



COMUNE DI SOMMA LOMBARDO (Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Oggetto: NORME TECNICHE

Progettisti incaricati

Massimo Giuliani
Emilio Cremona
Riccardo Papa

Sindaco

Guido Colombo

Studio geologico, idrogeologico e P.U.G.G.S.
GEDA s.r.l.

Assessore alla

Pianificazione Territoriale
Alberto Bilardo

Collaboratori

Roberto Almagioni
Vera Bertoglio
Marco Cavallotti
Andrea Frigoli
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

Valutazione Ambientale Strategica

Maria Laura Floris
Annabella Martegani
Alfredo Martegani

Responsabile Settore Urbanistica

Stefania Quartieri

Valutazione d'Incidenza su SIC e ZPS

GRAIA s.r.l.

Data:

Luglio 2013

Allegato:

C.8

SOMMARIO:

TITOLO I - NORME GENERALI	5
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA.....	6
ART. 3 AREE DI PERTINENZA.....	11
ART. 4 DESTINAZIONI D'USO	11
ART. 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	16
ART. 6 PIANI ATTUATIVI.....	16
ART. 7 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO	17
ART. 8 EDIFICI CLASSIFICATI	17
ART. 9 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE.....	18
ART. 10 AREE DI PARCHEGGIO DA ASSICURARE CON GLI INTERVENTI.....	19
ART. 11 DIFESA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELL'AMBIENTE NELL'ABITATO	20
ART. 12 ALTRI CONDIZIONAMENTI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI.....	22
ART. 13 RECEPIMENTO ADOZIONE PIANO DI RISCHIO AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000	23
TITOLO II - TERRITORIO COMUNALE RICADENTE NELLE ZONE "IC" DEL PTC.....	25
ART. 14 NORME GENERALI PER LA ZONA "A1" – CENTRI STORICI DI SOMMA E MEZZANA	25
ART. 15 NORME GENERALI PER LE ZONE "A2" – CENTRI STORICI DI COAREZZA, MADDALENA, CASE NUOVE.....	28
ART. 16 NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI "B"	29
ART. 17 NORME GENERALI PER LE ZONE "C" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI PROGETTO.....	31
ART. 18 NORME GENERALI PER LE ZONE "D"	32
ART. 19 NORME GENERALI PER LE AREE AGRICOLE "E"	33
ART. 20 AREE VERDI V.1 DA PRESERVARE.....	35
ART. 21 AREE VERDI V.2 DI PROTEZIONE E/O DI ARREDO STRADALE.....	36

ART. 22 COMPARTI SPECIALI “Y” DI CASE NUOVE.....	37
ART. 22 bis COMPARTO DESTINATO AL MUSEO DELL’AERONAUTICA.....	38
ART. 22 ter AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO.....	39
ART. 22 quater ACCORDO DI PROGRAMMA	39
TITOLO III - SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE.....	40
ART. 23 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE.....	40
ART. 24 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO.....	40
ART. 25 AMBITI ESTERNI AL PERIMETRI IC DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO E DAL PTC DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO.....	40
ART 25 bis -EDIFICI ED AREE DA RIUTILIZZARE FUORI DEL PERIMETRO IC.....	43
EDIFICI CLASSIFICATI DA TUTELARE.....	44
ART. 26 DISPOSIZIONE EDILIZIE	44
ART. 27 EDIFICI DI TIPO -A-.....	44
ART. 28 EDIFICI DI TIPO -B-	47
ART. 29 EDIFICI DI TIPO -C-	49
ART. 30 EDIFICI DI TIPO -D-.....	52
TITOLO IV - EDIFICI CLASSIFICATI NON SOGGETTI A TUTELA.....	55
ART. 31 EDIFICI DI TIPO -E-	55
ART. 32 EDIFICI DI TIPO -F-	56
ART. 33 EDIFICI DI TIPO -G-	57
TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE	58
ART. 34 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	58
ART. 35 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	58
ART. 36 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	58
ART. 37 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	59
ART. 38 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	60
ART. 39 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE.....	60
ART. 40 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI	61

ART. 41 TUTELA IDROGRAFICA.....	61
ART. 42 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO	62
ART. 43 ZONE DI INTERESSE PREISTORICO E SITI DI RITROVAMENTI.....	62
ART. 44 VIABILITÀ DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO	62
ART. 45 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	63
ART. 46 NORMATIVA GEOLOGICA.....	63
ART. 47 INTERVENTI PROGETTUALI.....	63
TITOLO VI - NORME PER IL COMMERCIO	64
ART. 48 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI.....	64
ART. 49 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI	65
ART. 50 INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	66
ART. 51 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE	67
ART. 52 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	68
ART. 53 VINCOLI DI CORRIDOIO RELATIVI AI TRACCIATI DELLA TANGENZIALE OVEST DI SOMMA LOMBARDO	72
ALLEGATO A.....	77

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

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

2. Il Piano delle Regole:

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

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

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

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

e) individua:

1) le aree destinate all'agricoltura;

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

3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

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

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

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

c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

d) altezze massime e minime;

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

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

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

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

5. La Tavola grafica B4 individua le aree su cui possono essere attivati i meccanismi di perequazione previsti dal Documento di Piano.

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

7. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con quanto previsto dalle presenti norme tecniche o dalle tavole grafiche di PGT sono ammessi esclusivamente interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria che non comportino comunque il cambio di destinazione d'uso, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E VALORI DEI PARAMETRI DI ZONA

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

a) Slp: Superficie Lorda di Pavimento (mq):

E' la somma delle superfici in pianta di tutti i piani fuori ed entro terra di un edificio, comprese quelle delle strutture verticali e dei divisori interni e dei soppalchi aventi le caratteristiche dell'art.3.6.1. del vigente RLI.

Non si computano come Slp:

- i vani scala, gli ascensori ed i pianerottoli
- i sottotetti non abitabili (vengono considerati tali: a) quelli con altezza interna netta massima di m 2,40 misurata sotto la trave di colmo oppure b) quelli con rapporto aeroilluminante inferiore a 1:20, con pendenza delle falde compresa tra il 25 ed il 70% e con altezza massima sottotravetti pari a m. 3,50). Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici;
- le cantine con altezza massima netta interna fino a m 2,50 e interrato per almeno metà dell'altezza, e/o gli altri vani accessori aventi le medesime caratteristiche e al servizio di edifici con destinazione residenziale, produttiva o terziaria. Nella determinazione dell'altezza di tali ambienti non si terrà conto di eventuali controsoffitti rimovibili, salvo che contengano esclusivamente impianti tecnologici;
- le autorimesse aventi le caratteristiche riportate nel comma 2 dell'ART. 10;
- gli spazi porticati posti sia a piano terreno che a piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, con superficie non superiore al 30% della SLP complessiva dell'unità immobiliare, se racchiusi da pareti per non più della metà del loro perimetro. In proposito non si terrà conto di colonne e pilastri isolati, sono comunque considerate pareti chiuse quelle vetrate. Sono pure esclusi dal computo della Slp (e della Sc – vedi definizione Sc) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico;
- cabine ENEL fuori terra richieste dall'Ente di erogazione dell'energia elettrica
- i locali destinati a impianti e servizi tecnici (centrali termiche, elettriche, di condizionamento, locali macchinari ascensori ecc.);
- i balconi sporgenti;
- i balconi rientranti dal piano di facciata posti sia a piano terreno che a piani superiori;
- le canne fumarie sporgenti dall'involucro esterno dei fabbricati;
- i vani contatori;

- le superfici scoperte destinate esclusivamente a impianti di depurazione, e quelle coperte corrispondenti a un volume edilizio V non superiore al 7% di quello complessivo edificato nel medesimo fondo (intendendosi che la Slp dei volumi eccedenti si computa);

- le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni.

b) V: Volume Edilizio (mc):

In generale, è definito convenzionalmente dal prodotto della superficie lorda di pavimento Slp complessiva di un edificio per l'altezza virtuale di piano H_v di m 3,00. Nelle zone "A1" si calcola come riportato all'art. 14 comma 3 delle presenti NTA. Nelle zone "A2" si calcola come riportato nel comma 4 ART. 15 delle presenti NTA.

Ai fini delle densità fondiaria I_f e territoriale I_t , i volumi tecnici V_t non si computano.

c) V_t : Volume Tecnico (mc):

E' quello di torri di scale, ascensori, camini e simili elementi che possono emergere dall'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile dei fabbricati residenziali, ovvero da quello dell'ultimo piano agibile dei fabbricati con altra destinazione.

Ai fini delle densità fondiaria I_t e territoriale I_f , non si computa nel volume edilizio V .

d) H: Altezza dei fabbricati (m):

E' la distanza in verticale tra la quota di spiccatto Q_s di un edificio e l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, ovvero del colmo in caso di coperture inclinate con sottotetto abitabile; per gli edifici non residenziali l' H è il piano di appoggio della copertura prefabbricata.

e) H_f : Altezza dei fronti (m):

E' la distanza in verticale tra a) la quota di spiccatto Q_s di un edificio (oppure, se inferiore, la quota del pavimento del piano terreno) e b) l'estradosso della copertura dell'ultimo piano abitabile, misurato nel punto medio qualora inclinato (oppure, se più elevato, il bordo superiore della fascia di gronda).

f) H_v : Altezza virtuale dell'interpiano (m):

E' stabilita convenzionalmente in m 3,00 per tutti i piani.

g) R_c : Rapporto di copertura (%):

E' la quota di superficie fondiaria S_f che può essere coperta dall'edificazione (vedi superficie coperta S_c).

h) S_c : Superficie Coperta (mq):

Per gli edifici è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dei volumi costruiti fuori terra, definita dal perimetro esterno delle murature perimetrali. Per le tettoie, i porticati posti sia a piano terreno che ai piani superiori e dotati di uno o più elementi verticali di sostegno della copertura degli stessi, i balconi rientranti dal piano di facciata e le pensiline, è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie definita dal perimetro esterno dei manufatti di sostegno. Si considerano nel computo della S_c i fabbricati accessori ad uso autorimessa costruiti fuori terra o parzialmente interrati per la parte eccedente realizzata oltre il decimo del volume del fabbricato principale.

Non si considera superficie coperta quella di gronde, balconi a sbalzo, pensiline, scale esterne a sbalzo, tettoie ecc. sporgenti da tali perimetri, misurata dal margine esterno dello sporto fino a un

massimo di 2,00 m verso il suo interno (intendendosi che le eventuali porzioni dei citati elementi poste all'interno di questo limite si computano).

Sono pure esclusi dal computo della Sc (e della SIp – vedi definizione SIp) gli spazi porticati che, all'interno di Convenzioni con l'Amministrazione Comunale, saranno assoggettati ad uso pubblico e le coperture degli accessi pedonali posti sulle recinzioni.

i) St: Superficie Territoriale (mq):

E' l'area compresa nel perimetro di un piano attuativo.

l) Sf: Superficie Fondiaria (mq):

E' l'area pertinente i volumi edilizi V esistenti e/o realizzabili in una proprietà, al netto delle aree di uso pubblico o ad esso destinate.

m) Sp: Superficie Permeabile (%):

E' la quota di superficie fondiaria Sf (superficie territoriale St nei comparti X) non coperta né pavimentata che deve essere mantenuta permeabile, preferibilmente sistemata a verde traspirante. Non si considerano superfici permeabili quelle occupate da costruzioni totalmente interrate, anche se ricoperte con manto vegetale e i marciapiedi. Le aree pavimentate con masselli di pietra naturale o di calcestruzzo posati unicamente su letto di sabbia si considerano superfici permeabili al 50% della loro estensione; quelle pavimentate a "prato armato" in PVC al 100%. Le superfici permeabili non devono essere adibite a posto auto e a qualsiasi tipo di deposito.

n) If: Indice di densità fondiaria (mc/mq):

E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie fondiaria Sf.

o) It: Indice di densità territoriale (mc/mq):

E' il rapporto tra i volumi edilizi V e la superficie territoriale St.

p) Itp: diritto edificatorio in perequazione mc/mq

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica. Esso determina la volumetria teorica che può essere collocata all'interno delle aree di trasformazione.

q) Dc: Distanza dai confini (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai confini di proprietà.

Tutti i fabbricati accessori quali servizi tecnici e porticati della voce "Superficie lorda di pavimento", non congiunti all'edificio principale, devono rispettare la distanza di 3 m dai confini di proprietà e di 5 m dalle strade, con la sola eccezione per le autorimesse per le quali è ammessa la realizzazione di queste ultime anche a confine di proprietà (per le H ammesse, vedi comma 2 dell'ART. 10 delle presenti N.T.A.), mantenendo però la distanza dalle strade.

In tutti i casi in cui la normativa prevede che gli interventi edilizi si attuino tramite PE, PR, PdC CONVENZIONATI o altre forme di convenzione, il vincolo di distacco dalle strade può essere invece definito nell'ambito delle singole convenzioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale

r) Df: Distanza tra fabbricati (m):

E' la distanza tra le pareti finestrate di un edificio e le pareti degli edifici vicini. Per edificio vicino si intende quello fronteggiante.

s) Ds: Distanza dalle strade (m):

E' la distanza della superficie coperta Sc di un edificio dai cigli stradali, compreso quella determinata dalle autorimesse pertinenziali e non, ad eccezione di quelle completamente interrate rispetto alla quota stradale.

Vigono sempre i disposti del DPR 16.12.92 n.495 e successive modificazioni, nel rispetto di quanto previsto dal DM 1444/68 in relazione alla distanza stradale.

t) Qs: Quota di spiccatto (m):

E' la quota dalla quale si misurano le altezze dei fabbricati H e dei fronti Hf.

A tal fine come quota di spiccatto si assume quella media del marciapiede pubblico (oppure, in sua assenza, del piano stradale) adiacente a una costruzione. Se l'edificio non è adiacente a una strada o a un marciapiede, si assume come quota di spiccatto quella media del terreno su cui sorge (vedi superficie coperta Sc). In questo caso si farà riferimento alla configurazione naturale del suolo o a quella comunque esistente prima dell'intervento; ugualmente si considererà come quota di spiccatto la media delle quote naturali del terreno qualora trattasi di terreni in rilevato rispetto alla strada. Qualora il progetto dimostri particolare cura nel mantenimento delle caratteristiche dei luoghi, si potrà considerare come quota di spiccatto anche quella media del suolo sistemato.

u) Recinzioni:

All'esterno della zona "A1" e "A2" ed all'interno del perimetro di iniziativa comunale orientata del PTC, le recinzioni, fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico esistenti o previsti dal PGT, dovranno essere del tipo trasparente ad eccezione di interventi su recinzioni esistenti di particolare valore storico-ambientale, che potranno essere costruite o completate con identiche caratteristiche ed avere altezza massima dal piano viario o dal marciapiede di mt. 2,50. Nelle corti delle zone "A1" e "A2" sono vietate le recinzioni. Nelle zone agricole, in caso di intervento non proposto da imprenditore agricolo, le recinzioni devono essere, nel rispetto dei corridoi ecologici, limitate alla tutela del fondo ed essere realizzate in paletti e rete metallica con H max di m. 2,50,

I suddetti parametri trovano applicazione anche nella zona "A1" e "A2" del PGT.

In tali zone il calcolo del volume, per gli edifici esistenti nel caso di vani scala, è quello effettivo e reale indipendentemente dall'altezza e dal numero dei piani in cui si sviluppa il vano scala.

3. Valori dei parametri urbanistici di zona:

	If max	It max	Rc max	H max	Df min (*)	Dc min (*)	Ds min	Sp min
Zona A1								
Zone A2	esistente		esistente	esistente	esistente	esistente	esistente	esistente
Zone B1	0,9 mc/mq		35%	10 m	10 m	5m	5 m (**)	30%
Zone B2	2,5 mc/mq							
Zone C		0,5 mc/mq (A)	20%	10 m	10 m	5 m	5 m	30%
Zone D1	3,0 mc/mq		50%	15 m (B)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zone D2				10 m (C)				
Zone D3	2,0 mc/mq		50%	12 m (B) 10 m (C)	10 m	5 m	5 m (**)	15%
Zone E	0,03 mc/mq (D)		10% (E)	13 m (F) 7 m (G)	10 m	10 m (H)	5 m	
Aree verdi V.1	Esistente + 350 una- tantum		Esistente +200 mq Sc una tantum	Esistente + 3,00 m una tantum	10 m	5 m	5 m (**)	50%

Note:

(*) Se non si costruisce in aderenza a fabbricati esistenti

(**) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

(A) 0,75 mc/mq se 1/6 del volume è convenzionato per residenza sociale

(B) Per i fabbricati principali

(C) Per i fabbricati secondari

(D) 0,06 mc/mq se i fondi sono assegnati a colture specializzate. Concesso +200 mc *una tantum* per gli edifici residenziali

(E) 40% se i fondi sono assegnati a colture specializzate

(F) Per i fabbricati agricoli produttivi

(G) Per le residenze rurali

(H) 20 m per gli organismi zootecnici

ART. 3 AREE DI PERTINENZA

1. Le aree considerate nel calcolo di verifica della compatibilità dei progetti con gli indici di edificabilità costituiscono pertinenza delle costruzioni su di esse realizzate.
2. Per gli edifici esistenti all'atto dell'adozione del PGT si considera area di pertinenza quella di sedime e quella circostante a detti edifici espressamente utilizzata per il calcolo dei volumi o delle Slp di cui al precedente comma in occasione del Permesso di Costruire ad essi relativa; nel caso in cui detti volumi o Slp risultino inferiori a quanto consentito dagli indici di edificabilità prescritti dalle presenti norme, si considera area di pertinenza quella individuata applicando tali indici in relazione al volume (V) o alla Slp esistenti.
3. In mancanza di documentazione a riguardo (titolo abilitativo) si considera di pertinenza la superficie di sedime e quella circostante l'edificio che risulti della medesima proprietà.
4. L'area di pertinenza è asservita all'edificio e non potrà essere presa in considerazione una seconda volta per l'applicazione dell'indice di edificabilità, se non per completare la eventuale volumetria massima consentita dalle presenti norme.
5. Negli elaborati richiesti per i piani attuativi deve obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
6. In ogni istanza di titolo abilitativo deve chiaramente essere identificata l'area di pertinenza degli edifici oggetto di progettazione nonché quella degli edifici esistenti sui terreni confinanti.
7. Eventuali quote di Sf cedute, asservite o abbandonate per la formazione di spazi pubblici, aggiuntivi a quelli previsti dal Piano dei Servizi o da strumenti attuativi, sono utilizzabili ai fini dell'applicazione di tutti gli indici e parametri urbanistici regolanti l'edificazione.

ART. 4 DESTINAZIONI D'USO

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

1) Residenza

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

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

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

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

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

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

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente.

1.d **Abitazioni collettive**: collegi, convitti, pensionati, case dello studente, qualora di carattere privato ed esclusivamente residenziali, cioè non assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero o assistenziale.

1.e **Accessori alla residenza**: spazi e strutture accessori alla residenza, anche esterni all'edificio residenziale purché legati da vincolo pertinenziale, quali ad esempio autorimesse, centrali termiche, lavanderie, piccoli depositi di uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, campi da tennis, campi da bocce, piscine private, ecc.

2) Attività economiche

2.a Attività agricole (Attività primarie)

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

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

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

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

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

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

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

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

La normativa di riferimento è la seguente:

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

2.b Attività industriali e artigianali: settore secondario

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

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

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

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

- uffici tecnici, amministrativi, commerciali, spazi per la formazione del personale, sale conferenze;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- centri di servizio;
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse e distributori carburanti al servizio dell'azienda;
- attrezzature per l'autotrasporto.

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

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

- uffici;
- laboratori di ricerca, sperimentazione, sviluppo, prove, collaudi;
- magazzini e depositi (coperti e scoperti);
- spazi espositivi e di vendita;
- autorimesse;
- attrezzature per l'autotrasporto.

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

2.c Attività terziarie

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

2.c.1 Attività commerciali ed attività assimilabili

2.c.1.1 Esercizi di vicinato: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq.

2.c.1.2 Medie strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq.

2.c.1.3 Grandi strutture di vendita: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 2500 mq.

2.c.1.4 Centri commerciali: una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più attività di commercio al dettaglio sono inserite in una struttura avente destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti.

2.c.1.5 Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche: esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), ovvero l'esposizione di merci la cui vendita avviene in altro luogo.

2.c.1.6 Pubblici esercizi: ristoranti, trattorie, bar, locali notturni, sale da ballo, sale ricreative (sale biliardo, sale giochi, etc.).

2.c.1.7 Distributori di carburante: tutte le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali di carattere non prevalente, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali, al lavaggio dei veicoli, e di servizio agli utenti.

2.c.1.8 Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

2.c.1.9 Commercio all'ingrosso.

2.c.2 Attività direzionali

2.c.2.1 Uffici.

2.c.2.2 Studi professionali.

2.c.2.3 Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.

2.c.2.4 Centri di ricerca.

2.c.3 Attività alberghiere

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

2.c.3.2 Motels.

2.c.3.3 Campeggi.

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

2.c.3.5 Residences/case albergo

2.c.4 Servizi privati

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

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

2.c.4.3 Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari.

Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio. La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

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

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

3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

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

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

– servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;

– servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta.

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

3.a.1.3 Strutture scolastiche: scuole di ogni ordine e grado

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

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

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

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

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

3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.

3.a.2 Attrezzature per servizi religiosi: attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi, da effettuarsi da parte degli enti istituzionalmente competenti in materia di culto, della Chiesa cattolica, e delle altre confessioni religiose.

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

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

3.b Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree standard"

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

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

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

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

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

3.b.4 Attrezzature cimiteriali

3.b.5 Caserme

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

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

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

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

ART. 5 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Disposizioni generali

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

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

ART. 6 PIANI ATTUATIVI

1. Piani attuativi considerati dal Piano

Le fattispecie dei piani attuativi convenzionati considerati dal PGT e i rispettivi scopi e contenuti sono quelli contemplati in materia dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti.

2. Piani attuativi realizzati o in corso di attuazione (compresi i Comparti Speciali Y)

Tutti i contenuti dei piani attuativi già approvati e le cui convenzioni siano tuttora in vigore sono confermati nei termini sanciti dagli atti di approvazione. All'interno dei loro perimetri possono essere eseguiti soltanto le opere edilizie e/o di infrastrutturazione e apportate modifiche alla configurazione dei suoli e alla consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT solo qualora tali interventi si attengono strettamente a quanto previsto nei progetti già approvati e nelle rispettive convenzioni. Alla scadenza temporale prevista in convenzione sono ammessi esclusivamente:

- per i Piani Attuativi già realizzati

interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia nei limiti massimi di volumetrie, altezze ed eventuali allineamenti previsti nel piano attuativo che ne ha regolato l'attuazione; sono consentite modifiche delle destinazioni d'uso secondo quanto previsto dall'ART. 4 comma 2.

- per i Piani Attuativi parzialmente realizzati

è previsto il completamento degli interventi rispetto ai parametri urbanistici ed edilizi previsti nella convenzione precedentemente stipulata entro 5 anni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT e sono attuabili secondo la propria specifica normativa. La modifica dei parametri urbanistici e/o delle destinazioni d'uso, qualora comportanti aumento di standard urbanistici, è subordinata ad una revisione della convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto attuatore privato.

3. Piani attuativi in previsione

Nelle zone B, C e D dei successivi ART. 16, ART. 17, ART. 18, e nei comparti Y dell'ART. 22, la tavola C1 delimita le aree dove le opere e gli interventi previsti dal PGT possono essere compiuti solo in attuazione di nuovi piani attuativi convenzionati - di iniziativa pubblica, privata o mista - alle

cui formazione e approvazione occorre provvedere preliminarmente, secondo i disposti regionali vigenti.

Nell'elaborato A25 del Documento di Piano sono individuati con la sigla "PEEP" i piani attuativi di progetto rivolti a realizzare esclusivamente residenze economiche e popolari secondo la normativa approvata con DPR del 22 ottobre 1972 n.1804.

Fintanto che i piani attuativi convenzionati di progetto non saranno approvati, nei loro perimetri è vietato procedere a qualsiasi nuova edificazione o opera di infrastrutturazione, alterare la configurazione dei suoli e modificare la consistenza del patrimonio arboreo esistenti alla data di adozione del PGT. In seguito alla approvazione, non sono ammessi interventi diversi da quelli previsti dai progetti dei piani attuativi convenzionati.

In tutte le zone i perimetri dei piani attuativi di progetto potranno essere modificati in sede di formazione e convenzionamento per essere adeguati meglio alle situazioni topografiche di fatto e a circostanze proprietarie più appropriate di quelle previste comportanti anche l'articolazione in più piani esecutivi purché riferiti a lotti funzionali in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza che ciò costituisca variante di piano.

I parametri edificatori e le altre prescrizioni cui i piani attuativi di progetto devono attenersi sono riportati zona per zona negli articoli sopra citati delle presenti Norme. Di regola, almeno 1/10 delle superfici territoriali dei piani attuativi che sono ascrivibili alla categoria degli standard urbanistici va dedicato a pubblico parcheggio.

Per ogni Piano Attuativo è stata redatta una scheda tecnica contenente i dettagli specifici di intervento, come meglio specificato nell'elaborato A24.

ART. 7 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Gli ambiti individuati nel precedente PRG, corrispondono alle aree di trasformazione individuate nella tavola A19 e disciplinate nella normativa del Documento di Piano (in particolare vedere elaborato A24).

ART. 8 EDIFICI CLASSIFICATI

1. Definizione e intenti

Per "edificio classificato" si intende un immobile che, in sé e/o in relazione al contesto in cui si trova, risulta meritevole di attenzione sotto il profilo storico-architettonico, tipologico, etnologico-documentario e/o ambientale. In questa ottica sono classificate due distinte categorie di edifici: quelli che vanno tutelati e quelli che invece non richiedono tutela, bensì sostanziali interventi di riforma.

Sono da tutelare con gradi di protezione decrescente gli edifici dei seguenti tipi, presenti nell'intero territorio comunale:

- A, organismi rilevanti sotto il profilo storico-culturale;
- B, esempi notevoli di cascine, fabbricati civili e industriali tradizionali;
- C, buoni esempi di edilizia tradizionale corrente;
- D, esempi significativi di rustici o manufatti di servizio tradizionali.

Non godono invece di tutela, ma vanno riformati con distinti criteri, gli edifici dei seguenti tipi che sono presenti nei nuclei storici delle zone "A1" e "A2":

- E, edifici molto dissonanti e da ricontestualizzare;
- F, volumi scadenti ma da non perdere;
- G, volumi accessori da riorganizzare.

2. Disposizioni generali per l'attuazione degli interventi edilizi

Gli interventi edilizi sugli edifici classificati da tutelare e valorizzare di tipo A, B, C, D sono regolati dalle disposizioni riportate negli ART. 27, ART. 28, ART. 29, ART. 30, del Titolo IV delle presenti Norme.

Gli interventi edilizi sugli edifici di tipo E, F e G sono regolati dalle disposizioni dell'ART. 31, ART. 32, ART. 33, del Titolo V delle presenti Norme.

Per edifici vincolati (contrassegnato con * negli elaborati C1 e C1.1/17) che non sono ricompresi all'interno degli elaborati C2, per cui non è definito il tipo di cui al comma precedente, le trasformazioni sono subordinate al mantenimento e valorizzazione degli elementi di pregio e al rispetto della morfotipologia esistente, che dovranno essere compiutamente analizzate dal progettista dell'intervento in sede di redazione del progetto. La commissione paesaggio – comunale ovvero del Parco del Ticino secondo le specifiche competenze – dovrà pertanto specificatamente valutare tali trasformazioni – alla luce delle analisi progettuali e degli strumenti di Piano – nella stesura del parere consultivo di propria competenza, tenendo in particolare conto le esigenze connesse con gli adeguamenti tecnologici dei fabbricati.

ART. 9 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

1. Per gli impianti di distribuzione di carburante per autoveicoli vigono i disposti approvati in Variante con delibera CC n.68 del 27 settembre 2001.

2. La realizzazione degli impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle fasce di rispetto stradale e nelle zone territoriali omogenee B, C e D, con esclusione delle aree destinate a sede stradale o ad ampliamento della sede stradale e delle aree soggette a vincoli di altra natura (cimiteriale D.P.R. 285/90, D.Lgs. 285/2000, idrogeologico, D.Lgs. 42 del 22/01/2004 e s.m.i., ex L. 394/91, prescrizioni dell'Autorità di Bacino ex L. 183/99, ex DPCM 23/04/92 e L. 36/2001 sulla protezione dai campi elettromagnetici, nonché C.R. 1/2000 e L.R. 11/05/2001 n. 11 sulla telefonia cellulare). Per le zone esterne al perimetro IC l'installazione di impianti è disciplinato dal *Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti* del Parco del Ticino.

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

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

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

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

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

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - indice di densità fondiaria: | 0,10 mc/mq. |
| - rapporto di copertura: | 10% max |
| - numero piani max: | 1 |
| - superficie permeabile minima: | 30% |

8. Le costruzioni e i manufatti di cui al secondo comma del presente articolo in base alla specifica destinazione d'uso, dovranno essere dotati di vespaio aerato, ai sensi dell'art. 3.2.6 del R.L.I. dell'altezza interna, dei rapporti aeroilluminanti, delle dotazioni dei servizi igienici, di spogliatoio e di tutti gli altri requisiti strutturali prescritti dal R.L.I. (Titolo III e IV). Le zone interessate dal presente articolo, dovranno essere dotate delle opere di urbanizzazione primaria ed in particolare della fognatura di cui al D.Lgs. n. 152/1999 e simili e dell'acquedotto D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i. R.R. n. 3-4 del 24.03.06.

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

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

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

ART. 10 AREE DI PARCHEGGIO DA ASSICURARE CON GLI INTERVENTI.

1. Parcheggi relativi agli interventi edilizi

Tutti gli interventi ammessi che comportano un aumento della superficie utile esistente alla data di adozione del Piano devono sempre garantire adeguate superfici di sosta e manovra per i mezzi di trasporto di persone e/o merci che la funzione insediata richiede o comporta, all'aperto o al coperto, accessibili dalla viabilità pubblica in modo agevole e sicuro.

Le superfici minime da assicurare a tali parcheggi sono quelle stabilite dalla normativa statale e regionale vigente. Salvo che nei casi considerati nel comma 2 ART. 15 riguardante le zone "A2", di regola le aree da adibire allo scopo si devono trovare all'interno degli stessi fondi dove si eseguono gli interventi.

2. Autorimesse e garages privati

Laddove e quando la loro presenza non sia esclusa e salve restando tutte le altre disposizioni in materia fornite dalle presenti Norme, a servizio sia di fabbricati esistenti che di nuove costruzioni possono essere realizzati autorimesse e garages privati completamente in sottosuolo, parzialmente interrati o interamente fuori terra.

Le autorimesse e i garages in sottosuolo non potranno avere altezza netta interna superiore a m 3,00. Quelli parzialmente interrati o completamente fuori terra avranno la superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume e l'altezza massima in estradosso della copertura di m 2,50 se questa sarà piana, ovvero di m 2,50 media interna se sarà a falde, oppure con possibilità di costruzione di una superiore copertura a falde (se a confine di proprietà con altezze massime all'estradosso di m. 3,00 a confine e m. 4,50 al colmo)

Le autorimesse e i garages che avranno la superficie massima di 1 mq ogni 10 mc di volume non saranno computati nella calcolo della superficie coperta, mentre l'eventuale superficie eccedente sarà inserita nel computo della Sc.

Nel computo della superficie destinata a parcheggio potranno essere computati, oltre agli spazi effettivamente destinati al parcheggio degli autoveicoli, anche le corsie di distribuzione, le aree di

manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio, a condizione che dette superfici siano congrue e conformi per dimensioni e forme. Saranno invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, nonché ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo. In ogni caso dovrà essere garantito uno stallone per alloggio.

3. Parcheggi per autorizzazioni di somministrazione alimenti e bevande

Per il rilascio di nuove autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande su tutto il territorio comunale dovranno essere reperiti adeguati spazi di parcheggio come segue:

Nella Zona "A1" ad esclusione dei Comparti dimostrazione del possesso di spazi da adibire a parcheggio per la clientela pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del nuovo esercizio. Tali spazi potranno essere in proprietà o in esclusivo utilizzo del richiedente e dovranno essere reperiti nel raggio di 150 mt. dal nuovo esercizio.

Nel caso in cui il richiedente dimostri l'impossibilità di reperire completamente i parcheggi, potrà presentare richiesta di parziale o totale monetizzazione. L'Amministrazione Comunale si riserva di accettare tale monetizzazione dopo aver valutato la situazione e i fattori relativi alla mobilità, al traffico, all'integrazione con altre funzioni e alla disponibilità di spazi pubblici o di utilizzo pubblico. Non sono computati, a tal fine, i parcheggi pubblici.

Nelle altre zone, nei Comparti del centro storico e nelle Frazioni (Coarezza-Maddalena-Case Nuove) l'area destinata ai parcheggi è ridotta al 50% della superficie di somministrazione del nuovo esercizio e sono computabili anche i parcheggi pubblici esistenti nella zona. Qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperimento dei parcheggi, anche in queste zone, è prevista la possibilità di parziale o totale monetizzazione. L'Amministrazione si riserva di accettare tale soluzione.

In caso di richiesta di trasferimento dell'esercizio da queste Zone alla Zona "A1", verranno applicati i parametri della Zona "A1" per quanto riguarda la dotazione dei citati parcheggi.

ART. 11 DIFESA E VALORIZZAZIONE DEL VERDE E DELL'AMBIENTE NELL'ABITATO

1. Disposizione cautelativa generale e rimandi

I progetti degli interventi edilizi e urbanistici devono sempre indicare in dettaglio la sistemazione finale esterna di tutti gli spazi scoperti (zone alberate, prati, giardini, orti, con le relative opere di pavimentazione, recinzione ecc.), riportare in un'apposita planimetria il rilievo delle posizioni e delle essenze degli alberi presenti nell'area in cui si opera, e proporre soluzioni che li rispettino.

Per il verde da preservare, di protezione o di arredo stradale, si rimanda agli articoli ART. 20, ART. 21. Per la tutela dei giardini privati di pregio, la riqualificazione della scena urbana e il potenziamento del patrimonio arboreo, nonché per le azioni rivolte ad assicurare la permeabilità del suolo urbanizzato, vigono le indicazioni dei commi seguenti.

2. Tutela dei giardini privati di pregio

All'interno delle zone A1, A2, B1 e B2 individuate nella tavola C1, di cui agli articoli ART. 14, ART. 15, ART. 16 delle presenti Norme, un'apposita indicazione grafica (* Giardini privati da

conservare) segnala la presenza di giardini privati dotati di qualità significativa e di cui va evitata la scomparsa.

In tali aree vigono i disposti e i parametri edificatori degli articoli sopra richiamati, e cioè delle zone nelle quali ricadono. Ma in caso di interventi che possono modificare gli assetti esistenti alla data di adozione del Piano si richiede il rispetto delle seguenti condizioni di tutela:

- le opere da eseguire, comprese quelle che riguardano gli spazi di accesso e di manovra, vanno conformate in modo da conservare il più possibile le configurazioni vegetazionali e le partiture architettoniche dei giardini stessi, curando con particolare cura l'ambientazione di ogni nuovo inserto edilizio fuori terra;
- l'eventuale realizzazione di autorimesse, parcheggi e volumi tecnici nel sottosuolo non può interessare una superficie superiore al 20% di quella fondiaria scoperta, con un massimo di 100 mq, e va sempre accompagnata da una sistemazione delle coperture capace di nascondere perfettamente tali presenze nel verde. Allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 50 cm;
- gli scavi per le opere di fondazione, le canalizzazione ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali;
- l'entità complessiva del patrimonio arboreo non può essere diminuita, provvedendo eventualmente come specificato nei commi successivi.

3. *Potenziamento del patrimonio arboreo cittadino*

Anche a fini cautelativi nei riguardi dell'immagine finale delle opere edilizie eseguite e della loro contestualizzazione nell'abitato, nelle zone B e C prevalentemente residenziali e nei comparti Y dell'articolo ART. 22 ogni intervento di nuova costruzione che avvenga su una superficie fondiaria superiore a 600 mq, compresi gli ampliamenti e le sostituzioni edilizie, deve comportare la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto di essenza autoctona o naturalizzata ogni 100 mq di superficie scoperta, oltre ad essenze arbustacee. Tali piante avranno un'altezza non inferiore a 3 m misurati fuori piano a verde e andranno disposte in modo da formare gruppi o alberate opportunamente collegati fra loro e in rapporto alla configurazione dei fabbricati e alle viste esterne. La piantumazione deve avvenire contestualmente all'intervento edilizio, assicurandone il successo ovvero provvedendo a sostituire le piante non attecchite.

4. *Abbattimento di grandi alberi*

L'eventuale abbattimento di alberi d'alto fusto - specialmente se tipici, grandi e frondosi, o comunque caratterizzanti il volto di un luogo - può avvenire solo per gravi e comprovati motivi, diversi da quelli dovuti a iniziative di edificazione, ed è sempre subordinato ad autorizzazione specifica. Esso va comunque risarcito con la posa a dimora di esemplari della stessa essenza o di altre autoctone o naturalizzate che allo stato adulto avranno taglia, portamento e massa quantomeno identici agli alberi abbattuti, in numero pari o superiore e da collocare al loro posto o nelle immediate prossimità, ma sempre all'interno del medesimo lotto. Si intende che qualora tali nuove piante non attecchissero si dovrà provvedere a sostituirle finché l'intervento non avrà successo, a cura e spese di chi lo deve garantire. Tali piante avranno un'altezza non inferiore a m. 5.

Ogni abbattimento abusivo in sede di interventi edilizi verrà debitamente sanzionato dall'Amministrazione comunale, e può comportare la decadenza del permesso di costruire, del quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

5. Disposizioni per assicurare la permeabilità del suolo urbanizzato

Nelle zone prevalentemente residenziali B e C dei successivi articoli ART. 16, ART. 17, nelle zone produttive D dell'articolo ART. 18 e nei comparti Y dell'articolo ART. 22 quote specifiche della superficie fondiaria Sf vanno mantenute permeabili, ovvero sistemate a verde traspirante.

La definizione di superficie permeabile Sp è riportata nell'ART. 2.

ART. 12 ALTRI CONDIZIONAMENTI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Uso dei suoli e loro edificabilità

La Cartografia di progetto e gli articoli delle presenti Norme ad essa collegati espongono quali sono gli usi dei suoli, le funzioni e gli organismi ammessi zona per zona o area per area nell'intero territorio comunale e/o a quali eventuali condizioni, ovvero escludono determinate attività o presenze.

Qualunque intervento edilizio e/o urbanistico deve attenersi strettamente a tali indicazioni.

Di regola, non si possono eseguire interventi di nuova costruzione e/o ristrutturazione edilizia in assenza o carenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria, a meno che chi interviene non si impegni con apposito atto a realizzarle accollandosi i relativi oneri secondo le norme regionali e comunali vigenti, in tempi certi e nel rispetto di tutte le disposizioni operanti in materia.

2. Fasce di rispetto

In generale, oltre ai casi specifici riportati in altri articoli delle presenti Norme, non sono edificabili e/o sono edificabili a condizioni i suoli che ricadono nelle fasce di rispetto dei cimiteri, della ferrovia, delle diverse categorie di strade, degli elettrodotti e dei gasdotti, degli impianti di depurazione, trattamento e/o smaltimento dei rifiuti, dei pozzi e delle sorgenti.

L'ampiezza di tali fasce - evidenziate solo in parte e indicativamente anche nella Carta dei Vincoli del Documento di Piano - è quella stabilita caso per caso dalle leggi e dalle norme nazionali, regionali e comunali vigenti in materia¹.

3. Ambiti particolari

Tutti gli interventi devono osservare le limitazioni e/o le condizioni specifiche poste alla edificazione nei diversi ambiti che sono assoggettati a specifici vincoli indipendentemente dal PGT, come:

- le fasce di rispetto fluviali²;
- le aree boscate³;
- le aree di tutela geologica e idrogeologica⁴;
- le aree di tutela, di interesse e "a rischio" sotto il profilo archeologico⁵;

¹ In particolare, si segnalano i disposti dell'art.28 della legge n.166 del 1°. 8.02 per le fasce di rispetto cimiteriali, dell'art.5.5. del DL. 258/00 per quelle di pozzi e sorgenti, e della delibera CC n.58 del 25.7.02 in materia di antenne.

² Vedi articolo 142 lettera c) del D.Lgs. 42/2004, e successive modifiche.

³ Vedi articolo 142. lettera g) del D.Lgs. 42/2004, e successive modifiche, e articolo 20 delle NTA del PTC.

⁴ Vedi articolo 16.5.1 e 2 delle NTA del PTC.

⁵ Vedi articolo 16.1.1, 2, 3 delle NTA del PTC. Il riferimento è un'apposita "Carta del rischio archeologico".

- le aree soggette a vincoli e servitù aeroportuali⁶;
- le aree ricadenti entro le zone acustiche A, B e C del PTA, delimitate dalla curve isofoniche in ordine al rumore prodotto dal decollo degli aerei e alle rotte prescritte in materia⁷;
- le fasce di rispetto ferroviario;
- le fasce di rispetto stradale.

Il PGT recepisce e si adegua al vigente Piano Cave, coerentemente con i disposti della Regione Lombardia Pubblicati sul B.U.R.L (2°Suppl. Straord. al n. 48) della D.C.R.L. n. 698 del 30.9.2008, individuando sulla cartografia gli ambiti estrattivi e quelli di recupero presenti sul territorio comunale.

4. Demolizioni

Salvo che si tratti degli edifici classificati da tutelare di cui agli articoli della parte quarta delle presenti Norme, la demolizione di un immobile è sempre consentita. Tutti gli interventi che realizzano delle demolizioni senza ricostruzione o con ricostruzione in posizioni anche parzialmente diverse da quelle preesistenti devono comunque provvedere alla contestuale sistemazione dei eventuali prospetti contermini (o loro porzioni) che non risultino più occlusi, assicurando loro compiutezza formale e dignità architettonica anche se ricadono in proprietà diverse da quella dove si interviene. Qualora alla demolizione non segua la ricostruzione, l'area liberata va sistemata decorosamente e in modo conforme alla natura del contesto funzionale, architettonico, paesaggistico e ambientale in cui si trova.

ART. 13 RECEPIMENTO ADOZIONE PIANO DI RISCHIO AEROPORTO INTERCONTINENTALE DI MALPENSA 2000

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

Si riportano di seguito integralmente le norme del Piano di Rischio:

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

Art. 2 – Ai fini di cui sopra si approvano le presenti norme nonché le mappe pubblicate da ENAC nel Regolamento del 30/01/08 modificato con documento del 23/09/08 e la suddivisione in zone A,B,C del

⁶ Vedi articolo 707 “determinazione delle zone soggette a limitazione” e articolo 715 “valutazione di rischio delle attività aeronautiche” del D.Lgs. 46/2005 “ Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione, a norma dell'articolo 2 della legge n°265 del 9.11.2004”.

⁷ Vedi PTA.

territorio interessato dal Piano di Rischio, come rappresentato nelle planimetrie allegata a cui si fa pieno riferimento.

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

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

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

Nella zona di tutela B sono consentiti gli interventi oggetto di procedimenti avviati, con richiesta dei privati che ne definisce l'oggetto, prima dell'adozione del presente Piano, così come rappresentato nelle planimetrie allegata. Sono altresì realizzabili gli altri interventi citati nella Relazione del Piano, costituenti previsioni realizzabili e compatibili con le prescrizioni ENAC e più precisamente quanto riportato al punto 1.1 Caratteristiche del territorio interessato, 1.2.1 La Zona A e la Zona B, 1.2.2 La Zona C.

Nelle zone di tutela A, B, C, è vietata la cessione di volumetria su lotti contigui ed omogenei.

***Art. 6** – Le presenti norme entrano in vigore con l'approvazione del Piano e la pubblicazione delle mappe ai sensi dell'art. 707 Codice Navigazione, con la divisione del territorio nelle zone di tutela A, B, C sopracitate. In ogni caso trova applicazione l'istituto della salvaguardia con l'adozione del Piano stesso.*

***Art. 7** – Il Piano determina variazione ed adeguamento delle NTA del PRG⁸ come sopra precisato, ed è assoggettato a parere preventivo e vincolante dell'ENAC in virtù dei disposti dell'art. 707 Codice Navigazione Aerea”.*

⁸ In questo caso PGT

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

ART. 14 NORME GENERALI PER LA ZONA "A1" – CENTRI STORICI DI SOMMA E MEZZANA

1. Natura, ambito e funzioni

Il perimetro della zona "A1" in questi abitati è individuato ai sensi dell'articolo 17 della Legge Regionale 51/1975. Esso è riportato nella cartografia di azionamento C1 e C2.

Nei nuclei storici "A1" sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e nell'art. 27 della L.R. 12/2005, salvo prescrizioni specifiche nei successivi commi.

Altre categorie di intervento urbanistico consentite, sono specificate negli elaborati C2.1 e C2.2 - Modalità d'intervento nei centri storici.

I contenuti e le previsioni dei piani attuativi che ricadono nel suo ambito sono invece fatti salvi anche se eventualmente contrastanti, ma solo fino alla scadenza dei relativi termini di esecuzione.

2. Modalità di attuazione

La normativa si attua osservando le indicazioni della tavola C1 - Azionamento - e delle tavole C2 - Modalità d'intervento nei centri storici.

Le indicazioni tecniche per gli interventi edilizi riguardanti il recupero e la trasformazione del centro storico di Somma L. e Mezzana Superiore, sono regolamentate dai successivi 0 e TITOLO IV.

Le disposizioni edilizie riguardano gli interventi ammessi in due distinti insiemi di immobili: quelli esistenti e i volumi di cui è consentita la nuova realizzazione. In ordine alle loro possibilità di venire modificati, ciascuno degli edifici esistenti è attribuito a una delle seguenti sette categorie:

- edifici di tipo A, organismi monumentali da conservare
- edifici di tipo B, organismi civili notevoli da conservare
- edifici di tipo C, organismi rustici notevoli da conservare
- edifici di tipo D, edifici civili correnti da conservare
- edifici di tipo E, immobili dissonanti da contestualizzare
- edifici di tipo F, volumi scadenti da recuperare
- fabbricati di tipo G, volumi accessori da rimuovere.

La tavola C2.1 ascrive a tali categorie sia interi immobili che loro parti significative, quali le facciate o singole unità funzionali. Laddove non è indicato diversamente, i suoli non edificati sono assoggettati alle medesime disposizioni degli immobili di cui sono pertinenza catastale.

Possono essere eseguiti direttamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e conservazione, di adeguamento igienico e tecnologico, di ristrutturazione edilizia e

quantità altri non comportano aumento dei volumi esistenti, compresi quelli di eventuale modifica stereometrica degli edifici mediante compensazioni e/o trasferimenti volumetrici in ordine a esigenze di miglioramento estetico degli immobili e delle loro pertinenze di cui agli ART. 29,3, ART. 30,3, ART. 31, ART. 32.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici di tipo F che eventualmente comportano un aumento volumetrico e quelli di sostituzione edilizia - consentita soltanto per gli edifici di tipo E ed F e intendendo per tale la demolizione totale di un fabbricato e la sua ricostruzione - sono ammessi solo in esecuzione di un piano attuativo convenzionato di iniziativa privata o pubblica secondo i disposti e i parametri edificatori del successivo comma 2, degli ART. 31, ART. 32.

Gli interventi di nuova edificazione - e cioè quelli relativi a fabbricati che possono sorgere su suoli o in fondi privi di costruzioni alla data di adozione del PGT, ovvero a volumi non riferibili agli ampliamenti o alle sostituzioni edilizie del comma precedente - possono avvenire solo in esecuzione di piani attuativi con le modalità contemplate nell'ART. 6.

Salvo diversa disposizione del PGT, i vincoli di natura generale e particolare vigenti nel suo ambito ed evidenziati nel Documento di Piano nella tavola A21 di analisi vanno di norma rispettati.

Le prescrizioni cui attenersi in materia sono quelle riportate nei provvedimenti istitutivi delle autorità che hanno imposto i vincoli stessi, o altrimenti sono reperibili nei disposti legislativi e regolamentari generali vigenti che li riguardano.

3. Parametri edilizi degli interventi

Ai fini dei parametri urbanistici ed edificatori, nella zona "A1" il volume edilizio V esistente si calcola moltiplicando la superficie lorda dei pavimenti (Slp) per l'altezza effettiva di ciascun piano, ovvero per l'altezza minima virtuale di 3 m qualora si tratti di ambienti che alla data di adozione del PGT presentano altezze effettive inferiori a tale valore. Per gli edifici di nuova costruzione nei comparti si calcola convenzionalmente con H_v m. 3,00 indipendentemente dal numero di piani.

Salvo specifiche e diverse prescrizioni, i minimi ammessi per le distanze tra edifici (D_f), tra edifici e confini dei fondi (D_c) e tra edifici e strade (D_s), nonché i massimi consentiti alle altezze dei fronti degli edifici (H), alle volumetrie edilizie (V), alle densità fondiari (I_f) e ai rapporti di copertura (R_c) sono uguali a quelli dello stato di fatto esistente in ciascun luogo alla data di adozione del PGT stesso.

Per la definizione dei suddetti parametri si rimanda all'ART. 2.

4. Parcheggi dedicati

Tutti gli interventi che comportano un aumento della superficie utile di piano esistente alla data di adozione del PGT, e in particolare gli ampliamenti, le sostituzioni edilizie e le nuove costruzioni, devono sempre garantire adeguate superfici di sosta e manovra per i mezzi di trasporto di persone e/o merci che la funzione insediata richiede o comporta, all'aperto o al coperto, accessibili dalla viabilità pubblica in modo agevole e sicuro.

Le superfici minime da assicurare a tali parcheggi dedicati sono quelle stabilite dalla normativa statale e regionale vigente.

Vigono comunque i disposti dell' articolo 66 della legge regionale n.12/2005.

5. Condizioni generali per gli interventi e le demolizioni

E' vietato procedere a qualsiasi intervento edilizio ove manchino o siano carenti le opere di urbanizzazione primaria, a meno che chi interviene non si impegni con apposito atto ad accollarsi i relativi oneri secondo le norme regionali e comunali vigenti, in tempi certi e nel rispetto di tutte le disposizioni operanti in materia.

Non sono mai edificabili:

- gli spazi centrali delle corti interne agli isolati, che al contrario - qualora ingombrati da successive invasioni edilizie - vanno recuperati alla loro conformazione originale come disposto nel comma 9 seguente;
- le aree delimitate, nella tavola di azionamento del Piano dei Servizi come verde pubblico, strade, parcheggi in superficie;
- i sedimi infrastrutturali di ogni tipo, esistenti o di progetto;
- le loro fasce di rispetto, quelle stradali e quelle cimiteriali.

Gli edifici di tipo A, B, C e D non possono di norma essere demoliti, salvo quanto precisato nei diversi articoli. La possibilità di demolizione parziale o totale e le corrispondenti modalità di ricostruzione degli edifici di tipo E, F e G sono regolate rispettivamente dagli ART. 31, ART. 32, ART. 33, del Titolo V delle presenti Norme.

Tutti gli interventi che realizzano delle demolizioni senza ricostruzione o con ricostruzione in posizioni anche parzialmente diverse da quelle preesistenti devono provvedere alla contestuale sistemazione dei eventuali prospetti contermini, o loro porzioni, che non risultino più occlusi, assicurando loro compiutezza formale e dignità architettonica anche se ricadono in proprietà diverse da quella dove si interviene.

Qualora alla demolizione non segua la ricostruzione l'area liberata va sistemata come indicato nelle prescrizioni. Laddove manchino indicazioni, gli interventi devono comunque provvedere a sistemarla decorosamente e in modo conforme alla natura del contesto funzionale, architettonico, paesaggistico e ambientale in cui si trova.

6. Difesa e potenziamento del patrimonio arboreo

Nella zona "A1" è vietato alterare la configurazione architettonica dei giardini e in particolare i contesti vegetazionali esistenti senza comprovate esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.

L'abbattimento degli alberi di alto fusto è sempre subordinato ad autorizzazione e va accompagnato dal ripiantumazione sullo stesso fondo di un numero di alberi d'alto fusto di essenze autoctone o naturalizzate pari o superiore a quello abbattuto.

Per assicurare a ciascun intervento un livello adeguato di sostenibilità ambientale, a ogni 200 mc di nuova volumetria realizzata ai sensi del precedente comma 2 deve corrispondere la piantumazione di un albero d'alto fusto di essenza autoctona o naturalizzata nel fondo di pertinenza. Per gli ampliamenti e/o le ricostruzioni di edifici esistenti l'eventuale impossibilità di attenersi a questa misura va documentata circostanziatamente.

7. Destinazioni d'uso

Sono ammessi gli usi residenziali e attività compatibili con i rispettivi complementi ed equipaggiamenti.

Se compatibili con i caratteri architettonici e con le prestazioni spaziali, strutturali e funzionali tipiche degli edifici civili e dei tessuti residenziali tradizionali, sono pure ammesse le funzioni pubbliche e quelle minute attività commerciali, terziarie, ricettive e produttive di dimensione contenuta la cui presenza può favorire significativamente la rivitalizzazione dell'abitato, purché non molesta né recante pregiudizio all'igiene e al decoro.

Per attività compatibili si intendono negozi, bar, ristoranti, edicole, esercizi pubblici, associazioni sociali, culturali e politiche, studi professionali, agenzie, uffici pubblici e privati, botteghe e laboratori artigiani, esercizi per attività di servizio alla persona e alle imprese, e simili, facendo comunque riferimento alla Norme del Commercio contenute al TITOLO VI.

ART. 15 NORME GENERALI PER LE ZONE "A2" – CENTRI STORICI DI COAREZZA, MADDALENA, CASE NUOVE

1. Definizione e intenti

Sono classificati e delimitati nella tavola C1 e C2 come zone "A2" i nuclei storici delle frazioni di Case Nuove, Maddalena e Coarezza.

Le zone "A2" devono essere oggetto di specifiche azioni di conservazione attiva e valorizzazione fisico-funzionale. I riferimenti cui attenersi per gli interventi edilizi sono definite nelle presenti norme e negli elaborati C2.1 e C2.2 del Piano delle Regole

2. Funzioni e organismi non ammessi

Non è consentita la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività zootecniche;
- attività industriali e artigianali (rif. art. 4 comma 2b1);
- attività commerciali con una superficie di vendita superiore ai 800 mq (MSP);
- Magazzini e deposito scoperti (rif. art. 4 comma 2b2);
- nuove attività produttive di tipo industriale.

Agli insediamenti produttivi esistenti si consente - entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano - un ampliamento della sola superficie coperta Sc effettivamente utilizzata per la produzione (esclusa dunque quella degli ambienti complementari e accessori) fino al 10% di quella esistente se essa non supera i 300 mq, e fino al 5% se essa è maggiore ma non supera i 600 mq, a condizione che la superficie coperta Sc ampliata non superi il 50% della superficie fondiaria Sf disponibile al momento della adozione del Piano.

3. Difesa dei caratteri originari dei luoghi

La presenza di funzioni pubbliche e di attività commerciali, terziarie e produttive di tipo artigianale è ammessa solo se e dove è compatibile con i caratteri architettonici e con le prestazioni spaziali, strutturali e funzionali tipiche degli organismi edilizi e dei tessuti insediativi tradizionali di queste zone.

Nell'ambito di eventuali nuovi interventi la configurazione originale delle corti, dei piazzali e dei vicoli va sempre preservata ovvero ricostituita nitidamente qualora risultasse alterata da inserimenti impropri, col divieto di ingombrare tali spazi con nuovi volumi edilizi di qualsiasi tipo emergenti dal suolo. Il recupero per nuovi usi degli immobili disimpegnati dalle corti e/o dai vicoli interni agli isolati è consentito solo se sono assicurate buone condizioni di accesso e di sicurezza, e sempre che gli organismi insediati siano congruenti con le caratteristiche architettoniche, tipologiche e prestazionali degli edifici e dei luoghi.

Ogni intervento edilizio va completato con la sistemazione delle aree di pertinenza e in special modo delle corti interne, alle quali va sempre assicurata una sistemazione decorosa e conforme alle tipologie storiche di questi spazi peculiari.

4. Interventi edilizi, generalità

Ai fini degli interventi edilizi, tutti gli edifici presenti nelle zone "A2" di recupero sono classificati negli sviluppi in scala 1:1000 della tavola C2.2 secondo le tipologie normative riportate nel precedente ART. 8. Per gli edifici tutelati e da valorizzare di tipo A, B e C e D vigono i disposti degli articoli del 0 delle presenti Norme. Per gli edifici di tipo E, F e G - non tutelati - vigono invece quelli del Titolo V delle presenti Norme.

La densità fondiaria I_f , il rapporto di copertura R_c , l'altezza H e la volumetria V degli edifici non possono essere aumentati, né diminuite le distanze tra i fabbricati e/o tra questi e i confini dei fondi o le strade. Come riferimento si assumono i valori esistenti alla data di adozione del Piano, escludendo dal calcolo le superfetazioni più evidenti. Se le opere ammesse comportano un aumento della volumetria esistente alla data di adozione del Piano, si richiede la preventiva formazione e approvazione di un piano esecutivo.

Le volumetrie edilizie V si calcolano moltiplicando le superfici lorde di piano S_{lp} per le altezze effettive di ciascun piano, assumendo comunque come altezza minima quella virtuale H_v di m 3,00. Per la definizione dei suddetti parametri si rimanda all'ART. 2.

ART. 16 NORME GENERALI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI "B"

1. Definizione e tipologie

Sono classificate e delimitate nella tavola C1 quali zone B le porzioni del caseggiato esistente, prevalentemente residenziali, che non possono essere considerate di antica formazione e che non sono costituite da organismi isolati nell'ambiente rurale. In ragione delle specifiche storie urbanistiche dei luoghi si stabiliscono due circostanze normative:

- zone B1 regolate con i parametri della edilizia semintensiva;
- zone B2 regolate con i parametri della edilizia intensiva;
- zone B3 regolate con i parametri della edilizia residenziale pubblica.

2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non è consentita la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività zootecniche;
- attività industriali e artigianali (rif. art. 4 comma 2b1);
- attività terziarie e artigianali che occupino più del 40% della superficie lorda di piano S_{lp} di ciascun edificio;
- Magazzini e deposito scoperti;

- nuove attività produttive di tipo industriale.

Agli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del Piano si consente – entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano - un ampliamento della superficie lorda di piano SIp utilizzata per la produzione, fino a un massimo del 15% e comunque non superiore a 200 mq.

Il potenziale insediamento e limitazione delle attività commerciali sono regolate dal successivo TITOLO VI;

3.Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nei perimetri riportati allo scopo nella tavola C1 gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite Permessi di Costruire Convenzionati, o in attuazione di appositi piani attuativi che dovranno comunque assicurare gli standard di legge, commisurandoli al carico insediativo previsto, calcolato come indica la LR 12/2005 e tenendo conto delle eventuali indicazioni già fornite allo scopo nella tavola C1. Almeno 1/10 delle superfici corrispondenti a tali standard va dedicato a pubblico parcheggio.

Per gli edifici tutelati e da valorizzare di tipo A, B, C e D vigono i disposti degli articoli del 0 delle presenti Norme. Per gli edifici di tipo E, F e G - non tutelati - vigono invece quelli del TITOLO IV delle presenti Norme.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	If max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min	Sp min
Zone B1	0,9 mc/mq	35%	10,00 m	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	30%
Zone B2	2,5 mc/mq						
Zone B3	1,6 mc/mq						

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

L'area B1* individuata sull'azzoneamento del Piano delle Regole, tavola C1, con l'asterisco di colore nero, e individuata in legenda come "area a capacità edificatoria definita", è stata oggetto di una variante al PRG del 2008 approvata con DCC n°56 del 5/09/2008, pubblicata sul BURL il 17/09/2008 finalizzata alla realizzazione di uno svincolo nell'intersezione tra Corso Repubblica e via Giusti. In particolare per gli interventi edilizi nella suddetta area vigono gli stessi indici e parametri edificatori delle aree azionate come B1 ma tali interventi possono godere di un bonus di capacità edificatoria pari a 279 mc.

Nelle zone B per gli interventi di ristrutturazione mediante ricostruzione e di nuova costruzione, che conseguono la classe energetica "A" è possibile incrementare il volume edificabile, a parità di sagoma edilizia, nella misura necessaria per anticipare la trasformazione dei sottotetti di cui all'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05 e s.m.i., senza attendere il termine differito di 5 anni.

ART. 17 NORME GENERALI PER LE ZONE “C” PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI DI PROGETTO

1. Definizione

Sono classificate e delimitate nella tavola C1 come zone C le aree non urbanizzate destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, regolati con i parametri della edilizia estensiva.

2. Funzioni e organismi non ammessi

Negli insediamenti realizzati nelle zone C non si consente la presenza di funzioni e organismi utilizzati per:

- attività agricole e zootecniche;
- attività industriali e artigianali (rif. art. 4 comma 2b1);
- attività terziarie e artigianali che occupino più del 40% della superficie lorda di pavimento di ciascun edificio;
- attività produttive di tipo industriale;
- attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere.
- Magazzini e deposito scoperti (rif. art. 4 comma 2b2);

Il potenziale insediamento e limitazione delle attività commerciali sono regolate dal successivo TITOLO VIII;

3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nelle zone C gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite Permessi di Costruire Convenzionati, o in attuazione di appositi piani attuativi, secondo i perimetri riportati nella tavola C1. Per gli edifici tutelati e da valorizzare di tipo A, B e C e D vigono i disposti degli articoli del 0 delle presenti Norme. Per gli edifici di tipo E, F e G - non tutelati - vigono invece quelli del TITOLO IV delle presenti Norme.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto, calcolato come indica la LR 12/2005 e comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola C1.

In generale per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	It max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min	Sp min
Zone C	0,50 mc/mq	20%	10,00 m	10,00 m	5,00 m	5,00 m	30%

Qualora però almeno 1/6 del volume da edificare venga destinato stabilmente a impieghi abitativi di interesse sociale e purché tale impegno sia formalmente convenzionato con il Comune in sede di approvazione dei piani attuativi e/o dei Permessi di Costruire, la densità territoriale It può essere aumentata fino a 0,75 mc/mq, senza tuttavia modificare gli altri parametri sopra riportati.

Nelle zone C per gli interventi di ristrutturazione mediante ricostruzione e di nuova costruzione, che conseguono la classe energetica "A" è possibile incrementare il volume edificabile, a parità di sagoma edilizia, nella misura necessaria per anticipare la trasformazione dei sottotetti di cui all'art. 63 e seguenti della L.R. 12/05 e s.m.i., senza attendere il termine differito di 5 anni.

ART. 18 NORME GENERALI PER LE ZONE "D"

1. Definizione e tipologie

Sono classificate e delimitate nella tavola C1 come zone D le aree destinate allo svolgimento di attività economiche dei settori secondario e terziario, con i rispettivi complementi ed equipaggiamenti, e in particolare quelle delle attività che si avvalgono di tipologie insediative, organismi edilizi e spazi di servizio peculiari.

In ragione delle diverse prospettive di sviluppo, delle necessarie coerenze funzionali interne o di contesto, delle specifiche esigenze di accessibilità e dei quadri ambientali coinvolti, si distinguono tre fattispecie insediative:

- **zone D1:** per attività del settore secondario, artigianali, industriali e terziario;
- **zone D2:** per attività del settore terziario in particolare del tipo commerciale e rivolti alla grande distribuzione;
- **zone D3:** per attività del settore secondario, artigianali, industriali ed empori agricoli, questi ultimi per la sola attività di commercio al dettaglio.

L'appartenenza di un'attività economica a uno dei tre settori considerati e dei rispettivi comparti economico-produttivi è stabilita dalle leggi e dalle norme nazionali e regionali vigenti in materia.

Per il commercio si fa riferimento alla Norme contenute al TITOLO VI.

2. Funzioni e organismi non ammessi

Negli insediamenti esistenti e in quelli previsti, una volta realizzati, non si consente la presenza di:

- complessi, singoli immobili residenziali e altri organismi ricettivi, al di fuori di una unità abitativa per organismo aziendale, la cui volumetria non deve superare i 350 mc e va inglobata negli immobili dedicati all'attività caratterizzante;
- attività agricole e zootecniche.

In particolare nelle zone D3 si ammette la sola presenza di "Emporio agricolo" per il commercio al minuto di granaglie, sementi, concimi, pollame di allevamento, attrezzi manuali per l'agricoltura. In particolare, si considerano le seguenti merceologie: vendita di fiori, piante, articoli da fioristi, macchine ed attrezzature per l'agricoltura e il giardinaggio, prodotti per l'agricoltura (compresi mangimi, granaglie, sementi, fertilizzanti, ecc.), prodotti per la pulizia della casa e per l'igiene e la cura della persona, macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, animali, articoli e attrezzature inerenti, bestiame vivo e articoli per il loro allevamento. E' esclusa invece qualsiasi forma di attività agricola, zootecnica e di allevamento avicolo a supporto dell'attività commerciale.

3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Nelle aree D1, D2 e D3, individuate nella tavola C1 gli interventi edilizi sono ammessi solo o tramite Permessi di Costruire convenzionati, o in attuazione di appositi Piani attuativi.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto e da calcolare secondo i disposti di legge per ciascun settore e/o comparto

produttivo. Nell'ambito dei piani attuativi, questa dotazione deve corrispondere a una superficie territoriale non inferiore al 50% di quella coinvolta nell'intervento, comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola C1. Almeno 1/10 di tali suoli va assegnato a pubblico parcheggio.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	If max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min	Sp min
Zone D1 e D2	3,00 mc/mq	50%	15,00 m (fabbricati principali) 10,00 m (fabbricati secondari)	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	15%
Zone D3	2,00 mc/mq	50%	12,00 m (fabbricati principali) 10,00 m (fabbricati secondari)	10,00 m (*)	5,00 m (*)	5,00 m (**)	15%

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

ART. 19 NORME GENERALI PER LE AREE AGRICOLE "E"

1. Definizione e intenti

Sono classificate e delimitate nella tavola C1 quali aree agricole E le aree riservate alle attività agricole e zootecniche del settore produttivo primario.

Tali zone vanno rigidamente preservate da modificazioni insediative, funzionali e ambientali e da usi che non siano rivolti a conservare e potenziare la loro funzione, non diversamente da quelle adiacenti che si trovano all'esterno del perimetro delle zone "IC" del PTC (zona "C1", "C2" e "G1", a seconda dei casi).

2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non si consente lo svolgimento di attività e la presenza di organismi che non siano strettamente pertinenti all'esercizio dell'agricoltura e alla zootecnia.

Oltre agli immobili produttivi veri e propri del settore primario (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli ecc.) si considerano pertinenti con la funzione principale caratterizzante di cui costituiscono indispensabile complemento - e quindi sono ammessi nelle zone E - i relativi equipaggiamenti di servizio, le necessarie infrastrutture tecniche e pure le abitazioni degli imprenditori e dei dipendenti delle aziende agricole e zootecniche, qualora rappresentino le loro prime residenze.

Degli altri edifici abitativi esistenti, e cioè di quelli non collegati all'attività agricola o zootecnica, si consente solo un eventuale ampliamento una tantum nella misura massima di 200 mc per abitazione, purché essa sia effettivamente occupata da un'unità familiare che vi abbia posto la prima residenza. Per assicurare i necessari controlli nei casi in cui si intervenga frazionatamente, di tali volumi concessi una tantum il Comune tiene debita registrazione.

Nelle sole zone E limitrofe alle zone G1 e G2 del Parco del Ticino è consentita l'applicazione dell'art. 9.G.7 delle Norme tecniche di Attuazione Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, previa rigida osservanza di quanto stabilito dall'articolo medesimo. Per quanto riguarda le modalità di quantificazione del volume si fa riferimento alle "definizione e misurazione dei parametri urbanistici ed edilizi significativi per l'attuazione del Piano" delle presenti N.T.A. La superficie coperta massima realizzabile in ampliamento dell'esistente non può superare i mq. 100.

3.Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Il rilascio di Permessi di Costruire convenzionati per interventi che riguardano le abitazioni rurali non può prescindere dalla effettiva preesistenza dei fabbricati produttivi dei quali tali alloggi sono a corredo. Esso è inoltre consentito con le modalità previste all'articolo 59 e 62bis della LR n. 12/2005, e comporta l'istituzione di un vincolo di non edificazione su tutte le aree computate ai fini edificatori, il quale va debitamente trascritto presso l'Ufficio del Territorio.

Le opere di miglioramento funzionale degli immobili tutelati di cui al precedente ART. 8, che ospitano tali abitazioni si devono attenere alle disposizioni edilizie che eventualmente li interessano, riportate nei suddetti Titoli delle presenti Norme.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	If max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min
fabbricati produttivi e strutture complementari non abitative	/	10% (40% per le serre nei fondi adibiti a colture orticole e/o floricole specializzate)	13,00 m	10,00 m (*)	10,00 (*) (20,00 m per edifici e recinti dove si eserciti la zootecnia)	10,00 m
residenze rurali	0,03 mc/mq (0,06 mc/mq nei fondi adibiti a colture orticole e/o floricole specializzate) 0,01 mc/mq (nei terreni a bosco con max 500 mc per azienda)		07,00 m	10,00 m(*)	10,00 m(*)	5,00 m

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

La superficie fondiaria Sf utilizzabile per i calcoli può comprendere tutti gli appezzamenti che compongono un'azienda, anche se non contigui, purché ricadano in zone agricole del Comune di Somma Lombardo e dei Comuni confinanti.

Gli organismi abilitati allo svolgimento di attività di agriturismo devono dotarsi di adeguate superfici di parcheggio, come specificato all'ART. 10.

ART. 20 AREE VERDI V.1 DA PRESERVARE

1. Definizione e intenti

Alcuni grandi parchi che circondano belle dimore signorili e qualche giardino privato particolarmente notevole e/o dotato di una importante vegetazione arborea; e diversi prati o coltivi, spesso arborati e in declivio, non edificati e dall'aspetto ancora rurale, siti a ridosso dell'abitato in posizioni particolarmente delicate sotto i profili paesaggistici, ambientali e urbanistici, sono definiti nella tavola C1, quali aree verdi V.1 da preservare.

A fini culturali, ambientali e paesaggistici, e per rispetto delle raccomandazioni espresse nell'articolo 12.IC.3 lettera b) delle NTA del PTC, la loro condizione va mantenuta il più possibile nello stato attuale, assicurandone l'utilizzo ma senza compromettere i valori presenti in nome dell'interesse generale della comunità.

2. Funzioni e organismi non ammessi o ammessi a condizione

Non sono ammessi, se non tramite apposite Convenzioni da stipularsi con l'Amministrazione Comunale, usi degli edifici e del suolo diversi da quelli di tipo residenziale e/o agricolo esistenti alla data di adozione del Piano.

È ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti, anche in corpo di fabbrica distinto, salvaguardando le essenze arboree di pregio da catalogare e censire in apposita relazione agronomica da allegare ai progetti.

E' vietato alterare la configurazione e la composizione dei contesti vegetazionali esistenti senza comprovate esigenze di manutenzione del patrimonio arboreo e dei siti e in assenza di documentati progetti di qualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale.

Fuori terra si consente la realizzazione di piccoli accessori compatibili, leggeri e limitati, quali rustici, attrezzerie, serre e simili organismi, con altezza H non superiore a m 2,40 e per una volumetria complessiva massima V di 60 mc per ogni unità immobiliare residenziale principale preesistente alla data di adozione del PGT, ma solo a condizione che la loro presenza venga attentamente ambientata nel verde e perfettamente inserita nella topografia dei luoghi e nel contesto paesaggistico e architettonico circostante.

In sottosuolo, fuori dalle aree coperte, si ammette la realizzazione di rimesse per veicoli e/o di altri volumi tecnici fino a un massimo di 100 mq di superficie utile e purché il loro ingombro non ecceda il 20% della superficie fondiaria scoperta. La copertura di tali inserti va sistemata in modo da nasconderli perfettamente nel verde e allo scopo le strutture interrato vanno ricoperte con terreno di coltura drenato per uno spessore non inferiore a 50 cm, curando che gli scavi, le canalizzazioni ecc. devono tenersi lontano almeno 5 m dalla base degli alberi per non offendere i loro apparati radicali.

3. Indici e parametri edificatori

Per gli interventi edilizi ammessi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	If max	Rc max	H mx	Df min	Dc min	Ds min
Aree verdi V.1	Esistente +350 mc una tantum	Esistente +200 mq Sc una tantum	Esistente + 3,00 m una tantum	10 m(*)	5 m(*)	5 m (**)

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) la distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

ART. 21 AREE VERDI V.2 DI PROTEZIONE E/O DI ARREDO STRADALE

1. Definizione e intenti

Nel quadro di un'azione di miglioramento ecologico rivolta a mitigare il disturbo arrecato a insediamenti o luoghi che sono gravemente penalizzati dalla indesiderata ma ineliminabile prossimità di un impianto o un'infrastruttura molesti o inquinanti, alcune zone non edificate destinate alla formazione di ampie macchie boscate sono classificate e delimitate nella tavola C1 quali aree verdi V.2 di protezione.

Sono pure evidenziate quali aree verdi V.2, in questo caso di arredo stradale, diverse strisce di suolo destinate ai parterre alberati dei viali cittadini e suburbani esistenti e di progetto, nonché gli spazi centrali delle isole spartitraffico e quelli assegnati alle aiole e a quanti altri elementi complementari della viabilità cittadina di questo genere sono individuabili alla scala del PGT.

2. Funzioni e organismi non ammessi

L'edificazione è vietata, come nelle fasce di rispetto non edificabili di cui al precedente ART. 12 comma 2, e si esclude la presenza di qualsiasi funzione non avente gli scopi sopra indicati.

Sono ammessi interventi di arredo urbano e di zone di sosta con parcheggi alberati.

3. Modalità di intervento

In ordine alle finalità di cui al primo comma, si contempla la possibilità di interventi sia pubblici che privati.

ART. 22 COMPARTI SPECIALI “Y” DI CASE NUOVE

1. Definizione e intenti

Sono classificati e delimitati nella tavola C1 quali comparti destinati a interventi integrati speciali di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia diverse aree edificate più o meno densamente il cui assetto attuale - conformatosi in situazioni storico-economiche e sociali superate dagli eventi - va profondamente riformato alla luce delle nuove prospettive di sviluppo della comunità e delle sue nuove esigenze in fatto di qualità della vita. Si distinguono i comparti Y corrispondenti all'intero abitato di Case Nuove, escluse le zone “A2”.

2. Funzioni e organismi non ammessi

Nei comparti Y non sono ammesse funzioni e organismi residenziali, né attività agricole e zootecniche.

Vanno inoltre rispettati tutti i vincoli e le servitù connesse alla prossimità del sedime aeroportuale.

3. Modalità di intervento, indici e parametri edificatori

Gli interventi edilizi ricadenti negli ambiti con specifica perimetrazione negli elaborati C1 e C1.17, sono consentiti in attuazione di appositi piani attuativi di particolare momento, di iniziativa pubblica, privata o mista. La perimetrazione definitiva dei piani attuativi speciali dei comparti Y di Case Nuove - che il PGT fa coincidere con altrettanti isolati - potrà essere modificata o suddivisa in più Piani.

Dove indicato in cartografia nella tavola C1, la trasformazione del comparto dovrà avvenire tramite un progetto unitario per l'intera area, su proposta dell'interessato e a giudizio della Pubblica Amministrazione, che dovrà essere presentato entro 5 anni dalla data di approvazione del Piano, tramite le Unità Minime di Intervento (U.M.I.) perimetrate dal Piano e che potranno essere realizzate in tempi diversi.

Ciascun intervento deve assicurare al suo interno un'adeguata dotazione di spazi pubblici e/o di interesse generale destinati a servizi, attrezzature, parcheggi ecc., da commisurare al carico insediativo previsto, come meglio specificato nella normativa del Piano dei Servizi all'ART 8, comprendendo in tale superficie le aree eventualmente già individuate allo scopo nella tavola C1. Qualora per ciascuna convenzione si accertasse la difficoltà a reperire tali aree all'interno del comparto, difficoltà tali da rendere impossibile la edificazione pur prevista nel PGT, sia come rapporto di superficie coperta/scoperta che possibilità volumetriche, oppure il rapporto tra aree pubbliche e aree private dovesse creare una proliferazione di spazi pubblici necessariamente non coordinati fra loro e per nulla funzionali allo scopo, fatto sempre e comunque salvo che almeno 1/10 di tali suoli vadano assegnati a parcheggio pubblico, la rimanente superficie può essere in tutto o in parte congruamente monetizzata.

Per gli interventi edilizi vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

	It max	Rc max	H max	Df min	Dc min	Ds min	Sp min
Comparti Y	3,00 mc/mq	50%	16,50 m, ma	15,00 m	10,00 m	5,00 m (**)	15% Sf
(Case Nuove)							

(*) salvo che si costruisca in aderenza a fabbricati esistenti

(**) La distanza dalle strade può essere convenzionata in caso di interventi inseriti in piani attuativi

Nei comparti Y di Case Nuove adeguate fasce piantumate dovranno contornare i complessi residenziali esistenti che eventualmente non potessero essere delocalizzati.

Nelle zone Y, le strutture viarie indicate nella cartografia di PGT sono da realizzarsi in aderenza ai perimetri degli stessi comparti, contestualmente alla loro attuazione e da parte del soggetto attuatore.

ART. 22 bis COMPARTO DESTINATO AL MUSEO DELL'AERONAUTICA

1.Natura

E' una zona posta al confine con i comuni di Ferno e Vizzola Ticino, individuata con apposito segno grafico sulla Cartografia di progetto del PGT, la cui definizione urbanistica è assunta di concerto con le amministrazioni comunali interessate, con la Provincia di Varese e con la Regione Lombardia, attraverso la sottoscrizione di apposito Accordo di Programma ai sensi dell'art. 34 del d.lgs. 267/2000 e della l.r. 2/2003, integrativo dell'Accordo citato al successivo comma 2.

2.Destinazione

Il Comparto è destinato ad ospitare le strutture espositive e di servizio al Museo dell'Aeronautica di cui all'Accordo di Programma tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Regione Lombardia, Provincia di Varese, Comune di Ferno, Comune di Somma Lombardo, Comune di Vizzola Ticino, sottoscritto in data 04.04.2006, cui hanno aderito la Fondazione Museo dell'Aeronautica e la Società Esercizi Aeroportuali S.p.A.

3.Indici e parametri edificatori

In questo Comparto la pianificazione urbanistica è disciplinata dai contenuti dell'Accordo di Programma integrativo, di cui al precedente comma 1. L'eventuale realizzazione di nuove volumetrie, nel territorio del comune di Somma Lombardo, avviene nel rispetto delle definizioni dei parametri urbanistici e edilizi di cui all'ART. 2 delle presenti NTA e nei limiti stabiliti dall'Accordo di Programma. Non sono considerati ai fini del calcolo delle volumetrie aggiuntive i volumi tecnici, come definiti dalle presenti norme, nonché altri elementi tecnologici (cabine elettriche, centrali termiche) o strutture costituenti percorsi protetti (passerelle, anche aeree, ponticelli, sottopassi), anche se chiuse.

L'indicazione planimetrica, nelle tavole allegate all'AdP, di edifici costituenti nuove volumetrie, è da intendersi quale riferimento non vincolante, potendosi in fase attuativa procedere a diversa localizzazione senza necessità di variante né urbanistica né all'AdP.

4.Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), secondo la normativa regionale vigente.

ART. 22 ter AREE PER STRUTTURE DI SERVIZIO

1.Natura

È l'area, contraddistinta dalla sigla SSA (acronimo di Servizi Stabilimenti Agusta), interna al Comparto di cui al precedente ART. 22 bis, posta tra il sedime "storico" della S.P. 52 e quello della sua variante.

2.Destinazione

L'area è destinata ad ospitare strutture, nelle quali non si svolgano produzioni industriali, a servizio degli stabilimenti Agusta, con particolare riferimento alla mensa aziendale, da ricollocare esternamente alle aree destinate al Museo dell'Aeronautica.

3.Indici e parametri edificatori

In questa area la realizzazione degli edifici è assoggettata al rispetto di indici e parametri edificatori previsti per le zone D1 e D2.

4.Modalità attuative

L'attuazione delle previsioni urbanistiche di questo Comparto avviene attraverso titoli abilitativi edilizi diretti (permesso di costruire, denuncia di inizio attività), secondo la normativa regionale vigente.

ART. 22 quater ACCORDO DI PROGRAMMA

Nella tavola C1 dell'azzoneamento è stato individuato il perimetro dell'Accordo di Programma finalizzato alla realizzazione di un polo dedicato ai settori aeronautico, della logistica e dei trasporti come strumento di sviluppo ed innovazione per il sistema aeroportuale (D.G.R. n. VIII/010036 del 7 agosto 2009).

TITOLO III - SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE

ART. 23 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

1. Sono componenti del Sistema agricolo e ambientale:

- le aree agricole disciplinate dal PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- le aree agricole comprese nelle zone IC del Parco Lombardo della Valle del Ticino;
- il reticolo idrografico e gli ambiti di pertinenza.

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

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

ART. 24 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

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

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

ART. 25 AMBITI ESTERNI AL PERIMETRI IC DISCIPLINATI DAL PTC DEL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO E DAL PTC DEL PARCO NATURALE DELLA VALLE DEL TICINO

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

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

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

Zone naturalistiche di interesse botanico-forestale – B2

Costituiscono le parti di territorio del Parco costituite da complessi ecosistemici a prevalente carattere botanico forestale di rilevante interesse, disciplinate ai sensi dell'articolo 6 del DCR 7/919 del 26/11/2003.

Zone di Rispetto delle Zone naturalistiche Perifluviali – B3

Costituiscono le parti di territorio del Parco costituite da aree a forte vocazionalità naturalistica in quanto, per la loro posizione, svolgono un ruolo di completamento funzionale alle zone naturalistiche A, B1 e B2 e all'area di divagazione fluviale del Ticino (F), costituendo altresì elemento di connessione tra queste e le zone di protezione (C). Per la disciplina delle zone A, B1 e B3 si applica l'articolo 7 del DGR 7/5983 del 2/8/2001.

Zone agricole e forestali di protezione a prevalente interesse faunistico – C1

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

Costituiscono le parti di territorio del Parco a carattere naturalistico e perifluviale per le quali, pur in presenza di significative emergenze di valore naturalistico, prevalgono gli elementi di valore storico e paesaggistico, con particolare riferimento alla Valle principale del fiume Ticino, ricompresa entro i confini determinati dal ciglio superiore del terrazzo principale fluviale.

Per la disciplina delle zone C1 si applica l'articolo 7 del DCR 7/919 del 26/11/2003.

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

Aree di promozione economica e sociale D1 e D2

Le aree così individuate sono quelle parti di territorio del parco già modificate da processi di antropizzazione dovuti ad un uso storicizzato delle stesse e conseguente allo svolgimento di attività socio-ricreative esercitate dalle collettività locali e per la tradizionale fruizione del fiume esercitata dai visitatori. Gli interventi sono disciplinati ai sensi dell'articolo 10 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dell'articolo 8 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino. Per la disciplina delle zone D1 e D2 si applica l'articolo 10 del DGR 7/5983 del 2/8/2001.

Zone di pianura asciutta di preminente vocazione forestale – G1

Aree degradate da recuperare - R

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

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

5. Nel territorio del Parco Naturale della Valle del Ticino è vietata l'installazione di nuovi distributori di carburante e/o stazioni di servizio, secondo quanto stabilito dall'articolo 22 comma 7 delle Norme di attuazione del PTC, per le zone ricadenti nel Parco Regionale l'installazione di impianti è disciplinato dal *Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione carburanti* del Parco del Ticino.

6. Tutti i progetti e gli strumenti di pianificazione ricadenti nella Zona di protezione Speciale ZPS "Boschi del Ticino" (IT2080301) e nei SIC, individuata ai sensi della DGR VII/15648 o interferenti

con essa e non direttamente connessi con la gestione del sito, dovranno essere sottoposti a Valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/97.

7. Nel caso di riqualificazione delle strade all'interno della ZPS, è d'obbligo utilizzare tecniche di ingegneria naturalistica.

Terreni agricoli in Zona IC

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

9. Nei Terreni agricoli in zona IC si applicano le disposizioni di cui alla legge regionale vigente in materia di aree agricole.

10. Sono quindi ammessi gli interventi finalizzati alla conduzione dell'azienda agricola e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale, nonché alla realizzazione delle attrezzature produttive, quali stalle, silos, serre, depositi, locali per lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

11. In queste zone il PGT si attua per intervento diretto; al fine del computo delle superfici utili realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui componenti l'azienda agricola, compresi quelli presenti nei Comuni contermini; su tutte le aree interessate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere nei registri immobiliari.

12. Regole urbanistiche

Per gli interventi di nuova costruzione (demolizione e ricostruzione, nuova edificazione e ampliamento) si attuano indici e parametri di cui all'art. 19.

Reticolo idrografico e ambiti di pertinenza - RIA

13. Negli elaborati grafici del PGT sono individuati i corsi d'acqua naturali e artificiali e le relative fasce di pertinenza - di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i. -, comprendendo sia le acque pubbliche sia private. L'insieme di tali corsi d'acqua è definito "reticolo idrografico".

14. Sull'intero territorio comunale per il reticolo idrografico si applicano le prescrizioni relative alla tutela delle risorse idriche secondo l'articolo 19 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Lombardo della Valle del Ticino e dell'articolo 16 delle Norme di attuazione del PTC del Parco Naturale della Valle del Ticino.

15. Al fine di salvaguardare l'integrità del reticolo idrografico, nelle fasce di rispetto sono vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici; in particolare sono vietati gli interventi che prevedano:

- tombature e coperture dei corsi d'acqua;
- sbancamenti, terrazzamenti, sterri e manufatti in calcestruzzo;
- attività estrattive.

16. Nella zona di iniziativa comunale IC del Parco del Ticino gli interventi non sono soggetti alle limitazioni di cui al precedente comma 14:

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture a rete (opere viarie, ferroviarie, reti per il trasporto dell'energia, di liquidi e gas, reti di telecomunicazioni, collettori fognari, canali di adduzione e restituzione delle acque per legittime utenze);
- le opere necessarie per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili.

17. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua e del suolo compreso nelle fasce di rispetto, dovranno essere finalizzati alla ricostituzione delle componenti paesistiche e naturalistiche degradate e alterate e a promuovere la componente paesaggistica delle aree verdi

urbane e periurbane, quali la piantumazione di alberi a bosco o a filari, la messa a dimora di cespuglieti o sistemi di siepi.

ART 25 bis -EDIFICI ED AREE DA RIUTILIZZARE FUORI DEL PERIMETRO IC.

Sono individuati all'interno dell'elaborato C1 sulla base di quanto previsto dal Regolamento del Parco della Valle del Ticino (Approvato con Del CdA n.106 del 26/10/2005) gli edifici dismessi esterni al perimetro Ic che possono essere riutilizzati e recuperati. Le modalità di attuazione e i relativi parametri edilizi sono contenuti nell'ALLEGATO A delle medesime Norme. Di seguito sono elencati gli edifici individuati all'interno dell'elaborato C1:

1. immobile alberghiero in via Giusti, 101;
2. edificio accessorio c/o ex fornace via Fornace 32
3. n. 2 edifici c/o ex fornace via Fornace 38
4. laboratorio tessitura c/o c.na Mazzafame Via Giusti, 101
5. edifici rurali e abitativi c/o c.na Mazzafame Via Giusti fronte civico 114
6. casello idraulico c/o diga del Panperduto
7. magazzino c/o diga del Panperduto

EDIFICI CLASSIFICATI DA TUTELARE

ART. 26 DISPOSIZIONE EDILIZIE

Ogni intervento previsto o consentito nella zona “A1”, “A2” ed esteso al resto del territorio, ai sensi del precedente ART. 8, e rappresentato nella tavola C2.1 e C2.2, va sempre rivolto a migliorare l'assetto insediativo esistente, renderlo più conforme alle esigenze degli usi contemporanei e dello sviluppo della comunità, recuperare le sue potenzialità latenti e accrescere le sue capacità prestazionali; e contemporaneamente a rispettare ed esaltare le caratteristiche architettoniche, urbanistiche e ambientali dei luoghi mirando prioritariamente al riutilizzo del patrimonio immobiliare esistente e alla valorizzazione delle qualità storico-ambientali e civili dell'abitato, tutelando attentamente quelle presenti e facendole riemergere laddove sono offuscate.

Ogni intervento edilizio comporta obbligatoriamente la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza e in special modo delle corti interne dei centri storici, alle quali va sempre assicurata una sistemazione decorosa e conforme alle tipologie storiche di questi spazi peculiari.

Ogni opera deve adottare di regola modalità esecutive, tecnologie, materiali ed elementi costruttivi propri della cultura edilizia locale, e tutti gli interventi edilizi e urbanistici vanno sempre finalizzati alla riqualificazione formale degli immobili, degli spazi e dei contesti edificati e non edificati nei quali ci si inserisce, pubblici e/o privati, perseguendo il mantenimento e la riproposizione delle tipologie insediative tradizionali. I riferimenti cui attenersi in merito a tutto ciò sono quelli forniti allo scopo dalla Guida tecnica, soprattutto per quanto riguarda le opere e gli interventi che rientrano - in generale - nella vasta categoria del recupero.

Al fine di garantire l'unitarietà formale e la conservazione delle caratteristiche edilizie tradizionali l'Amministrazione comunale, può chiedere che i materiali, la forma, i colori e le tecniche costruttive con le quali sono realizzate le coperture, le finestre, gli scuri, gli infissi, i ballatoi, i rivestimenti, le tinteggiature e di tutti gli altri elementi che costituiscono le facciate degli edifici, nonché i materiali e le soluzioni adottate per la sistemazione degli spazi aperti esterni e interni, siano uguali a quelli già esistenti e/o prevalenti nel circostante contesto insediativo.

ART. 27 EDIFICI DI TIPO -A-

1. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti in zona “A1” (organismi monumentali)

La demolizione è vietata.

Salvo diverse prescrizioni specifiche contenute nei provvedimenti di vincolo già operanti ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. negli edifici evidenziati nell'elaborato A21 Carta dei Vincoli, sono consentite solo opere dirette a tutelare e conservare gli organismi edilizi con i loro spazi di pertinenza; a recuperare il loro stato originale e tutti i loro caratteri planivolumetrici, architettonici, strutturali e decorativi; a valorizzare gli elementi di interesse artistico o storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'immobile; a eliminare le aggiunte degradanti e a ripristinare scientificamente le parti alterate o distrutte. Tutte le aree ricomprese nel complesso denominato Villa Dolci sono da considerarsi pertinenti al medesimo.

Per favorire l'utilizzo degli organismi, ma esclusivamente alle condizioni stabilite nel comma precedente, si ammettono destinazioni e usi anche diversi da quelli originali e/o attuali, purché compatibili con le loro qualità monumentali, la loro configurazioni complessive e le loro effettive

capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

A condizione che siano sempre rigorosamente rispettati, conservati, rimessi in luce e valorizzati l'impianto strutturale e tipologico, i caratteri architettonici esterni e interni nonché tutti gli elementi e le partiture decorative originali, sono ammessi:

- il recupero, il consolidamento e il rinnovo per sostituzione degli elementi costruttivi originari deteriorati, ma solo con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi, limitatamente all'indispensabile e purché sia mantenuta la posizione degli elementi sostituiti;
- il restauro o il ripristino dei prospetti e delle coperture, ma solo con l'impiego di tecniche e materiali originari o analoghi;
- il ripristino ovvero la ricostruzione filologica di parti originali demolite, incompiute o scomparse, ma solo se sono documentate scientificamente e purché l'intervento sia realizzato con tecniche, forme e materiali uguali o analoghi a quelli originali avendo cura di consentire una lettura storica e allo stesso tempo organica e unitaria dell'organismo;
- la soppressione degli elementi estranei, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettano;
- l'esecuzione di tramezzature interne, purché siano leggere e amovibili e non alterino spazi unitari significativi e/o caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;
- l'esecuzione di qualche piccola modifica distributiva interna con eventuale variazione del numero delle unità immobiliari, ma solo se resa indispensabile dalla nuova destinazione d'uso dell'organismo e purché non ne alteri in alcun modo la tipologia né la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;
- l'inserimento degli impianti e dei servizi strettamente necessari a sopperire alle principali carenze funzionali dell'organismo, purché nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e senza comportare la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti.
- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni, purché con riferimento all'assetto originario.

2. Definizioni e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ogni intervento previsto o consentito nella zona "A2" o esteso al resto del territorio, ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2, si individuano e classificano quali edifici di tipo A gli organismi "monumentali", cioè tutti gli immobili del massimo rilievo architettonico, storico-documentario e ambientale presenti nell'ambito del PGT, meritevoli della massima tutela pur mirando sempre, al contempo, a una loro efficace funzionalizzazione. Si tratta di immobili già vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 oppure di pari natura e valore, anche se non vincolati.

Tutti gli interventi su questi edifici devono rispondere ai criteri del restauro scientifico e della ricostruzione filologica delle caratteristiche architettoniche e ambientali originarie, consentendosi comunque la sostituzione degli elementi deteriorati, la realizzazione di piccole modifiche

distributive, i necessari adeguamenti igienici e tecnologici, purché rispettosi dei valori architettonici, storico-documentali e ornamentali presenti, nonché impieghi diversi da quelli originali o attuali.

3. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti in zona "A2" o esteso al resto del territorio

Salvo eventuali diverse prescrizioni specifiche contenute nei provvedimenti di vincolo già operanti, sono vietate tanto la demolizione quanto ogni intervento che non sia diretto a tutelare e conservare gli organismi edilizi con i loro spazi di pertinenza; a recuperare il loro stato originale e tutti i loro caratteri planivolumetrici, architettonici, strutturali e decorativi; a valorizzare gli elementi di interesse artistico o storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'immobile; e infine a eliminare le aggiunte degradanti e ripristinare scientificamente le parti alterate o distrutte.

Per favorire l'utilizzo degli immobili si ammettono destinazioni d'uso anche diverse da quelli originali e/o attuali, purché compatibili con i caratteri specifici di ciascun organismo, con le loro qualità monumentali, con le sue configurazioni complessive e con le sue effettive capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

Non si consentono modifiche planivolumetriche che non concernano la ricostruzione di parti perdute, delle quali va comunque fornita un'indiscutibile documentazione. Assumendo che vadano rigorosamente rispettati, conservati, rimessi in luce e valorizzati l'impianto strutturale e tipologico, i caratteri architettonici esterni e interni nonché tutti gli elementi e le partiture decorative originali, si prescrivono:

- il recupero, il consolidamento e - se necessario - il rinnovo per sostituzione degli elementi costruttivi originari deteriorati, ma solo con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi, limitatamente all'indispensabile e mantenendo la posizione degli elementi sostituiti;
- il restauro o il ripristino dei prospetti e delle coperture con l'impiego di tecniche e materiali originari o analoghi;
- il ripristino ovvero la ricostruzione filologica di parti originali demolite, incomplete o scomparse ma documentate scientificamente, impiegando tecniche, forme e materiali uguali o analoghi a quelli originali e avendo cura di consentire una lettura storica e allo stesso tempo organica e unitaria dell'organismo;
- la soppressione degli elementi estranei, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettono.

Nel rispetto delle seguenti precisazioni, si consentono inoltre:

- l'esecuzione di tramezzature interne, purché siano leggere e amovibili e non alterino spazi unitari significativi e/o caratterizzati dalla presenza di elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;
- l'esecuzione di qualche piccola modifica distributiva interna con eventuale variazione del numero delle unità immobiliari, ma solo se è resa indispensabile dalla nuova destinazione d'uso dell'organismo e purché non ne alteri in alcun modo la tipologia né la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari

significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;

- l'inserimento degli impianti e dei servizi strettamente necessari a sopperire alle principali carenze funzionali dell'organismo, purché nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e senza comportare la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti.
- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni, purché con riferimento all'assetto originario.

Per gli "edifici classificati di tipo A" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

ART. 28 EDIFICI DI TIPO -B-

1. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti in zona "A1" (organismi civili notevoli)

Nel rispetto delle prescrizioni dell'ART. 26, sono ammesse solo le opere di contenuta e circostanziata riforma che consentono un corretto adeguamento funzionale e igienico-sanitario degli organismi edilizi e delle loro pertinenze alle esigenze contemporanee, purché eseguite nell'ambito di accurati interventi di conservazione, valorizzazione, risanamento, consolidamento e recupero, nel rispetto delle configurazioni complessive e tenendo attentamente conto delle effettive capacità prestazionali degli immobili, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

A condizione di mantenere scrupolosamente sia le configurazioni planivolumetriche e le partiture architettoniche d'assieme e di dettaglio, sia i caratteri tipologici e costruttivi originali, sono ammessi:

- il recupero, il consolidamento e il rinnovo per sostituzione degli elementi costruttivi originari deteriorati, purché con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi, limitatamente all'indispensabile e mantenendo comunque la posizione degli elementi sostituiti;
- il restauro e il ripristino dei prospetti e delle coperture, ma solo con l'impiego di tecniche e materiali originari o analoghi;
- la soppressione degli elementi estranei, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettono;
- l'esecuzione di parziali e limitate modifiche dei prospetti, ma solo se rivolte alla loro migliore valorizzazione ovvero a sanare trasformazioni successive non congrue con le caratteristiche compositive d'assieme dell'organismo, e sempre nel rispetto delle configurazioni, delle partiture architettoniche complessive e di dettaglio e degli altri caratteri costruttivi originali;
- l'esecuzione delle modifiche della distribuzione interna che sono rese indispensabili dalla nuova destinazione d'uso dell'organismo, con eventuale variazione del numero delle unità immobiliare, purché non ne alterino la tipologia né la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;
- l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire alle carenze funzionali dell'organismo, purché nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e senza

comportare la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti;

- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni, purché con riferimento all'assetto originario.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2, si individuano e classificano quali edifici di tipo B alcune belle cascine storiche e qualche altro organismo architettonico che - pur non avendo il valore di quelli di tipo A - si segnala con evidenza per la sua qualità intrinseca o per la sua funzione nel rendere pregevole un luogo sotto il profilo culturale e/o ambientale: pochissime ma cospicue case tradizionali, alcune belle ville signorili, qualche vecchio molino ecc. che sono particolarmente interessanti anche dal punto di vista tipologico e storico-documentario, o che rappresentano testimonianze significative di momenti rilevanti della storia sommesa e di modi di vivere e lavorare della comunità locale.

Questi edifici vanno conservati e valorizzati con la massima cura mediante opere di risanamento, consolidamento e recupero dirette comunque ad adeguarli alle necessità d'uso moderne, ovvero a migliorarne le prestazioni. A tal fine sono ammessi tutti gli interventi necessari al consolidamento e al recupero edilizio e funzionale degli immobili, comprese la modifica delle unità immobiliari e dei prospetti, a patto però che siano migliorativi della situazione esistente o ripristinino quella originale perduta, da documentare in modo inoppugnabile.

3. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione in zona "A2" o esteso al resto del territorio

Sono vietati sia la totale demolizione, sia gli interventi di adeguamento e ristrutturazione che comportino modifiche della stereometria e/o alterino senza giustificazioni di tipo filologico l'aspetto che gli edifici e le loro pertinenze presentano alla data di adozione del Piano. Gli eventuali cambiamenti delle destinazioni d'uso devono tenere conto delle effettive capacità prestazionali degli immobili, specialmente per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

Le opere di riforma di adeguamento funzionale e igienico-sanitario sono consentite a condizione che siano mantenute sia le configurazioni planivolumetriche e le partiture architettoniche d'insieme e di dettaglio, sia i caratteri tipologici e costruttivi originali, nell'ambito di accurati interventi di conservazione, valorizzazione, risanamento, consolidamento e recupero

In particolare:

- nei recuperi, nei consolidamenti e nei rinnovi degli elementi costruttivi originali deteriorati vanno impiegati elementi di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi quelli su cui si interviene, limitatamente all'indispensabile e mantenendo comunque la posizione degli elementi sostituiti;
- nel restauro e nel ripristino dei prospetti e delle coperture vanno impiegati materiali e tecniche uguali o analoghi a quelli originali è ammesso il recupero di sottotetti apportando alle coperture modifiche compatibili con le caratteristiche architettoniche dell'edificio;
- ai prospetti possono essere apportate solo modifiche parziali e limitate, solo se rivolte alla loro migliore valorizzazione ovvero a sanare trasformazioni successive non congrue con le caratteristiche compositive d'insieme dell'organismo, e sempre nel rispetto delle

configurazioni, delle partiture architettoniche complessive e di dettaglio e degli altri caratteri costruttivi originali;

- alla distribuzione interna possono essere apportate solo le modifiche indispensabili a un'eventuale nuova destinazione d'uso dell'organismo, anche con eventuale variazione del numero delle unità immobiliare, ma solo se non si alterano la tipologia dell'edificio, la disposizione e la conformazione dei disimpegni verticali e orizzontali, degli spazi comuni e di quelli unitari significativi e/o caratterizzati da elementi di pregio quali stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni ecc.;

- l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari a sopperire alle carenze funzionali dell'organismo è consentito solo nelle posizioni più coerenti col suo sistema distributivo e se non comporta la rottura di strutture di pregio architettonico quali volte, soffitti lignei, pitture, decorazioni ecc., né l'alterazione delle tipologie edilizie esistenti;

- si richiede l'eliminazione delle superfetazioni, intendendo per tali le aggiunte o le modifiche avvenute in epoca posteriore alla costruzione originaria che non rivestono interesse ai fini della storia dell'immobile, che non sono integrate in modo coerente con i suoi caratteri architettonici e storico-ambientali e che semmai li compromettono;

- la risistemazione di corti, piazzali e spazi esterni deve assumere sempre come riferimento gli assetti originari.

Per gli "edifici classificati di tipo B" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

ART. 29 EDIFICI DI TIPO -C-

1. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti in zona "A1" (organismi rustici notevoli)

Nel rispetto delle prescrizioni dell' ART. 26, sono consentite solo opere rivolte a consentire il recupero, la valorizzazione e il riuso degli edifici e delle loro pertinenze per funzioni anche diverse da quelli iniziali, ma comunque compatibili con la conformazione e la qualità dei loro spazi e volumi, tenendo attentamente conto delle loro effettive capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc.

Gli impianti distributivi e le configurazioni architettoniche possono essere modificati purché i principali connotati formali e distributivi originari siano conservati ovvero ripristinati laddove risultano compromessi non irrimediabilmente, e a condizione che sia mantenuta e valorizzata la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo dotato di tipicità e di valore storico-testimoniale, anche se non necessariamente artistico.

Sono ammessi:

- il recupero, il consolidamento e il rinnovo per sostituzione di tutti gli elementi costruttivi originari deteriorati, comprese quelli delle coperture, ma solo con altri di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi, purché se ne mantenga la posizione e siano conservati i caratteri stereometrici generali dell'immobile;
- il consolidamento dei muri perimetrali e dei pilastri interni originali in pietra e in mattoni nonché delle eventuali volte, la sostituzione di tali elementi se non originali e/o realizzati con altri materiali, e la realizzazione di nuove tamponature, purché tutto ciò sia eseguito con

tecniche, materiali, elementi costruttivi e forme compatibili con i caratteri architettonici tradizionali di questi organismi, riconoscibili da quanto ne resta o desumibili da altri esemplari dello stesso tipo di immobile meglio conservati e tuttora presenti nella stessa zona "A1";

- il rifacimento, la sostituzione e la realizzazione di nuovi collegamenti orizzontali e verticali giustificati dalle nuove esigenze d'uso, rispettando però sempre le caratteristiche complessive dell'organismo edilizio;
- la sostituzione dei solai esistenti e la realizzazione di nuovi solai e/o altre strutture orizzontali anche in posizioni diverse da quelle originali;
- la suddivisione degli ambienti interni mediante tramezzature e/o soppalchi;
- l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari alla nuova funzione dell'immobile, purché non comporti la rottura di strutture originali importanti e caratteristiche;
- il ripristino degli eventuali balconi, terrazze, ballatoi originali in legno o pietra, ovvero la realizzazione di balconi, terrazze, ballatoi nuovi, purché con caratteristiche uguali a quelle originali;
- la modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti nonché l'apertura di nuovi vani, purché ci si attenga strettamente alle partiture e alle regole compositive fornite dalla Guida tecnica.

Per garantire maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati e/o la ricomposizione dell'unitarietà spaziale delle corti tradizionali ed eventualmente anche in deroga alle prescrizioni dei Regolamenti edilizio e di igiene - è consentito di apportare alla stereometria degli edifici quelle limitate modifiche che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze, senza però superare quella massima di 13 metri, ovvero a eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui. A tale scopo si ammettono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante demolizioni parziali (o totali, se si tratta di fabbricati di tipo G coinvolti contestualmente) e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale oggetto di intervento.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2, si classificano e individuano quali edifici di tipo C diversi classici esempi di edilizia mista corrente tradizionale: cascine e case lombarde di paese e di campagna (in linea, a corte o isolate) non necessariamente antiche, ma che testimoniano ugualmente bene - spesso coralmemente - le qualità architettoniche della tradizione insediativa del posto e ciò che resta del *genius loci* originario.

Queste testimonianze vanno conservate e tali edifici devono essere valorizzati funzionalmente nei loro connotati originari (naturalmente, se già non lo sono) nella prospettiva del recupero architettonico e insediativo, badando in particolare a preservare quelle reciproche relazioni spaziali che caratterizzano gradevolmente il volto dei loro aggregati. In generale gli interventi edilizi non devono alterare le configurazioni esistenti, ma - specialmente laddove gli immobili in questione costituiscono veri e propri nuclei - alcune limitate modifiche possono essere apportate per uniformare e rendere più armoniosi i prospetti eliminando denti, risalti, riseghe o altre piccole deformazioni, ovvero trasferendo nei corpi principale i piccoli volumi che ingombrano le corti e gli spazi interni.

3. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione in zona "A2" o esteso al resto del territorio

Si consente di apportare alla stereometria degli edifici quelle limitate modifiche che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza H_f delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze - senza però superare quella massima di 10 metri - solo nei casi in cui si tratta di:

- dare maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati nelle zone "A2";
- ricomporre l'unitarietà spaziale delle corti tradizionali;
- eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui, al cui scopo si ammettono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante la demolizione parziale o totale di fabbricati accessori coinvolti contestualmente nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

Nel quadro di una conservazione attiva rivolta al recupero e alla valorizzazione morfologica e funzionale, le opere di riforma degli edifici e dei loro spazi di pertinenza che sono richieste da ineludibili esigenze di adattamento a usi più consoni con i modi di vita contemporanei, o comunque diversi da quelli originari, devono comunque preservare i loro originari connotati planivolumetrici e formali ovvero ripristinarli qualora compromessi da interventi successivi, mantenendo o integrando attentamente le configurazioni d'insieme e di dettaglio e i caratteri architettonici e tipologici. In particolare:

- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione dei muri perimetrali e degli elementi strutturali interni orizzontali e verticali vanno eseguiti conservando e valorizzando gli eventuali elementi di pregio esistenti e impiegando materiali e tecniche congruenti;
- eventuali modifiche delle altezze dei locali con spostamento e/o creazione di nuovi solai ed eventuali suddivisioni verticali di singoli ambienti con soppalchi devono risultare compatibili con le partiture e la geometria dei prospetti esistenti;
- il rifacimento delle coperture e dei tamponamenti esterni in cattivo stato va realizzato con forme, materiali e tecniche tradizionali e gli elementi rifatti devono risultare congruenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali dell'edificio;

Per tutti gli interventi sopra citati e in particolare per la eventuale modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti, nonché per la realizzazione di eventuali nuove aperture, ci si deve attenere alle indicazioni fornite dalla Guida tecnica per gli interventi nei centri storici.

Per gli "edifici classificati di tipo C" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono.

Gli edifici di tipo "C" possono essere oggetto di ristrutturazione mediante ricostruzione, laddove giustificata dalle condizioni strutturali verificate da perizia statica.

ART. 30 EDIFICI DI TIPO -D-

1. Interventi non ammessi, ammessi a condizione e/o prescritti in zona "A1" (edifici civili correnti)

Nel rispetto delle prescrizioni dell' ART. 26 e solo se richieste dalle esigenze di adattamento a usi più consoni con i modi di vita contemporanei o comunque diversi da quelli originari, sono ammesse contenute opere di riforma degli edifici e dei loro spazi di pertinenza che però devono comunque preservare i loro connotati planivolumetrici e formali originari ovvero ripristinarli laddove compromessi da interventi successivi, mantenendo o integrando attentamente le configurazioni d'assieme e di dettaglio e i caratteri architettonici e tipologici degli organismi nel quadro una conservazione attiva rivolta al recupero e alla valorizzazione morfologica e funzionale.

A tali condizioni sono consentiti:

- il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione dei muri perimetrali e degli elementi strutturali interni orizzontali e verticali con altri di forme, materiali e tecniche congruenti e purché siano conservati e valorizzati gli eventuali elementi di pregio;
- il rifacimento e la sostituzione dei collegamenti orizzontali e verticali e/o la realizzazione di nuovi collegamenti, anche attraverso limitate variazioni planimetrico-distributive;
- la modifica delle altezze dei locali e l'eventuale suddivisione verticale di singoli ambienti con soppalchi, purché l'eventuale spostamento e/o la creazione di nuovi solai sia congruente con le partiture e la geometria dei prospetti;
- il rifacimento delle coperture e dei tamponamenti esterni in cattivo stato, purché realizzato con forme, materiali e tecniche tradizionali e gli elementi rifatti risultino congruenti con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali dell'edificio;
- la modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti nonché l'apertura di nuovi vani, attenendosi però strettamente - in questo caso - alle geometrie, alle partiture e alle regole compositive.

Per garantire maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati e/o la ricomposizione dell'unitarietà spaziale delle corti tradizionali ed eventualmente anche in deroga alle prescrizioni dei Regolamenti edilizio e di igiene - è consentito di apportare alla stereometria degli edifici quelle limitate modifiche che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze, senza però superare quella massima di 13 metri, ovvero a eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui. A tale scopo si ammettono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante demolizioni parziali (o totali, se si tratta di fabbricati di tipo G coinvolti contestualmente) e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale oggetto di intervento.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2, si individuano e classificano quali edifici di tipo D i migliori esempi superstiti di organismi rustici secondari e di altri manufatti minori di servizio tradizionali, sorti in un passato ormai lontano e oggi spesso usati per altri scopi e talvolta abbandonati, che tuttavia testimoniano ancora validamente la buona qualità di queste componenti del paesaggio agrario e dell'insediamento originario, e dunque sono dotati di qualche pregio sotto questo profilo.

Per quanto talvolta siano molto degradate e comunque quasi sempre sottoutilizzate, queste testimonianze non vanno perdute, ma meritano di essere rimesse in gioco e quindi recuperate per

usi contemporanei ovviamente diversi da quelli iniziali, a condizione però che i loro principali e originari connotati costitutivi siano conservati, se non sono compromessi davvero irrimediabilmente. A tal fine gli interventi devono garantire un uso più confacente di questi edifici a loro modo "storici", magari residenziale o ricreativo, e al contempo mantenere e valorizzare la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo di carattere testimoniale ed eventualmente artistico, o comunque significativo quale documento di cultura materiale.

Sono ammesse tutte le opere rivolte ad assicurare un più efficiente utilizzo di questi immobili, purché sia conferita particolare attenzione alle strutture originali: quelle portanti in mattoni o pietra (spesso a secco), le coperture laterizie a due falde o a padiglione e i loro elementi di sostegno (pilastri in laterizio, capriate ecc.), le murature perimetrali e specialmente quelle di testa, le scale e i ballatoi (soprattutto se di legno).

3. Interventi non ammessi e/o ammessi a condizione in zona "A2" o esteso al resto del territorio

Gli interventi di recupero, valorizzazione e riuso - per funzioni compatibili con la conformazione degli immobili e la qualità dei loro spazi e volumi - devono tenere conto attentamente delle loro effettive capacità prestazionali, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, gli accessi, la disponibilità di spazi per eventuali parcheggi ecc. Gli impianti distributivi e le configurazioni architettoniche esistenti possono essere modificati solo se i principali connotati formali e distributivi originari sono conservati ovvero ripristinati laddove risultano compromessi non irrimediabilmente, e a condizione che sia mantenuta e valorizzata la presenza di ogni elemento costruttivo o decorativo dotato di tipicità e di valore storico-testimoniale, anche se non necessariamente artistico. In particolare:

- nei recuperi, nei consolidamenti e nei rinnovi degli elementi costruttivi deteriorati (specialmente quelli delle coperture) vanno impiegati elementi di forma, natura e tecnica costruttiva uguali o analoghi a quelli originari, sia pure limitatamente all'indispensabile, ma mantenendo comunque la posizione degli elementi sostituiti e i caratteri stereometrici generali dell'immobile;
- le opere di consolidamento dei muri perimetrali e dei pilastri interni originali in pietra e in mattoni nonché delle eventuali volte, di sostituzione di tali elementi se non originali e/o realizzati con altri materiali, e di realizzazione di nuove tamponature, vanno eseguite con tecniche, materiali, elementi costruttivi e forme compatibili con i caratteri architettonici tradizionali, riconoscibili da quanto ne resta o desumibili da altri esemplari dello stesso tipo di immobile meglio conservati e tuttora presenti nella stessa zona;
- il rifacimento, la sostituzione e la realizzazione di nuovi collegamenti orizzontali e verticali vanno strettamente giustificati dalle nuove esigenze d'uso, e le relative opere devono sempre rispettare le caratteristiche complessive dell'organismo edilizio;
- la eventuale sostituzione dei solai esistenti, la realizzazione di nuovi solai e/o di altre strutture orizzontali anche in posizioni diverse da quelle originali, la suddivisione degli ambienti interni mediante tramezzature e/o soppalchi, e l'inserimento degli impianti e dei servizi necessari alla nuova funzione dell'immobile non devono comportare la rottura di strutture originali importanti e caratteristiche;

- il ripristino degli eventuali balconi, terrazze, ballatoi originali in legno o pietra, ovvero la realizzazione di nuovi balconi, terrazze, ballatoi ecc. deve avvenire assicurando che gli elementi realizzati abbiano caratteristiche uguali a quelle originali.

Per tutti gli interventi citati e in particolare per la eventuale modifica e/o la chiusura di finestre, porte finestre e di altri tipi di vani sui prospetti, e in particolare per la realizzazione di eventuali nuove aperture, ci si deve attenere alle indicazioni fornite dalla Guida tecnica per gli interventi nei centri storici di cui all'Allegato A delle presenti Norme.

Per gli "edifici classificati di tipo D" ricadenti all'esterno del perimetro "IC" valgono le norme delle zone del P.T.C. in cui ricadono

Gli edifici di tipo "D" possono essere oggetto di ristrutturazione mediante ricostruzione, ove giustificata dalle condizioni strutturali accertate da perizia statica.

TITOLO IV - EDIFICI CLASSIFICATI NON SOGGETTI A TUTELA

ART. 31 EDIFICI DI TIPO -E-

1. Definizione e intenti per le zone "A1" (immobili dissonanti)

Nel rispetto delle prescrizioni dell'ART. 14 e ART. 26, oltre alla demolizione senza ricostruzione alle condizioni stabilite nel comma 5 dell'ART. 14, sono ammessi solo quegli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia che comportino sostanziali miglioramenti delle configurazioni planivolumetriche esistenti alla data di adozione della Variante, dell'aspetto, dei caratteri tipologici e insediativi degli edifici e delle loro pertinenze, e che siano diretti a renderli più conformi a quelli dell'abitato tradizionale circostante.

Esclusivamente alle condizioni e per le finalità di cui al primo comma, si ammette qualsiasi riforma interna ed esterna dell'organismo edilizio quali il rifacimento totale delle strutture portanti e non portanti, delle coperture e dei prospetti, e qualunque modifica del sistema distributivo generale, di singole unità immobiliari e/o di singoli ambienti o locali.

In particolare, per garantire maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati e/o la ricomposizione dell'unitarietà spaziale delle corti tradizionali ed eventualmente anche in deroga alle prescrizioni dei Regolamenti edilizio e di igiene - si sollecitano quelle modifiche stereometriche degli edifici che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze, senza però superare quella massima di 13 metri, ovvero a eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui. A tale scopo si consentono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante demolizioni parziali (o totali, se riguardano fabbricati di tipo G coinvolti contestualmente) e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale oggetto di intervento.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Nelle zone "A2" e nel resto del territorio, sono classificati e individuati negli sviluppi in scala 1:1.000 delle tavole C2.1 e C2.2 quali edifici di tipo E, alcuni immobili (o loro parti) che sono privi di qualunque pregio e non richiedono né protezione né profondi interventi di miglioramento funzionale, ma la cui presenza dissonante impone una significativa azione di adeguamento formale.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia solo per le opere che producono sostanziali miglioramenti sia delle configurazioni planivolumetriche esistenti alla data di adozione del Piano, sia dell'aspetto, dei caratteri tipologici e insediativi degli edifici e delle loro pertinenze, mirando in ogni caso a contestualizzare assai meglio l'immobile nell'abitato tradizionale e nell'ambiente circostante. In particolare, si richiede che con tali modifiche l'andamento planimetrico dei prospetti sia coordinato con quello degli edifici limitrofi e/o l'altezza delle fronti con le loro altezze, e che siano eliminati gli accessori e i fabbricati di servizio privi di qualità esistenti nei fondi di pertinenza. A tal fine si ammettono tanto eventuali compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, quanto eventuali trasferimenti di volumetria mediante la demolizione di fabbricati secondari coinvolti nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

ART. 32 EDIFICI DI TIPO -F-

1. Definizione e intenti per le zone "A1" (volumi scadenti)

Nel rispetto delle prescrizioni dell'ART. 14 e ART. 26, oltre alla demolizione senza ricostruzione alle condizioni stabilite nel comma 5 dell'ART. 14, sono ammessi tutti gli interventi che sono rivolti al recupero delle volumetrie esistenti alla data di adozione della Variante ed è ammessa ogni opera di riforma, anche radicale, purché sia strettamente indirizzata al miglioramento funzionale e ambientale degli edifici e delle loro pertinenze.

Negli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia è consentito un aumento della volumetria fino al 10% di quella esistente alla data di adozione del **PGT**, ma solo se si interviene in esecuzione di un piano attuativo. L'altezza dei fronti ristrutturati o ricostruiti va conformata a quella dei fronti degli edifici adiacenti - ai cui allineamenti ci si deve sempre attenere - ma non può superare i 13 metri.

Negli interventi di ristrutturazione si ammette qualsiasi riforma interna ed esterna dell'organismo edilizio quali il rifacimento totale delle strutture portanti e non portanti, delle coperture e dei prospetti, e qualunque modifica del sistema distributivo generale, di singole unità immobiliari e/o di singoli ambienti o locali.

In particolare, per garantire maggiori continuità e omogeneità alle cortine edilizie lungo i margini degli isolati e/o la ricomposizione dell'unitarietà spaziale delle corti tradizionali ed eventualmente anche in deroga alle prescrizioni dei Regolamenti edilizio e di igiene - si sollecitano quelle modifiche stereometriche degli edifici che sono rivolte a conformare l'andamento planimetrico dei prospetti e/o uniformare l'altezza delle fronti all'allineamento degli edifici limitrofi e/o alle loro altezze, senza però superare quella massima di 13 metri, ovvero a eliminare accessori e fabbricati di servizio privi di qualità nei fondi di pertinenza o in altri attigui. A tale scopo si consentono sia delle compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, sia dei trasferimenti di volume mediante demolizioni parziali (o totali, se riguardano fabbricati di tipo G coinvolti contestualmente) e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale oggetto di intervento.

Nelle situazioni di degrado particolarmente grave l'esecuzione dei lavori necessari per assicurare la sicurezza e la sistemazione decorosa dei fabbricati e dei loro fondi di pertinenza può essere imposta dalla Amministrazione comunale mediante ordinanza o analogo tipo di determinazione.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2 si individuano e classificano quali edifici di tipo F, alcuni fabbricati di varia origine e destinazione, assai scadenti e privi di ogni valore sotto il profilo architettonico o storico-documentario, che non richiedono alcuna tutela, ma la cui volumetria merita di essere recuperata per usi contemporanei più proficui.

Se ne auspica la demolizione con ricostruzione, purché abbinata a significativi interventi di ricontestualizzazione e riadeguamento architettonico e delle tipologie insediative, e per stimolare queste iniziative si consente un aumento fino al 10% della volumetria esistente alla data di adozione del Piano, esclusa quella di superfetazioni recenti e subordinatamente alla formazione e alla approvazione di un apposito piano esecutivo.

Ogni intervento deve comunque apportare sostanziali miglioramenti alle configurazioni planivolumetriche, all'aspetto, ai caratteri tipologici e insediativi esistenti alla data di adozione del

Piano, e soprattutto alle prestazioni degli edifici e delle loro pertinenze. Per contestualizzare assai meglio l'immobile nell'abitato tradizionale e nell'ambiente circostante, si richiede che - laddove necessario - le opere coordinino l'andamento planimetrico dei prospetti con quello degli edifici limitrofi e/o l'altezza delle fronti con le loro altezze, eliminando gli accessori e i fabbricati di servizio privi di qualità esistenti nei fondi di pertinenza o in altri attigui. In proposito, si ammettono tanto eventuali compensazioni volumetriche tra le diverse parti dell'edificio in cui si interviene, quanto eventuali trasferimenti di volumetria mediante la demolizione di fabbricati secondari coinvolti nell'intervento e la ricostruzione di quantità edilizie equivalenti nel corpo principale.

Nelle situazioni di degrado particolarmente grave l'esecuzione dei lavori necessari per assicurare la sicurezza e la sistemazione decorosa dei fabbricati e dei loro fondi di pertinenza può essere imposta dalla Amministrazione comunale mediante ordinanza o analogo tipo di determinazione.

ART. 33 EDIFICI DI TIPO -G-

1. Definizione e intenti per le zone "A1" (accessori)

Sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e quelli rivolti a rimuovere la presenza dei fabbricati dalle posizioni in cui si trovano alla data di adozione della Variante, assicurando quanto richiesto nel comma 5 dell' ART. 14 e del comma 3 dell'ART. 14 e ART. 26.

A tale scopo, qualora non sia possibile limitarsi alla semplice demolizione senza ricostruzione, si ammette quella con ricostruzione dei volumi esistenti alla data di adozione del PGT in posizioni diverse dalle attuali mediante i trasferimenti volumetrici e gli accorpamenti delle volumetrie demolite di cui all'articolo 31. I nuovi edifici accessori dovranno rispettare i caratteri prestazionali previsti dall'ART. 31 e la loro edificazione è sempre subordinata al parere preventivo della commissione del paesaggio.

2. Definizione e intenti per le zone "A2" o estese al resto del territorio

Ai sensi del precedente ART. 8, nelle tavole C2.1 e C2.2 si individuano e classificano quali edifici di tipo G, diversi piccoli fabbricati accessori deturpanti che non meritano certamente protezione e tantomeno un recupero in quanto tali, e la cui rimozione si impone soprattutto sotto il profilo formale.

A tale scopo, oltre alla demolizione senza ricostruzione, nei casi contemplati nei commi precedenti e negli articoli del Titolo III delle presenti Norme si consente il trasferimento della loro volumetria, ovvero la loro demolizione con ricostruzione delle quantità edilizie equivalenti in posizioni e con configurazioni diverse, tali cioè da assicurare e recuperare l'integrità planimetrica delle corti, degli orti e dei giardini.

TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 34 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

1. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Ticino del Titolo II.
2. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese, Titolo II e III.
3. Le norme di cui al presente TITOLO V operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.
4. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente TITOLO V.

ART. 35 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:
 - 1: Sensibilità paesistica molto bassa (fasce interessate dalla SS 33 del Sempione);
 - 2: Sensibilità paesistica bassa (zone edificate del tessuto consolidato);
 - 3: Sensibilità paesistica media (zone libere al margine dell'edificato o intercluse - zone produttive agricole prive di emergenze paesistiche);
 - 4: Sensibilità paesistica alta (zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali);
 - 5: Sensibilità paesistica molto alta (zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, edifici testimoniali, infrastrutture lineari, zone in fase di riqualificazione ambientale).
2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un'eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione paesaggistica, di cui al DM 12/12/05 e della DGR 15/03/2006, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Gli ambiti di sensibilità molto bassa (1) sono individuati sulle fasce interessate da viabilità di scorrimento veloce elettrodotti e aree dismesse.

ART. 36 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

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

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

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

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

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

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

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

ART. 37 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. Le tavole C5 del Piano delle Regole individuano i beni costitutivi del paesaggio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Nelle tavole C5 sono altresì riportate le indicazioni contenute nella tavola "PAE1_g" e "PAE1_i" serie a-I del PTCP della Provincia di Varese, che rivestono rilevanza di tutela ambientale e paesistica sul territorio comunale di Somma Lombardo e che sono riferite alle seguenti categorie di aree, per le quali valgono specificamente le norme dello stesso PTCP a fianco di ciascuna richiamate:

a) Aree di elevata naturalità (art. 65 delle norme del PTCP della Provincia di Varese)

b) Parchi Naturali (art. 65 delle norme del PTCP della Provincia di Varese)

c) Monumenti Naturali (art. 65 delle norme del PTCP della Provincia di Varese)

d) cime, selle e crinali principali (art. 65 delle norme del PTCP della Provincia di Varese)

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

a) alberi isolati o di pregio

b) filari arborei

c) vegetazione di alte erbe igrofile

d) incolto erbaceo in evoluzione

e) specchi d'acqua

f) chiuse

g) edifici di interesse storico

h) strade principali

i) elettrodotti

j) percorsi ciclabili esistenti

k) punti di vista in adiacenza a tracciati ad elevata percorrenza.

ART. 38 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 37, comma 5, lettere da a) a d) comprese, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 40.

ART. 39 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

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

2. Ogni richiesta di atto abilitativo che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato

della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

3.Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'ART. 38, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.

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

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

ART. 40 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

1.Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'ART. 37, comma 5, lettere e) ed f) è prevista la conservazione.

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

3.I punti di vista di cui all'ART. 37, comma 5, lettera k) in via di massima devono essere mantenuti liberi; ove si verificano necessità non altrimenti risolvibili, ai progetti di intervento si applica la verifica di incidenza secondo quanto previsto dal presente titolo ed il sito assume, in relazione alla presenza del punto di vista indicato dalla Tav. C6, una sensibilità pari a 4, ai sensi di quanto previsto dall'ART. 35.

ART. 41 TUTELA IDROGRAFICA

1.Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano 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.

2.Entro una fascia minima di m. 10 dal limite della incisione morfologica della testa e lungo l'asta del fontanile, almeno per il primo tratto di derivazione di m. 200, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona; in questa fascia possono essere realizzati, fatte salve le competenze di altre pubbliche amministrazioni, in base alla vigente legislazione, esclusivamente percorsi pedonali nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti.

3.L'ambito dei fontanili e le relative aree di rispetto, per le quali è vietata ogni opera di trasformazione, sono definiti transitoriamente da una fascia di m. 50 misurati dall'orlo della testa.

4.I corsi d'acqua esistenti e i reticoli d'acqua minori, identificati nelle tavole grafiche del PGT, sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

5.L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.

6.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 arboreo arbustive, secondo le modalità di cui al Repertorio B, allegato al PTCP della Provincia di Varese.

ART. 42 IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

- 1.**Agli edifici vincolati o di interesse storico si applicano le norme di cui al presente articolo.
- 2.**La Tavola C1 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
- 3.**Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella Tav. C2.1 e C2.2 e al 0 e TITOLO IV.
- 4.**Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004, dal Capo I Titolo V della legge 12/2005 e dal Piano del Colore attualmente vigente.
- 5.**E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio e comunque nel rispetto di quanto stabilito al medesimo ART. 14, ART. 15.
- 6.**Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 43 ZONE DI INTERESSE PREISTORICO E SITI DI RITROVAMENTI

1.Nei siti indicati a rischio archeologico nella cartografia di Piano e nella "Carta di sintesi" del PTCP, in caso di interventi edilizi che comportino scavi vige l'obbligo di comunicazione preventiva alla competente Sovrintendenza per i Beni archeologici con anticipo di mesi 3 dalla data di inizio lavori. In caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo, è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla soprintendenza per gli incombenti derivanti dalla vigente legislazione in materia. In queste zone vale inoltre quanto previsto dal PTCP di Varese.

ART. 44 VIABILITÀ DI PARTICOLARE INTERESSE STORICO

- 1.**I tracciati di interesse storico sono beni costitutivi del paesaggio e come tali vanno preservati, salvaguardandone la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti avvenute nel corso del tempo.
- 2.**Dovranno essere evitati gli interventi che materialmente li cancellino e li interrompano, e dovranno essere mantenuti leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.
- 3.**I tracciati di interesse storico di cui alla tavola C5.1 e C5.2 e contenuti nella tavola E del PTR della Regione Lombardia, sono sottoposti agli indirizzi di tutela indicati nello stesso PTR.

ART. 45 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

1. In tutte le zone del territorio comunale, dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 46 NORMATIVA GEOLOGICA

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

ART. 47 INTERVENTI PROGETTUALI

- 1 La tavola B4 del Piano dei Servizi definisce gli interventi progettuali previsti dal PGT in ordine alla valorizzazione degli aspetti naturalistici ed ambientali del territorio.
- 2 Gli interventi in essa definiti sono quelli realizzabili attraverso i meccanismi di perequazione previsti dal Documento di Piano e disciplinati nel Piano dei Servizi.

TITOLO VI - NORME PER IL COMMERCIO

ART. 48 AMBITO DI APPLICAZIONE E DEFINIZIONI

1. Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione d'uso commerciale.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del D.Lgs.114/98ⁱ.
3. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
4. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, è computata nella misura di 1/8 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta ed ottenuta l'autorizzazione prescritta dagli artt. 8 e 9 del D.Lgs. n.114/98 per l'intera superficie di vendita.
5. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno od entrambi i seguenti settori merceologici: alimentare e non alimentare.
6. Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 250
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 251 fino a 800
Media struttura di vendita di rilevanza locale medio piccola	MSLP	Da 801 fino a 1.500
Media struttura di vendita di rilevanza locale media	MSLM	Da 1.501 fino a 2.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 2.501
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

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

ART. 49 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

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

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

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

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

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

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

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

Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie e grandi strutture di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n.3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del Permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art.6, comma 5 del D.Lgs. n.114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendita stabilita dall'art.4, comma 5 della L.R. n.14/1999.

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

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

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

ART. 50 INSEDIAMENTO ATTIVITÀ COMMERCIALI

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

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

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

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

5.All'interno del perimetro del centro abitato di Somma capoluogo, ove è ammessa la destinazione commerciale, è consentito insediare:

- nelle zone "A1": medie strutture di vendita di prossimità (MSP) con tipologia alimentare e/o non alimentare;
- nelle Subzona 1, Subzona 2, Subzona 3, Subzona 3bis e nel nucleo di Case Nuove: medie strutture di vendita di rilevanza locale medio piccola (MSLP) con tipologia alimentare e/o non alimentare;
- nella Subzona 3bis e nel nucleo Case Nuove: medie strutture di vendita di rilevanza locale media (MSLM) con tipologia non alimentare e/o non alimentare; in ogni caso, la superficie di vendita autorizzata per il settore alimentare non potrà superare il limite massimo di 1.500 mq. e ciò anche nel caso di strutture miste di maggior superficie.

6.I perimetri delle zone e delle subzone sono definiti e identificati nell'allegata Tavola A.

La grande struttura di vendita, già autorizzata, identificata nell'allegata Tavola B, è caratterizzata dai seguenti elementi descrittivi:

Sup. complessiva del comparto:	mq 33.248
SLP complessiva:	mq 19.450
Denominazione dell'esercizio commerciale:	Il Gigante
Superficie di vendita:	totale mq 8.000
	alimentare mq 1.745
	non alimentare mq 6.250
Parcheggi d'uso pubblico:	mq 19.450
Posti auto:	778

7.L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione delle aree a standard di cui all'ART. 52 del presente titolo.

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

9.Le strutture di vendita operanti alla data di adozione della presente variante di adeguamento alle N.T.A. commerciali vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui alla presente variante, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella misura prevista al successivo ART. 52.

ART. 51 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ URBANISTICA VIABILISTICA ED AMBIENTALE

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

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

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

4.Sino all'emanazione da parte della Giunta Regionale delle soglie dimensionali di cui al comma 1 bis dell'art. 2 della L.R. 3 settembre 1999, n. 20, così come modificata dalla L.R. 3/2003, risultano assoggettati a specifica procedura di verifica d'esclusione dalla Valutazione di Impatto Ambientale i progetti di strutture di vendita inseriti in ambiti territoriali aventi dimensioni maggiori a quanto specificato nell'Allegato B, Punto 7, lettera b. In carenza di specifica definizione di "ambito urbano", si considerano tali le aree aventi perimetro contiguo per almeno il 50% della sua estensione con aree edificate e aree che il vigente PRG destina a zone A,B, e servizi a valenza comunale (ex art. 22 L.R. 51/75). La contiguità sussiste anche se tra le aree è presente una strada; l'estensione delle aree contigue viene calcolata come sommatoria di tutte le aree adiacenti al lotto in questione anche se tra di loro non continue.

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

unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 52 DOTAZIONE DI SERVIZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

1. Per le attività commerciali diverse da quelle di vicinato e ammissibili ai sensi del precedente ART. 50 sono prescritte le seguenti dotazioni di aree a standard:

2. Medie strutture di vendita di prossimità (MSP)

Al fine di evitare impatti negativi sull'assetto viabilistico esistente del comparto storico del capoluogo di Somma Lombardo e in ottemperanza ai principi di definizione del perimetro della zona omogenea "A1", lo standard minimo è pari al 200% della S.L.P. di cui almeno la metà destinata a parcheggi. Nelle altre zone di PGT lo standard minimo è pari al 100% della SLP di cui almeno la metà a parcheggio. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

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

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

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

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

4. Grandi strutture di vendita (GS)

Lo standard minimo è pari al 200% della S.L.P. di cui almeno il 50% destinato a parcheggi. La dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico deve essere assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

Lo standard relativo agli ampliamenti delle grandi strutture di vendita (GS) sarà calcolato secondo le modalità indicate nel paragrafo precedente solo sulla superficie relativa all'ampliamento e non potrà in nessun caso essere monetizzata neanche parzialmente.

Gli ampliamenti delle medie strutture di vendita già esistenti alla data dell'adozione delle presenti norme, anche se conseguenti ad accorpamento di attività già autorizzate ed attive nel Comune e nei Comuni contermini, saranno consentiti solamente a condizione che venga dimostrata la conformità alle presenti norme sulla dotazione di parcheggi e di aree a standard in rapporto all'intera superficie commerciale risultante a seguito dell'ampliamento.

E' fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in esercizio alla data di adozione della Variante di PRG (2007 – 2008), o dei loro aventi causa per subingresso per atto tra vivi o mortis causa, a proseguire l'attività commerciale in assenza di modifiche urbanistiche ai locali sede dell'attività stessa.

5. Attività che vendono merci ingombranti

Per le attività che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, lo standard richiesto è del 75% per gli edifici previsti nelle zone A e B e del 100% per gli edifici previsti nelle zone C e D.

In entrambi i casi, almeno la metà delle aree a standard deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico.



TAVOLA "A": INDIVIDUAZIONE ZONE E SUBZONE COMMERCIALI

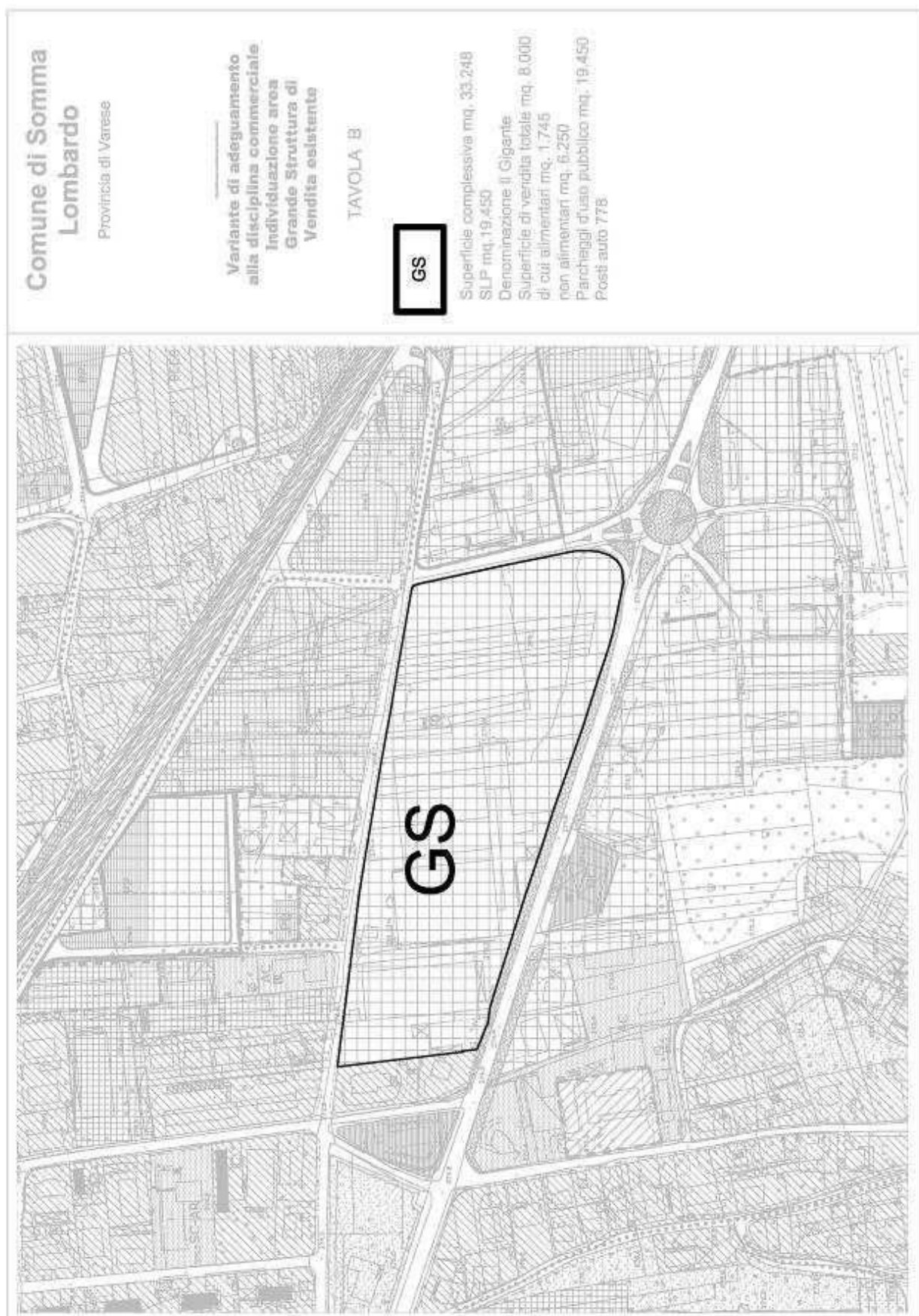


TAVOLA "B": INDIVIDUAZIONE GRANDI STRUTTURE DI VENDITA GIA' AUTORIZZATE

ART. 53 VINCOLI DI CORRIDOIO RELATIVI AI TRACCIATI DELLA TANGENZIALE OVEST DI SOMMA LOMBARDO

1.A seguito della prescrizione dell'Amministrazione Provinciale di Varese in merito alla salvaguardia del tracciato tangenziale riportato nel proprio PTCP e della contestuale prescrizione delle Regione Lombardia in merito alla salvaguardia del tracciato individuato dalla conferenza dei Servizi del 05/02/2009 vengono istituiti specifici vincoli di corridoio con le caratteristiche e la durata specificate nei seguenti commi.

2.In relazione allo sviluppo degli specifici tracciati delle loro possibile interferenza con le previsioni del PGT, sono individuati tre differenti tipi di corridoi:

- corridoio di tipo A che si sviluppa in aree in cui il piano non prevede trasformazioni ovvero all'esterno del perimetro IC
- corridoio di tipo B che interessa l'ambito urbanizzato, ovvero le zone B1, C, V1, V2 ed E, all'interno del quale vanno regolamentati i criteri di intervento
- corridoio di tipo C che interessa l'ambito urbanizzato, ovvero le zone D1, D2, ma che per le specifiche caratteristiche del tracciato stesso potrà essere realizzato esclusivamente in sottosuolo.

3.Previsioni e vincoli legati agli specifici tracciati.

Nelle aree ricadenti nei corridoi di tipo A, sono vietate le trasformazioni del suolo.

Nelle aree ricadenti nei corridoi di tipo B, sono vietati gli interventi di nuova costruzione che si configurino come edifici autonomi.

Nelle aree ricadenti nei corridoi di tipo C, sono vietati gli interventi che modificano in maniera significativa la struttura del sottosuolo.

4.Durata del vincolo di salvaguardia.

Il vincolo di salvaguardia previsto dal presente articolo avrà la durata di 12 mesi dalla delibera di approvazione del presente PGT.

Note

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

Ai fini del presente decreto si intendono:

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

2. Il presente decreto non si applica:

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

vendita dei prodotti da essi direttamente e legalmente raccolti su terreni soggetti ad usi civici nell'esercizio dei diritti di erbatico, di fungatico e di diritti similari;

- h) a chi venda o esponga per la vendita le proprie opere d'arte, nonché quelle dell'ingegno a carattere creativo, comprese le proprie pubblicazioni di natura scientifica od informativa, realizzate anche mediante supporto informatico;
- i) alla vendita dei beni del fallimento effettuata ai sensi dell'articolo 106 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni;
- j) all'attività di vendita effettuata durante il periodo di svolgimento delle fiere campionarie e delle mostre di prodotti nei confronti dei visitatori, purché riguardi le sole merci oggetto delle manifestazioni e non duri oltre il periodo di svolgimento delle manifestazioni stesse;
- k) agli enti pubblici ovvero alle persone giuridiche private alle quali partecipano lo Stato o enti territoriali che vendano pubblicazioni o altro materiale informativo, anche su supporto informatico, di propria o altrui elaborazione, concernenti l'oggetto della loro attività.

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

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

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

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

3. Costituiscono elementi essenziali della domanda:

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

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

c) la valutazione dell'impatto occupazionale netto;

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

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

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

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

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

7. Le deliberazioni della conferenza di servizi sono adottate entro novanta giorni dalla convocazione. Su segnalazione della Regione, le conferenze di servizi riguardanti domande concorrenti individuano il termine anticipato di conclusione dei rispettivi lavori

in modo che siano comunque rispettati il termine massimo dei lavori della prima conferenza avviata e l'ordine di esame delle diverse domande in base ai criteri di priorità tra domande concorrenti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 6 Criteri di priorità fra domande concorrenti

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

- a) autorizzazioni quali atti dovuti;
- b) trasferimenti nello stesso comune;
- c) rilocalizzazioni nella stessa unità territoriale;
- d) ampliamenti non superiori al 20% della superficie esistente;
- e) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di esercizi di vicinato;
- f) ampliamenti per misure di superficie rientranti negli obiettivi di sviluppo assegnati all'unità territoriale a seguito di accorpamento di medie strutture;

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