriche

75 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di "polizia idraulica" riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l'accessibilità al corso stesso. I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.

L'individuazione del reticolo idrografico minore e le norme di polizia idraulica si compongono di:

Tavole:

Tavola 1/a – 1/b “Reticolo idrografico come censito nella cartografia ufficiale”

Tavola 2/a – 2/b “Carta del reticolo Idrico Minore riferito alle mappa catastali”

Tavola 3/a – 3/b “Carta delle fasce di rispetto del Reticolo Idrografico Minore”

Norme

Norme di Polizia Idraulica

Relazione

Studio idraulico Donda e Casarino

Titolo IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

Art. 76. TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (ex L. 6 luglio 2002, n. 137 art. 6), sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli edifici e le relative aree di pertinenza soggette a vincolo monumentale (ex L. 1 giugno 1939 n. 1089), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE SECONDA – Beni Culturali» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le zone di particolare interesse ambientale soggette a vincolo paesaggistico (ex L. 29 giugno 1939 n. 1497), ricadenti nelle ipotesi previste nella «PARTE TERZA – Beni paesaggistici» del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni;
- le aree tutelate per legge per il loro interesse paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni ed integrazioni sono ricondotte nei seguenti elementi del territorio comunale.
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con [regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775](#), e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - f) i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo [2, commi 2 e 6](#), del [decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227](#);

La disposizione di cui alla lettere c), g), non si applica alle aree che alla data del 6 settembre 1985:

- a) erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee A e B;
- b) erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del [decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444](#), come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;
- c) nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo [18](#) della [legge 22 ottobre 1971, n. 865](#).

La disposizione del comma precedente non si applica, altresì, ai beni ivi indicati alla lettera c) che la regione abbia ritenuto in tutto o in parte irrilevanti ai fini paesaggistici includendoli in apposito elenco reso pubblico e comunicato al Ministero. Il Ministero, con provvedimento motivato, può confermare la rilevanza paesaggistica dei suddetti beni. Il provvedimento di conferma è sottoposto alle forme di pubblicità previste dall'articolo 140, comma 4, del D.Lgs 42/2004.

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte:

- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino.
- le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese.

Ai sensi del vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono inoltre stati recepiti gli obiettivi e gli indirizzi di tutela paesistica per la pianificazione urbanistica, cui si è fatto riferimento nella redazione del PGT. Tali indirizzi di tutela sono stati recepiti nella definizione dell'assetto insediativo previsto dal piano, che ha mirato a salvaguardare i beni ambientali e paesaggistici, a mantenere le visuali panoramiche, a tutelare dall'edificazione le zone moreniche del terrazzo fluviale che connotano l'aspetto morfologico relativo al paesaggio del territorio comunale, ed a progettare un adeguato assetto delle zone di frangia che costituiscono il perimetro delle zone edificate.

Sono state inoltre definite negli articoli delle presenti norme specifici indirizzi per l'edificazione finalizzati a garantire un adeguato assetto paesaggistico delle fasce di transizione tra le zone edificate e gli ambiti agricoli, prevedendo cortine vegetali a mitigazione degli impatti paesaggistici relativi agli insediamenti di maggior impatto.

Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.
In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

Art. 77 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

La tav. "PR PPC 5 – Carta del Paesaggio" del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

Art. 78 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

Per gli elementi costitutivi vegetali (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale) è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche.

Art. 79 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

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

Ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche dei luoghi o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

Fatti salvi gli interventi selvicolturali, il taglio di alberi non previsto ed autorizzato per comprovate necessità, (ad es. di sicurezza o in relazione allo stato di salute dell'elemento arboreo); l'autorizzazione al taglio è subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, e delle valenze paesistiche, potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, e in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

Nella scelta delle specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni dovranno essere privilegiate le essenze locali o quelle naturalizzate da lungo tempo nel paesaggio, onde favorire il mantenimento degli equilibri naturali. Nelle aree interessate dalla rete ecologica, nelle core areas individuate nella rete ecologica provinciale, sono consentite tutte le attività connesse con la coltivazione dei terreni ed il taglio delle piante, con eccezione dell'ontano nero, dei salici con portamento a capitozzo e degli alberi isolati o facenti parti di siepi o collocate a margine dei corpi idrici.

Sono consentite le operazioni consistenti nello sfalcio e nella lavorazione dei prati, nella coltivazione agricola e di orti e in un moderato sfruttamento selvicolturale dei lembi di bosco presenti, insieme con la pioppicoltura eventualmente esistente.

Non è consentito:

- l'impianto di specie non autoctone (conifere in particolare ma anche platano, noce nero e similari); tutte le eventuali operazioni di sostituzione di esemplari morti o abbattuti, dovranno prevedere esclusivamente l'impiego delle specie arboree ed arbustive citate;
- introdurre specie vegetali estranee;
- inserire recinzioni fisse delle proprietà se non con siepi a verde e con specie dell'elenco sopra citato,
- effettuare tagli di piante arboree isolate o inserite in filari nonché di siepi arboree ed arbustive lungo il margine di strade, corpi d'acqua o coltivi,
- attuare interventi che modifichino il regime o la composizione delle acque,
- attuare interventi/attività che determinino modifiche sostanziali della morfologia del suolo,
- costituire depositi permanenti di materiali dismessi,

In particolare tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Occorrerà inoltre evitare l'impermeabilizzazione delle aree destinate a parcheggio degli autoveicoli o aree similari (ad esempio con l'utilizzo di "prato armato"), fatto salvo le aree destinate allo stazionamento di automezzi potenzialmente con rilasci impattanti (autobotti, betoniere, ecc.) e le aree con presenza di elementi per la raccolta rifiuti o altre attività con rilasci potenzialmente impattanti per il suolo e le acque.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate. Qualora non sia possibile la conservazione, interventi di taglio che comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, dovranno ottenere preventiva autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs. n. 42/2004.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D. Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia e dagli Enti Gestori dei Parchi e Riserve Regionali a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n. 8/675 del 21.09.2005.

Art. 80 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono quelle interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale, rientrate nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002, iscritto nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933., e delle rogge per quanto riguarda il reticolo idrico minore, individuato con apposito studio idrogeologico.

I corsi d'acqua e le relative aree di pertinenza sono individuate sulle tav. "Carta degli elementi di interesse paesaggistico", tav. "Individuazione dei vincoli territoriali".

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche

dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel contesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico-architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arborea arbustive.

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Art. 81. AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Fatte salve le aree di elevata naturalità entro il Parco Regionale del Ticino, sono aree non soggette a trasformazioni:

- quelle individuate dal PGT come "aree agricole di valore paesaggistico-ambientale di supporto alla rete ecologica;
- quelle comprese all'interno delle "fasce di tutela dei corsi d'acqua";
- le aree specificatamente individuate per le attrezzature cimiteriali;
- le aree vincolate alla inedificabilità di fatto a causa della presenza di infrastrutture lineari energetiche (tralicci, ...) che impediscono una armonica trasformazione urbanistica del territorio e costituiscono possibile fonte di pericolo per la salute pubblica;

Le finalità che il PdR persegue all'interno di queste aree sono:

- la tutela degli elementi di maggiore valore naturalistico;
- la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale, con la conservazione del suolo ineditato;
- la realizzazione del verde di connessione ecologica tra il territorio rurale e l'edificato, anche attraverso il mantenimento dell'attività agricola in essere;
- la creazione di un sistema di fruizione ai fini ecologici, scientifici e didattici che interessi gli elementi di valore naturalistico all'interno di un progetto complessivo di valorizzazione del territorio comunale in connessione con il sistema ambientale di livello sovracomunale connesso con l'asta fluviale dello Strona quale corridoio ecologico di connessione fra il sistema dei parchi naturali e delle aree protette.
- la possibilità di ampliamento del cimitero comunale.

Per gli immobili esistenti al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio all'interno delle aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica sono consentite le operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definite dalle presenti norme.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica i titoli abilitativi alla trasformazione del suolo, in essere al momento dell'adozione degli atti del Piano di Governo del Territorio, mantengono la validità, all'interno del periodo fissato dalla vigente legislazione in materia di inizio e fine dei lavori, pertanto continuano a valere le prescrizioni ed i parametri edilizi fissati dai titoli abilitativi medesimi.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai titoli abilitativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale del manufatto autorizzato, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

Ai fini dell'applicazione delle misure di salvaguardia paesistico ambientale del territorio comunale e della verifica della compatibilità paesistico-ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica del territorio, ogni intervento di attuazione "attraverso Piani attuativi o atti di programmazione negoziata" delle previsioni del Piano delle Regole e del Documento di Piano deve essere obbligatoriamente sottoposto al parere preventivo della Commissione Comunale per il Paesaggio, secondo le modalità di funzionamento per la stessa previste dal Regolamento Comunale.

4.6 Check-list di sostenibilità degli interventi in fase attuativa

Di seguito si forniscono alcuni criteri di sostenibilità ambientale applicabili a livello di progettazione urbanistica ed edilizia come ausilio nella fase di gestione e attuazione del Piano nella sua interezza e, quindi, non solo a livello di Documento di Piano, ma anche di Piano delle Regole e Piano dei Servizi e per la relativa pianificazione attuativa.

Sono ormai numerosi i comuni che adottano strategie volte ad incentivare l'uso di criteri di sostenibilità nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi, quali ad esempio:

- la riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che contengano il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi; diminuendo l'inquinamento luminoso;
- le fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili; nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli; sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio.

Di seguito sono state sviluppati due elenchi di controllo utili a valutare gli interventi insediativi edilizi rispetto a principi di sostenibilità.

Il primo elenco contiene criteri pensati soprattutto per valutare le proposte insediative alla scala di inserimento urbanistico, e può essere utilizzato per la scelta delle proposte insediative da inserire negli altri atti del PGT o nella pianificazione attuativa.

Il secondo elenco contiene invece criteri di scala di maggiore dettaglio, e può essere utilizzato per valutare i progetti in sede di istruttoria per l'approvazione edilizia.

Fatti salvi i riferimenti di legge nazionali e regionali (si veda per questo punto il capitolo precedente, relativo a "Aspetti prescrittivi generali validi per tutte le trasformazioni di Piano"), i criteri non sono tutti da "rispettare" ma sono, ove applicabili, tutti da "considerare", evidenziando agli Uffici Comunali i motivi della loro eventuale esclusione e le modalità della loro applicazione.

La loro compilazione deve costituire un ausilio ai progettisti per la messa a punto di un "linguaggio comune" tra progettisti edilizi, urbanisti ed Ufficio Tecnico relativamente alla sostenibilità degli interventi.

Le check-list sono quindi da strutturare e da redigere come segue:

Criterio	Modalità attuative	Applicabile		Motivi di esclusione o modalità di applicazione
		sì	no	
.....

Di seguito vengono fornite le tabelle dei **criteri** e delle **modalità attuative** da inserire nel modello di check-list di cui sopra.

Tabelle dei criteri da utilizzarsi per le check-list per la fase attuativa del PGT

Criteri urbanistici	Modalità attuative
Orientamento dell'edificio	Gli edifici di nuova costruzione devono essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice Est-Ovest con una tolleranza di 45° e le interdistanze fra gli edifici contigui all'interno dello stesso lotto devono garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa devono essere disposti a Sud-Est, Sud e Sud-Ovest. Gli spazi che hanno bisogno di meno riscaldamento e illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) devono essere disposti lungo il lato Nord.
Sistemazione delle aree circostanti gli edifici e parcheggi "verdi"	Al fine di produrre effetti positivi sul microclima attorno ai fabbricati, le aree circostanti al sedime del fabbricato esposte alla radiazione solare estiva dalle ore 12 alle ore 16 (ora solare) dovrebbero essere realizzate a tappeto erboso per la larghezza di almeno cm 100. Nel caso non sia praticabile l'impiego di superfici a verde, si dovrebbero impiegare pavimentazioni di tipo "freddo", scelte tra prato armato, laterizio, pietra chiara, acciottolato, ghiaia, legno, calcestre. Per quanto riguarda le superfici a parcheggio si consiglia l'utilizzo di pavimentazione verde permeabile nelle aree carraie di pertinenza degli edifici (anche se deve essere valutata la vulnerabilità degli acquiferi in modo da evitare il pericolo di percolamento di sostanze inquinanti a causa di sversamenti accidentali) e la piantumazione di alberi adatti all'ombreggiamento del suolo (superficie coperta delle chiome maggiore uguale al 20% della superficie totale).
Impieghi di materiali da costruzione	Confacenti e relazionati al contesto edilizio e urbano circostante. Materiali ecosostenibili: per la realizzazione delle aree esterne è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche: ecologicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute.
Diminuzione dell'effetto "isola di calore"	Spazi aperti progettati in modo da studiare e valorizzare l'apporto delle alberature, dei venti presenti, del contributo delle aree permeabili e pavimentate, dei corsi d'acqua, delle ombreggiature e dell'evaporazione, per ridurre l'effetto isola di calore negli spazi edificati e le esigenze di raffrescamento estivo e riscaldamento invernale degli edifici.
Cogenerazione-teleriscaldamento	Una delle novità più significative per il settore delle costruzioni è legata all'incentivazione dell'utilizzo della cogenerazione e del relativo teleriscaldamento. Dal punto di vista puramente esemplificativo, per cogenerazione deve intendersi la possibilità di produrre simultaneamente (a partire da un'unica fonte) sia energia elettrica che energia termica. In termini pratici questo vuol dire che per soddisfare la domanda elettrica e di condizionamento (caldo-freddo) di una abitazione, si potrebbe utilizzare un unico "ingresso di combustibile (ad esempio il tradizionale gas naturale oppure rinnovabili come biomasse) sfruttando in modo più efficiente le potenzialità energetiche della

	fonte, ottenendo il calore e in seconda battuta l'energia elettrica (questo tipo di cogenerazione si definisce "a calore utile", ossia progettata sulla base della domanda termica presente nel territorio). Potrebbe dunque essere necessaria un'"urbanizzazione energetica" dei nuovi insediamenti in modo coordinato, tramite cogenerazione e teleriscaldamento, si tratta di programmare un complesso unico di "servizi" energetici per le diverse utenze nel comparto urbanistico.
Uso del verde con finalità di regolazione microclimatica e di protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico	Progetti degli spazi verdi che prevedono di studiare e valorizzare l'apporto delle alberature e degli spazi erbosi per la regolazione microclimatica e l'utilizzo di alberature, siepi e rilevati inseriti a protezione dell'inquinamento acustico e atmosferico.
Uso del verde a fini paesaggistici, specie in presenza di contiguità di aree non omogenee del tessuto urbano	Le aree alberate possono essere utilizzate a fini paesaggistici, anche e soprattutto quando si perviene a contiguità di tessuti urbani a forte contrasto, quale ad esempio una area di nuova edificazione in vicinanza di edifici storici.
Uso del verde a fini ecologici, per il miglioramento di una strutturata rete ecologica comunale	Un notevole innalzamento della qualità ecologica complessiva è dato dalla connessione delle aree verdi, pubbliche e di pertinenza, all'interno di una strutturazione di rete ecologica a livello comunale.
Recupero delle acque per usi irrigui vasti	Recupero delle acque reflue depurate e meteoriche per usi irrigui, utilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione del verde pertinenziale e per i servizi condominiali.
Mantenimento della permeabilità profonda dei suoli	Nei nuovi interventi urbanistici e edilizi la sistemazione esterna di piazze e spazi pubblici, nonché delle aree libere nei nuovi interventi edilizi deve prevedere superfici permeabili, con alberature ad alto fusto.
Illuminazione spazi esterni	Flusso luminoso orientato verso il basso ad evitare inquinamento luminoso e utilizzo di lampade a basso consumo. Diversificazione delle ore di illuminazione esterna. Illuminazione con lampade a ridotto consumo energetico dei porticati aperti al pubblico transito.

Criteri edilizi e tecnologici	Modalità realizzative
Involucro	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di componenti dell'involucro dotati di caratteristiche atte alla limitazione degli apporti solari estivi e delle dispersioni termiche invernali. Realizzazione strutture di tamponamento (pareti verticali, coperture, ecc.) isolate con un livello di isolamento termico superiore a quello minimo previsto dal regolamento nazionale allo scopo di ridurre il consumo di energia nella stagione invernale (sia gli edifici nuovi, sia gli edifici che devono essere ristrutturati).
Serramenti	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di serramenti a risparmio energetico: si consiglia l'uso di serramenti con trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio+vetrocamera) non superiore a 2,3 W/m ² K. Per quanto riguarda i cassonetti delle tapparelle, questi dovranno soddisfare i requisiti acustici di legge, essere a tenuta all'aria e isolati termicamente

	nel rispetto del parametro di cui sopra.
Impianto termico	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione dell'impianto di riscaldamento, può essere prevista l'installazione di caldaie a condensazione (generatori di calore a gas che consentono di produrre calore con un consumo di combustibile ridotto), a biomassa, pompe di calore, sistemi radianti di riscaldamento.
Sistemi di regolazione e contabilizzazione dell'impianto termico	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di sistemi di regolazione locali, quali ad esempio valvole termostatiche (valvole termostatiche: sistemi di regolazione locale che, agendo sui singoli elementi radianti, mantengono la corretta temperatura degli ambienti riscaldati, specie in presenza di apporti gratuiti, esterni e interni) agenti sui singoli elementi riscaldanti per il controllo temperatura degli ambienti (nella stagione fredda fra 18°C e 22°C). Contabilizzazione del calore individuale (spesa energetica dell'immobile ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario).
Pannelli solari termici per produzione di acqua calda sanitaria	Nei nuovi edifici o in quelli per i quali è prevista la ristrutturazione occorre prevedere l'installazione di collettori solari per la produzione di acqua calda negli edifici adibiti a residenza con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti solari passivi	Quali ad esempio serre bioclimatiche e logge aventi lo stesso scopo, muri ad accumulo, muri di Trombe, pareti ventilate, camini di ventilazione. Vengono considerati come volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici.
Tetto verde piano o inclinato	Con un miglioramento dell'inerzia termica estivo – invernale e drenaggio del deflusso delle acque meteoriche.
Superfici trasparenti	Per le nuove realizzazioni orientamento entro un settore di $\pm 45^\circ$ dal sud geografico e applicazione di schermature.
Sistemi fotovoltaici per la produzione di e.e.	Installazione di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica allacciati alla rete elettrica di distribuzione, negli edifici con tetto piano o sulle falde esposte a sud, sud-est o sud-ovest.
Apporti del terreno per raffrescamento/riscaldamento	Quali ad esempio cavedi sotterranei, canalizzazioni sotterranee di aria
Ventilazione costante su ogni lato del fabbricato.	Garantire una ventilazione costante per l'eliminazione di fenomeni di condensa
Illuminazione spazi interni	Impianti elettrici per illuminazione con dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di presenza, sensori di illuminazione naturale, ecc) e utilizzo di lampade a basso consumo.
Illuminazione naturale	Nelle nuove costruzioni si deve tenere conto di distanze sufficienti a garantire un corretto soleggiamento delle superfici esposte.
Protezione dal sole	Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne devono essere dotate di dispositivi (schermature fisse o mobili) che ne consentano l'oscuramento. Le schermature fisse (aggetti, frangisole, logge, ecc.) devono essere congruenti con l'orientamento in cui vengono utilizzate.
Ventilazione controllata degli	Con ad esempio motori ad alta efficienza/basso consumo, scambiatori

ambienti	di calore aria in uscita/aria in entrata
Consumo di acqua potabile	Con contabilizzazione individuale; adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti.
Recupero acque grigie	Adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico con le acque grigie provenienti dagli scarichi di lavatrici, vasche da bagno e docce.
Materiali naturali e finiture biocompatibili	Materiali ecosostenibili: per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili che devono rispettare le seguenti caratteristiche: eco logicità (devono essere prodotti con materie prime abbondanti e rinnovabili; devono avere processi di trasformazione e trasporto a ridotto consumo energetico e che non comportano condizioni di lavoro dannose per la salute), riciclabilità, igienicità e sicurezza a tutela della salute, sicurezza in caso di incendio, traspirabilità e permeabilità al vapore, proprietà termiche e acustiche, durabilità, reperibilità. Inoltre i nuovi insediamenti potranno essere realizzati con: le strutture verticali portanti in muratura con elevate caratteristiche di accumulo termico, traspirazione e igroscopicità, mentre le strutture orizzontali portanti dovranno essere realizzate in legno con elevate caratteristiche di isolamento e igroscopicità; strutture di copertura in legno ventilate; intonaci interni ed esterni, tinte e vernici privi di inquinanti, solventi e pigmenti chimici, realizzati a base di cere, calci, oli e resine naturali atti a garantire il massimo grado di traspirazione; materiali coibenti naturali e privi di trattamenti sintetici altamente traspiranti e che assorbano umidità. Per gli edifici esistenti è consigliato l'uso e il recupero dei materiali in sito e l'utilizzo di tecnologie traspiranti.
Connessione alla rete di cogenerazione-teleriscaldamento	Allaccio delle unità edilizie alla rete, ove esistente nella zona urbana oggetto dell'intervento
Riduzione effetto del gas Radon	Negli edifici di nuova costruzione dovrà essere garantita una ventilazione costante su ogni lato del fabbricato, in particolare nei locali interrati e seminterrati si devono adottare accorgimenti

Si ricorda infine:

- il comma 1-bis dell'art.4 del testo unico dell'edilizia che prevede che "a decorrere dal 1° gennaio 2009, nel regolamento edilizio, ai fini del rilascio del permesso di costruire, deve essere prevista, per gli edifici di nuova costruzione, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW";
- l'obbligo di certificare entro il 1° luglio 2010 gli edifici pubblici, con superficie superiore a 1.000 mq.

**ALLEGATI AL CAPO VI
DISCIPLINA PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Allegati dal 2 al 7

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)
--	------------------------------------

DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI													ALL. 2				
AMMISSIBILITA' ESERCIZI DI VICINATO E MEDIE STRUTTURE													PGT 2.994				
VICINATO (V)						MEDIE STRUTTURE							distributore di carburante				
FINO A 150 mq						M1 LIVELLO 1 da 151 a 600 mq				M2 LIVELLO 2 da 601 a 1.500 mq							
Alimentare	Non alimentare	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso		Alimentare	Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso	Alimentare		Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione
----------------	--------------	--------------------	------------------	-----------------	-----------------------

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI			
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA			
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate			X
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni	X		
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO			
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI			
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio			X
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione	X		
2.0.3	ATNCES	AREE A SERVIZI			
2.0.3.1	ATNCES	AREE PER SERVIZI E FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO			
	ATNCES1	AT7_Area attrezzata_Camper via del Sassone			X
	ATNCES2	AT8_Polo Sportivo di via di Vittorio/via dei Quadri			X
	ATNCES3	Aree a servizi pubblici esterne agli ambiti di trasformazione	X		
3.0	AENC	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI			
3.1	AENCE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI			
3.1.1	AENCER	AMBITI RESIDENZIALI			
	AENCER1	AT1_Completamento residenziale_via Lombardia			X
	AENCER2	AT2_Completamento residenziale_via Vigna			X
	AENCER3	AT3_Completamento residenziale_via Lombardia			X
	AENCER4	AT4_Completamento residenziale_via Mairate			X
	AENCER5	AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti			X
	AENCER6	AT6_Completamento residenziale_via Pineta			X
	AENCER7	Aree residenziali esterne agli ambiti di trasformazione	X		
3.1.2	AENCEP	AMBITI PER ATTIVITA' DI PRODUZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI			
3.1.2.1	AENCEP1	Stabilimento Augusta	X		
3.1.2.2	AENCEP2	AT10 - Area espansione Augusta			X
3.1.2.3	AENCEP3	AC6	X		
3.1.2.4	AENCEP4	PL. APPR. / SUAP	X		
3.1.2.5	AENCEP5	Altre aree produttive industriali	X		
3.2	AENCNE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI			
3.2.1	AENCNEA	AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO	X		
3.2.2	AENCNEAE	AREA AEROPORTUALE	X		
3.2.3	AENCNST	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE	X	X	

A	A	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO								
SI	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	NO								

NO																		
NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO

NO	SA	SI	SA	NO														
SA	SA	SA	SA	NO	SA	SA	NO	SA	SA	NO	NO	NO	NO	SA	SA	NO	NO	NO
SA	SA	SA	SA	NO	SA	SA	NO	SA	SA	NO	NO	NO	NO	SA	SA	NO	NO	NO

NO																		
NO																		
NO																		
NO																		
NO																		
NO																		
NO																		

NO	I																	
NO	I																	
NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	I	
NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	I	
NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	I	

NO	T	T	T	T	NO	T	NO	T	T	T	NO							
NO																		
NO																		

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- A Ammesso solo addensamento commerciale
- SA Ammesso solo se funzionale ai servizi dell'area
- I Ammesso solo ad uso interno
- F Fronte su strada massimo 10 metri
- T Vedi norme specifiche Art. 63.2.1 (Parco del Ticino)

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI AMMISSIBILITA' GRANDI STRUTTURE	ALL. 3
			PGT 2.994

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	GRANDI STRUTTURE																			
						INTERCOMUNALE					PROVINCIALE					INTERPROVINCIALE					REGIONALE				
						GRI 1.501 / 5.000 mq					GRP 5.001 / 10.000 mq					GRIP 10.001 / 15.000 mq					GRR oltre 15.000 mq				
Alimentare	Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso	Alimentare	Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso	Alimentare	Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso	Alimentare	Non alimentare	Unitario	Paracommerciale	Somministrazione	Ingresso		

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI																						
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA																						
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate			X	NO																		
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni	X			NO																		
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO																						
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI																						
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio			X	NO																		
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO																		
2.0.3	ATNCES	AREE A SERVIZI																						
2.0.3.1	ATNCES	AREE PER SERVIZI E FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO																						
	ATNCES1	AT7_Area attrezzata_Camper via del Sassone			X	NO																		
	ATNCES2	AT8_Polo Sportivo di via di Vittorio/via dei Quadri			X	NO																		
	ATNCES3	Aree a servizi pubblici esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO																		
3.0	AENC	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI																						
3.1	AENCE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI																						
3.1.1	AENCER	AMBITI RESIDENZIALI																						
	AENCER1	AT1_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO																		
	AENCER2	AT2_Completamento residenziale_via Vigna			X	NO																		
	AENCER3	AT3_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO																		
	AENCER4	AT4_Completamento residenziale_via Mairate			X	NO																		
	AENCER5	AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti			X	NO																		
	AENCER6	AT6_Completamento residenziale_via Pineta			X	NO																		
	AENCER7	Aree residenziali esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO																		
3.1.2	AENCEP	AMBITI PER ATTIVITA' DI PRODUZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI																						
3.1.2.1	AENCEP1	Stabilimento Augusta			X	NO																		
3.1.2.2	AENCEP2	AT10 - Area espansione Augusta			X	NO																		
3.1.2.3	AENCEP3	AC6			X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO												
3.1.2.4	AENCEP4	PL. APPR. / SUAP			X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO												
3.1.2.5	AENCEP5	Altre aree produttive industriali			X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO												
3.2	AENCNE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI																						
3.2.1	AENCNEA	AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO			X	NO																		
3.2.2	AENCNEAE	AREA AEROPORTUALE			X	NO																		
3.2.3	AENCNST	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			X	NO																		

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- A Ammesso solo addensamento commerciale
- SA Ammesso solo se funzionale ai servizi dell'area
- I Ammesso solo ad uso interno
- F Fronte su strada massimo 10 metri
- T Vedi norme specifiche Art. 63.2.1 (Parco del Ticino)

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	AMMISSIBILITA' MEDIE STRUTTURE UNITARIE	ALL. 4
			PGT 2.994

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	MEDIE STRUTTURE AGGREGATE							
						M1 LIVELLO 1 da 151 a 600 mq				M2 LIVELLO 2 da 601 a 1.500 mq			
						C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI																	
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA																	
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate			X	NO													
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni	X			NO													
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO																	
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI																	
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio			X	NO													
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
2.0.3	ATNCES	AREE A SERVIZI																	
2.0.3.1	ATNCES	AREE PER SERVIZI E FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO																	
	ATNCES1	AT7_Area attrezzata_Camper via del Sassone			X	NO													
	ATNCES2	AT8_Polo Sportivo di via di Vittorio/via dei Quadri			X	NO													
	ATNCES3	Aree a servizi pubblici esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
3.0	AENC	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI																	
3.1	AENCE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI																	
3.1.1	AENCER	AMBITI RESIDENZIALI																	
	AENCER1	AT1_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO													
	AENCER2	AT2_Completamento residenziale_via Vigna			X	NO													
	AENCER3	AT3_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO													
	AENCER4	AT4_Completamento residenziale_via Mairate			X	NO													
	AENCER5	AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti			X	NO													
	AENCER6	AT6_Completamento residenziale_via Pineta			X	NO													
	AENCER7	Aree residenziali esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
3.1.2	AENCEP	AMBITI PER ATTIVITA' DI PRODUZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI																	
3.1.2.1	AENCEP1	Stabilimento Augusta			X	NO													
3.1.2.2	AENCEP2	AT10 - Area espansione Augusta			X	NO													
3.1.2.3	AENCEP3	AC6			X	NO													
3.1.2.4	AENCEP4	PL. APPR. / SUAP			X	NO													
3.1.2.5	AENCEP5	Altre aree produttive industriali			X	NO													
3.2	AENCNE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI																	
3.2.1	AENCNEA	AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO			X	NO													
3.2.2	AENCNEAE	AREA AEROPORTUALE			X	NO													
3.2.3	AENCNST	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			X	NO													

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- A Ammesso solo addensamento commerciale
- SA Ammesso solo se funzionale ai servizi dell'area
- I Ammesso solo ad uso interno
- F Fronte su strada massimo 10 metri
- T Vedi norme specifiche Art. 63.2.1 (Parco del Ticino)

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI AMMISSIBILITA' GRANDI STRUTTURE UNITARIE	ALL. 5
			PGT 2.994

GRANDI STRUTTURE AGGREGATE

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	INTERCOMUNALE				PROVINCIALE				INTERPROVINCIALE				REGIONALE			
						GRIU 1.501 / 5.000 mq				GRPU 5.001 / 10.000 mq				GRIPU 10.001 / 15.000 mq				GRRU oltre 15.000 mq			
						C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.

1.0	AIC	AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE																			
1.1	SCL	SISTEMI COMMERCIALI LINEARI																			
1.1.1	SCLAP	ASSI A FRUIZIONE PEDONALE																			
		ESISTENTI CENTRO	X			NO															
		FUTURO SVILUPPO		X		NO															
1.1.2	SCLAA	ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE																			
	SCLAA1	SS Statale, 33 - Sempione	X			NO															
1.2	SCA	SISTEMI COMMERCIALI AREALI																			
1.2.1	SCAP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI																			
1.2.1.1	SCAPAGV	AREE PER GRANDI STRUTTURE																			
	SCAPAGV1	EMMEZETA MODA SRL	X			SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO									
	SCAPAGV2	CONFORAMA ITALIA SPA"	X			SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO									
	SCAPAGV3	AT12_Completamento commerciale/artigianale Via Sempione		X		SI	SI	NO	NO	SI	SI	NO									
1.2.1.2	SCAPAMS	AREE PER MEDIE STRUTTURE	X																		
	SCAPAMS1	AREE PER MEDIE STRUTTURE LIVELLO 1				NO															
	SCAPAMS2	AREE PER MEDIE STRUTTURE LIVELLO 2																			
	SCAPAMS21	AT11.1		X		NO															
	SCAPAMS22	AT11.2		X		NO															
	SCAPAMS23	AREA CONAD VIA DI VITTORIO		X		NO															
		AREA CENTRO COMMERCIALE SEMPIONE		X		NO															
1.2.1.3	SCAPTR	AREE PER SERVIZI TURISTICO RICREATIVI																			
	1.2.1.3.1	SCAPTR1		X		NO															
	1.2.1.3.2	SCAPTR2		X	X	NO															
	1.2.1.4	SCAPAM	AREE MERCATALI			NO															
	SCAPAM1																				
1.2.1.5	SCAPAF	AREE FIERISTICHE e SPETTACOLI VIAGGIANTI				NO															
	SCAPAF1																				
1.2.2	SCANP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI																			
1.2.2.1	SCANPACC	ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI																			
	SCANPACC1	via G. Leopardi	X			NO															
	SCANPACC2	via Dante Alighieri	X			NO															
	SCANPACC3	via Stazione	X			NO															
	SCANPACC4	via Locatelli	X			NO															
	SCANPACC5	Piazza Baj	X			NO															
1.2.2.2	SCANPACS	ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI																			
	SCANPACS1	addensamenti successivi all'approvazione del PGT		X		NO															

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI AMMISSIBILITA' GRANDI STRUTTURE UNITARIE	ALL. 5
			PGT 2.994

GRANDI STRUTTURE AGGREGATE

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	INTERCOMUNALE				PROVINCIALE				INTERPROVINCIALE				REGIONALE			
						GRIU 1.501 / 5.000 mq				GRPU 5.001 / 10.000 mq				GRIPU 10.001 / 15.000 mq				GRRU oltre 15.000 mq			
						C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.	C. C. Aggregato	C.C. Multifunzion.	Factory Outlet C.	Parco Commerc.

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI																	
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA																	
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate			X	NO													
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni	X			NO													
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO																	
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI																	
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio			X	NO													
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
2.0.3	ATNCES	AREE A SERVIZI																	
2.0.3.1	ATNCES	AREE PER SERVIZI E FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO																	
	ATNCES1	AT7_Area attrezzata_Camper via del Sassone			X	NO													
	ATNCES2	AT8_Polo Sportivo di via di Vittorio/via dei Quadri			X	NO													
	ATNCES3	Aree a servizi pubblici esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
3.0	AENC	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI																	
3.1	AENCE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI																	
3.1.1	AENCER	AMBITI RESIDENZIALI																	
	AENCER1	AT1_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO													
	AENCER2	AT2_Completamento residenziale_via Vigna			X	NO													
	AENCER3	AT3_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO													
	AENCER4	AT4_Completamento residenziale_via Mairate			X	NO													
	AENCER5	AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti			X	NO													
	AENCER6	AT6_Completamento residenziale_via Pineta			X	NO													
	AENCER7	Aree residenziali esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO													
3.1.2	AENCEP	AMBITI PER ATTIVITA' DI PRODUZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI																	
3.1.2.1	AENCEP1	Stabilimento Augusta			X	NO													
3.1.2.2	AENCEP2	AT10 - Area espansione Augusta			X	NO													
3.1.2.3	AENCEP3	AC6			X	NO													
3.1.2.4	AENCEP4	PL. APPR. / SUAP			X	NO													
3.1.2.5	AENCEP5	Altre aree produttive industriali			X	NO													
3.2	AENCNE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI																	
3.2.1	AENCNEA	AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO			X	NO													
3.2.2	AENCNEAE	AREA AEROPORTUALE			X	NO													
3.2.3	AENCNST	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE			X	NO													

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- A Ammesso solo addensamento commerciale
- SA Ammesso solo se funzionale ai servizi dell'area
- I Ammesso solo ad uso interno
- F Fronte su strada massimo 10 metri
- T Vedi norme specifiche Art. 63.2.1 (Parco del Ticino)

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI ESCLUSIONE O LIMITAZIONE DI DETERMINATE ATTIVITA' PER SISTEMA COMMERCIALE	ALL. 6
			PGT 2.933

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	AGENZIE						VARIE					
						Immobiliari	Lavoro temporaneo	Scommesse				Bingo	Bowling /bocciodromi	Sale giochi generiche	Dancing	Locali di spettacolo	Sportelli bancari

1.0	AIC	AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE																									
1.1	SCL	SISTEMI COMMERCIALI LINEARI																									
1.1.1	SCLAP	ASSI A FRUIZIONE PEDONALE																									
		ESISTENTI CENTRO															X	NO	F	NO							
		FUTURO SVILUPPO															X	NO	F	NO							
1.1.2	SCLAA	ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE																									
	SCLAA1	SS Statale, 33 - Sempione															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	SI	SI	SI
1.2	SCA	SISTEMI COMMERCIALI AREALI																									
1.2.1	SCAP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI																									
1.2.1.1	SCAPAGV	AREE PER GRANDI STRUTTURE																									
	SCAPAGV1	EMMEZETA MODA SRL															X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	SCAPAGV2	CONFORAMA ITALIA SPA"															X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO
	SCAPAGV3	AT12_Completamento commerciale/artigianale Via Sempione															X	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	SI
1.2.1.2	SCAPAMS	AREE PER MEDIE STRUTTURE																									
	SCAPAMS1	AREE PER MEDIE STRUTTURE LIVELLO 1															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
	SCAPAMS2	AREE PER MEDIE STRUTTURE LIVELLO 2															X	SI									
	SCAPAMS21	AT11.1															X	SI									
	SCAPAMS22	AT11.2															X	SI									
	SCAPAMS23	AREA CONAD VIA DI VITTORIO															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	SI	NO		
		AREA CENTRO COMMERCIALE SEMPIONE															X	SI	NO								
1.2.1.3	SCAPTR	AREE PER SERVIZI TURISTICO RICREATIVI																									
	1.2.1.3.1	AT 13 Nuovo insediamento ricettivo v. Sesto Calende															X	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	
	1.2.1.3.2	Altre aree Alberghi, Motel o ristorazione/servizi turistici															X	NO	SI	NO	NO	NO	SI	SI	NO	NO	
1.2.1.4	SCAPAM	AREE MERCATALI																									
	SCAPAM1																X	NO									
1.2.1.5	SCAPAF	AREE FIERISTICHE e SPETTACOLI VIAGGIANTI																									
	SCAPAF1																X	NO									
1.2.2	SCANP	SISTEMI COMMERCIALI AREALI NON PROGRAMMATI																									
1.2.2.1	SCANPACC	ADDENSAMENTI COMMERCIALI CONSOLIDATI																									
	SCANPACC1	via G. Leopardi															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
	SCANPACC2	via Dante Alighieri															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
	SCANPACC3	via Stazione															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
	SCANPACC4	via Locatelli															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
	SCANPACC5	Piazza Baj															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	
1.2.2.2	SCANPACS	ADDENSAMENTI COMMERCIALI SPONTANEI																									
	SCANPACS1	addensamenti successivi all'approvazione del PGT															X	SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	

N.T.A. COMMERCIO PIANO DELLE REGOLE	COMUNE DI VERGIATE (VA)	DISPOSIZIONI APPLICABILI PER SISTEMI COMMERCIALI ESCLUSIONE O LIMITAZIONE DI DETERMINATE ATTIVITA' PER SISTEMA COMMERCIALE	ALL. 6
			PGT 2.933

LIVELLO	SIGLA	DESCRIZIONE	Esistenti	Progetto	Trasformazione	AGENZIE						VARIE					
						Immobiliari	Lavoro temporaneo	Scommesse				Bingo	Bowling /bocciodromi	Sale giochi generiche	Dancing	Locali di spettacolo	Sportelli bancari

2.0	ATNC	AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI																
2.0.1	APCNA	AREE A PRESENZA COMMERCIALE NON ADDENSATA																
	APCNA1	Aree a presenza non addensata Vergiate			X	SI	SI	NO				NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
	APCNA2	Aree a presenza non addensata Frazioni	X			SI	SI	NO				NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO
2.0.2	ATNCEP	TESSUTO PRODUTTIVO																
2.0.2.1	ATNCEP	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AMBITI RESIDENZIALI																
	ATNCEP1	AT9_Zona per insediamento artigianale_via di Vittorio			X	SI	SI	SI				SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI
	ATNCEP2	Aree produttive esterne agli ambiti di trasformazione	X			SI	SI	SI				SI	SI	NO	NO	NO	SI	SI
2.0.3	ATNCES	AREE A SERVIZI																
2.0.3.1	ATNCES	AREE PER SERVIZI E FUNZIONI DI INTERESSE PUBBLICO																
	ATNCES1	AT7_Area attrezzata_Camper via del Sassone			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI
	ATNCES2	AT8_Polo Sportivo di via di Vittorio/via dei Quadri			X	NO	NO	NO				SI	SI	NO	NO	NO	NO	NO
	ATNCES3	Aree a servizi pubblici esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO
3.0	AENC	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI																
3.1	AENCE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI EDIFICABILI																
3.1.1	AENCER	AMBITI RESIDENZIALI																
	AENCER1	AT1_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER2	AT2_Completamento residenziale_via Vigna			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER3	AT3_Completamento residenziale_via Lombardia			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER4	AT4_Completamento residenziale_via Mairate			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER5	AT5_Completamento residenziale_via Varese/via degli Abeti			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER6	AT6_Completamento residenziale_via Pineta			X	NO	NO	NO				NO						
	AENCER7	Aree residenziali esterne agli ambiti di trasformazione	X			NO	NO	NO				NO						
3.1.2	AENCEP	AMBITI PER ATTIVITA' DI PRODUZIONE PREVALENTEMENTE INDUSTRIALI																
3.1.2.1	AENCEP1	Stabilimento Augusta			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	I	SI
3.1.2.2	AENCEP2	AT10 - Area espansione Augusta			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	I	SI
3.1.2.3	AENCEP3	AC6			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	I	SI
3.1.2.4	AENCEP4	PL. APPR. / SUAP			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	I	SI
3.1.2.5	AENCEP5	Altre aree produttive industriali			X	NO	NO	NO				NO	NO	NO	NO	NO	I	SI
3.2	AENCNE	AREE ESCLUSIVAMENTE NON COMMERCIALI NON EDIFICABILI																
3.2.1	AENCNEA	AREE AGRICOLE E AREE C2 PIANO TERRITORIALE PARCO DEL TICINO																
3.2.2	AENCNEAE	AREA AEROPORTUALE																
3.2.3	AENCNST	AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOLOGICHE																

- SI TIPOLOGIA AMMESSA
- NO TIPOLOGIA NON AMMESSA
- A Ammesso solo addensamento commerciale
- SA Ammesso solo se funzionale ai servizi dell'area
- I Ammesso solo ad uso interno
- F Fronte su strada massimo 10 metri
- T Vedi norme specifiche Art. 63.2.1 (Parco del Ticino)

