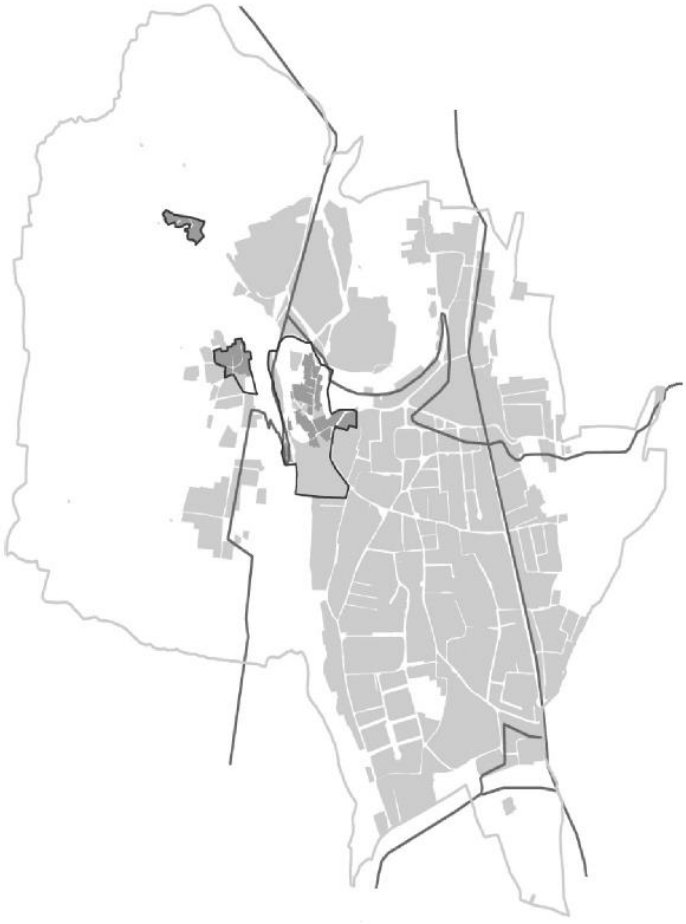
Comune di Castiglione Olona
Provincia di Varese

PGT

Piano delle Regole

PDR 1.0
Norme di Attuazione



Professionista incaricato:
Architetto Fabrizio Ottolini

Luglio 2023

Indice

TITOLO IDISPOSIZIONI GENERALI 6

ART.1 CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE 6

ART.2 COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI DOCUMENTI DEL PGT 6

ART. 3 ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE 7

ART.4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 7

4.1 Generalità 7

4.2 Piani Attuativi e Permesso di Costruire Convenzionato 7

4.3 Convenzione dei Permessi di costruire convenzionati e dei Piani Attuativi 8

4.4 Programmi integrati di intervento 9

4.5 Attuazione del Piano delle Regole e Meccanismi di perequazione 9

ART.5 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE 11

ART.6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI 11

6.1 Definizioni uniformi 11

6.2 Ulteriori Definizioni per l'applicazione delle norme del PGT 11

6.3 Piccoli manufatti realizzabili in esubero rispetto agli indici di Piano 12

ART.7 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER LE MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO IN ATTO 13

7.1 Definizioni generali 13

7.2 Definizione delle destinazioni d'uso 14

7.3 Variazioni delle destinazioni d'uso 20

ART 8AREE DI PERTINENZA 21

ART.9 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT 22

ART.10 DISTANZE 22

10.1 Distanze tra i fabbricati (D.F.) 22

10.2 Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (D.S.) 23

10.3 Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e tra ambiti di zona differenti (Dc) 24

ART.11 PARCHEGGI DI PERTINENZA 25

ART.12 NORME ED INDIRIZZI DI TUTELA ECOLOGICA ED AMBIENTALE PER GLI INTERVENTI 26

12.1 Mitigazione e compensazione 26

12.2 Disposizioni in materia di ingegneria naturalistica 26

TITOLO II DSCIPLINA DEGLI INTERVENTI 28

CAPO I DISCIPLINA DEGLI AMBITI A DESTINAZIONE URBANA 28

ART.13 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI A DESTINAZIONE URBANA 28

ART.14 CRITERI DI DETERMINAZIONE DELL'EDIFICABILITA' NELLE ZONE DEL TESSUTO CONSOLIDATO 28

14.1 Salvaguardia delle SL e dei Volumi esistenti 28

14.2 Derogabilità del rapporto di copertura 29

CAPO II CENTRI STORICI O DI ANTICA FORMAZIONE 30

ART.15 CENTRI STORICI O NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE 30

CAPO III DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE URBANA 31

ART.16 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LETT. E QUINQUIES) COMMA 2 ART. 8 L.R. 12/05 31

ART.17 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE 31

17.1 Destinazioni ammesse nelle zone residenziali 31

17.2 Adeguamento patrimonio edilizio esistente 31

ART.18 AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO – INSEDIAMENTI ISOLATI 32

ART.19 AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO 34

ART.20 AMBITI RESIDENZIALI A DISEGNO URBANO UNITARIO 35

ART.21 AMBITI RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO 36

ART.22 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI 37

22.1.1 ambiti residenziali a bassa densita' 37

22.1.2 ambiti residenziali a media densita' 38

22.1.3 ambiti residenziali ad alta densita' 39

ART.23 AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO – PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC) 40

23.1 Ambiti residenziali assoggettati a piano attuativo 40

23.2 Ambiti residenziali assoggettati a permesso di costruire convenzionato 41

ART.24 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O NON COMPLETAMENTI ATTUATI 42

ART.25 AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI 42

25.1 Destinazioni ammesse 42

25.2 Interventi di mitigazione paesaggistica e mascheratura a verde dei nuovi edifici. 43

25.3 Interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente. 44

ART.26 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO 44

ART.27 COMPLESSO PRODUTTIVO UNITARIO DEL PII MAZZUCCHELLI 44

ART.28 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE RICONVERTIBILI AD ALTRA FUNZIONE 45

28.1 Norme generali 45

28.2 Ambiti produttivi riconvertibili a funzione prevalentemente residenziale 45

28.3 Ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale 47

ART.29 AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI 48

ART. 30 AMBITI DI COMPLETAMENTO POLIFUNZIONALI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO 49

CAPO IV DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE 50

ART.30 SISTEMA RURALE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA' DEGLI AMBITI AGRICOLI 50

ART.31 SISTEMA RURALE – NORME PER L'EDIFICAZIONE 51

31.1 Attivita' e Destinazioni d'uso ammesse negli ambiti agricoli del sistema rurale e ambientale 51

31.2 Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale 52

31.3 Prescrizioni per l'edificazione in specifici ambiti agricoli 55

31.4 Edifici non agricoli esistenti in ambiti agricoli 56

ART.32 SISTEMA RURALE - NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO 58

ART.33 SISTEMA RURALE - AMBITI BOSCHIVI 59

ART.34 SISTEMA AMBIENTALE - MONUMENTO NATURALE GONFOLITE E FORRE DELL'OLONA 59

ART.35 SISTEMA AMBIENTALE - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) RILE TENORE OLONA 59

ART.36 SISTEMA AMBIENTALE - FASCIA FLUVIALE DEL FIUME OLONA 60

ART.37 TUTELA DEGLI ELEMENTI VEGETAZIONALI – GENERALITA' 61

ART.38 RETE ECOLOGICA COMUNALE 61

CAPO V AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOCLOGICHE 62

ART.39 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA' 62

39.1 Zone destinate alla viabilità 62

39.2 Sistema della mobilità dolce 62

39.3 Aree per l'insediamento dei distributori di carburante 62

39.4 Parcheggi privati per attività produttive o anche per la sosta veicoli commerciali o rimessaggio camper 63

ART.40 AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 63

CAPO VI DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI 65

ART.41 NORME GENERALI SULL'INSEDIABILITÀ DI ATTIVITÀ COMMERCIALI 65

ART.42 65

DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE 65

42.1 Compatibilità viabilistica 65

42.2 Inserimento ambientale 65

42.3 Salvaguardia dei valori morfologici ed ambientali 66

ART.43 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI 66

43.1 Contestualità con le procedure della pianificazione attuativa 66

43.2 Contestualità col rilascio del permesso di costruire 66

43.3 Contestualità con la segnalazione certificata di inizio attività 66

43.4 Monetizzazione delle aree per parcheggio pubblico relative alle attività commerciali 66

Titolo III - ZONE A VINCOLO SPECIALE 68

CAPO VII VINCOLI ED ELEMENTI DI TUTELA 68

ART.44 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE 68

44.1 Zone e limite di rispetto cimiteriale 68

44.2 Zone di rispetto stradale e limite di allineamento stradale 68

44.3 Zone di tutela e di rispetto di sorgenti e pozzi 69

44.4 Distanze di prima approssimazione (Dpa) delle linee aeree di elettrodotti. 72

44.5 Fasce di rispetto fluviale 73

44.6 Zone a rischio archeologico 73

44.7 Aree a vincolo paesaggistico 73

44.9 Piano di Rischio dell'aeroporto di Venegono 73

ART.45 FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO 74

45.1 Componente geologica del PGT – Effetti conformativi 74

45.2 Vincoli di polizia idraulica 74

TITOLO IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE 75

ART.46 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI 75

ART.47 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI 76

ART.48 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 76

ART.49 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 76

ART.50 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE 77

Titolo V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA 79

ART.51 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE 79

ART.52 AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE 79

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1 CONTENUTO E FINALITA' DEL PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Alla decadenza del Documento di Piano, prevista dal comma 4 art. 8 della l.r. 12/05, nelle aree interessate da Ambiti di Trasformazione o da altri interventi direttamente disciplinati del Documento di Piano si applicano le seguenti prescrizioni:

- nelle aree inserite negli Ambiti di Trasformazione, esterne al Tessuto Urbano consolidato e libere da edificazione, si applicheranno le norme relative alle aree del sistema rurale ed ambientale di cui al successivo capo IV, considerando, ai fini della disciplina degli interventi ivi ammessi, i caratteri di omogeneità di tali aree con il contesto in cui risultano inserite, come desumibili dalle indicazioni degli elaborati costitutivi del PGT. Lo stesso dicasi per gli eventuali edifici esistenti in tali ambiti;
- per gli edifici esistenti negli ambiti edificati eventualmente ricompresi in Ambiti di Trasformazione saranno ammessi solo interventi di manutenzione, restauro, risanamento igienico-sanitario e ristrutturazione senza demolizione e successiva ricostruzione, che non presuppongano l'aumento della SL, della Superficie Coperta o degli altri parametri edilizi esistenti. Non sarà peraltro ammesso il cambio delle destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione della Variante al PGT;

ART. 3 ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA VIGENTE

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

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

ART.4 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

4.1 GENERALITÀ

Il Piano delle Regole si attua tramite:

- Permesso di costruire o altro titolo equipollente, nelle forme di legge;
- Permesso di costruire convenzionato, laddove siano individuate del PGT esigenze funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio;
- Piani attuativi, nelle forme di legge;
- Programmi integrati di intervento od altri atti di programmazione negoziata previsti dalla legislazione vigente.

Il PGT individua specifiche parti di territorio che, in ragione della loro estensione o delle tipologie di intervento da realizzare, sono da attuarsi con Piano Attuativo, Programma Integrato di Intervento od altro atto di programmazione negoziata, o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi che comportano trasformazioni strategiche dell'assetto territoriale sono collocati entro gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano e sono da esso disciplinati, fatta salva la norma di decadenza di cui al comma 2 del precedente articolo 2.

4.2 PIANI ATTUATIVI E PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuati i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un Piano Attuativo (PA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), secondo a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 10 della L.R. 12/2005.

Nei piani attuativi vengono fissati in via definitiva, in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel Documento di Piano, gli indici urbanistico-edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso; per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si considera:

- nel caso di insediamenti residenziali, il numero di abitanti teoricamente insediabili, applicando il parametro di 66,5 mq di superficie edificata per abitante;
- nel caso di funzioni non residenziali, il fabbisogno di aree a destinazione pubblica o di interesse generale indotto dal nuovo insediamento;
- le eventuali e specifiche previsioni formulate, per l'ambito oggetto di pianificazione attuativa, dal PGT.

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

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

Ai sensi dell'art. 14 della LR 12/2005 e s.m.i. non necessita di approvazione di preventiva variante la previsione, in fase di esecuzione, di modificazioni planivolumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

In sede di approvazione, non costituisce Variante al PGT la modifica di dettaglio del perimetro dei Piani Attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati individuati dalla cartografia del PGT (Piano delle Regole o Documento di Piano), derivante dalla necessità di adeguare il confine o il progetto attuativo allo stato effettivo dei luoghi. In ogni caso, tali modifiche non possono produrre una variazione della superficie territoriale del PA o del PCC (in aumento o diminuzione) superiore al 10% di quella individuata dal PdR o dal DdP (per gli Ambiti di Trasformazione). In ogni caso, tali modifiche non possono comportare un incremento di capacità insediativa rispetto a quella originariamente prevista dal PGT sulle aree interessate dalle modifiche di perimetro del PA o del PCC.

4.3 CONVENZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI E DEI PIANI ATTUATIVI

Ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, la convenzione dei piani attuativi o dei Permessi di Costruire Convenzionati, fatta salva ogni altra e ulteriore previsione di legge, deve prevedere:

a. la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile, o solo in parte, o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b. la realizzazione a cura dei proprietari:

   - di tutte le opere di urbanizzazione primaria;
   - delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria individuate dal PA o dal PCC approvato;
   - delle opere che siano, in ogni caso, necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

   Le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite.

   Ove la realizzazione delle opere previste dal PA, dal PCC o comunque di quelle necessarie, comporti costi inferiori a quelli previsti dagli oneri tabellari comunali per l'urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta al Comune la differenza. Resta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere da parte dell'attuatore, il pagamento della somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al PA o al PCC, comunque non inferiore all'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in vigore;

c. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal PGT, quali l'attribuzione degli indici premiali e di perequazione / compensazione indicati nel Documento di Piano.

La convenzione di cui al precedente comma può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo o dal Permesso di Costruire Convenzionato, comunque non superiori ai termini di validità previsti dalla legge.

Le indicazioni di cui sopra si applicano ai Permessi di Costruire Convenzionati limitatamente all'attuazione delle previsioni per essi formulate dal Piano delle Regole (norme e cartografie di piano).

4.4 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato possono essere promossi, secondi i criteri e le procedure di cui all'art. 12 delle NdA del Documento di Piano, Programmi Integrati di Intervento, soprattutto se finalizzati all'attuazione degli Ambiti di Rigenerazione.

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

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

La convenzione dei Programmi Integrati di Intervento ha i contenuti di cui all'articolo 4.3 delle presenti norme

4.5 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE E MECCANISMI DI PEREQUAZIONE

Il Documento di Piano, ai sensi di quanto previsto dall'art. 11 della LR 11 marzo 2005, n. 12, indica i criteri di compensazione e perequazione da utilizzarsi nell'attuazione delle previsioni di piano, anche in riferimento agli ambiti disciplinati dal Piano delle regole o dal Piano dei servizi.

Sulla base di questi criteri le aree da acquisire al patrimonio comunale per la realizzazione dei **servizi pubblici prioritari** sono appositamente individuate dal Piano dei Servizi (tavole PdS B1.0 e PdS 2.0) per l'attribuzione di diritti edificatori necessari all'attivazione dei meccanismi perequativi di piano.

A queste aree, interessate da previsioni di progetto del sistema dei servizi e da conferire al patrimonio comunale (c.d. **aree "di generazione"**), sono attribuiti dal PdS diritti edificatori da trasferire in aree edificabili (**c.d. "aree di atterraggio"**) individuate dalla Variante (Ambiti di Trasformazione o altri ambiti del Piano delle Regole), in cambio della loro cessione gratuita al Comune.

Le aree di atterraggio sono individuate dalla tavola C.1.n del Piano delle regole, nonché eventualmente dalla presente normativa anche laddove non individuate.

Nelle aree di "atterraggio" l'indice di edificazione totale (IT *tot*.) è composto da due componenti:

- l'indice proprio (*ITp o IFp*) che deriva dal possesso delle aree;
- l'indice derivato (*ITd* o *IFd*) che deve essere acquisito all'esterno, con il trasferimento dei diritti edificatori dalle aree di "generazione" e la loro cessione, contestuale e gratuita, al Comune.

Sono assoggettati ai meccanismi perequativo/compensativi del PGT:

- **tutti gli Ambiti di trasformazione del DdP**;

- **gli ambiti edificabili (su suolo libero) appositamente individuati dal PdR** (interventi ad attuazione coordinata - PA o PCC - o altre aree su suolo libero individuate dalla cartografia o dalla norma del PdR).

Tale individuazione, nonchè la modulazione degli indici perequativi operata dalle presenti norme per specifici ambiti (sino al possibile non assoggettamento) tiene conto del diverso contributo dato, da specifici interventi, alla costruzione della città pubblica.

Per tutte le aree di "atterraggio" soggette ai meccanismi perequativo/compensativi, l'applicazione dei meccanismi perequativi/compensativi del PGT è **obbligatoria**.

Le schede normative degli Ambiti di Trasformazione (DdP), nonchè degli Ambiti ad attuazione coordinata (PdR) modulano l'incidenza dell'*ITd* nelle aree edificabili sia in relazione all'eventuale contributo fornito dagli specifici interventi per la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione di interesse generale (escluse le dotazioni di base riferite a sottoservizi o parcheggi di ausilio alla domanda generata dagli interventi) sia in relazione a funzione e localizzazione.

In alternativa all'acquisizione dei diritti volumetrici generati dalle aree da conferire al patrimonio comunale:

- l'attuazione delle porzioni edificabili soggette ai meccanismi perequativo compensativi potrà avvenire anche previa cessione al Comune di una parte dell'area edificabile, proporzionale a quella che sarebbe spettata per l'edificazione del solo indice derivato. Tale trasferimento consentirà al Comune di attivare procedure compensative con i proprietari delle aree pubbliche di generazione per la loro acquisizione diretta da parte del Comune;

- l'acquisizione dei diritti edificatori "derivati" potrà avvenire acquisendo i diritti assegnati dal PdS ad apposite aree di generazione "di riserva" di proprietà comunale, il quale potrà così impiegare le risorse derivanti per l'acquisizione delle altre aree di generazione di proprietà privata;

- quale ulteriore alternativa all'applicazione del meccanismo perequativo e al fine di garantire la necessaria elasticità di attuazione, l'acquisizione dei diritti edificatori potrà avvenire previa monetizzazione del loro valore dal Comune, che impiegherà le risorse così reperite per l'acquisizione delle aree di perequazione d'interesse pubblico (aree di progetto del sistema dei servizi) oppure per altri interventi compensativi finalizzati al potenziamento del sistema dei servizi.

Il Piano delle regole individua, nel dettaglio, gli indici edificabili totali, propri e derivati da applicarsi nei diversi ambiti edificabili, nonchè i diritti edificatori assegnati alle aree di progetto per i servizi pubblici.

Il conferimento dei diritti volumetrici utilizzati ai fini di edificazione delle aree di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Negli interventi di edificazione diretta l'acquisizione o l'utilizzo dei diritti edificatori deve essere documentato mediante certificazione dei diritti edificatori rilasciata dall'Amministrazione Comunale e trascritta su apposito registro, come disciplinato dal Regolamento per l'applicazione dei meccanismi di perequazione del PGT, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 15 del 09/07/2015.

ART.5 EFFICACIA DEI TITOLI ABILITATIVI E DEROGHE

A seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT deve essere sospesa qualsiasi attività inerente la trasformazione del territorio che risulti in contrasto con le norme dello strumento adottato.

L'applicazione del cosiddetto "regime di salvaguardia" è regolata dall'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001 e dall'art. 13, comma 12, della LR 12/2005

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

Restano fatti salvi:

- gli atti abilitativi edilizi già rilasciati o che abbiano assunto efficacia, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/2001 e degli articoli 33 e seguenti della L.R. 12/2005;
- i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.

Le deroghe alle previsioni ed alle prescrizioni del piano delle regole sono unicamente quelle previste dalla legislazione vigente.

ART.6 DEFINIZIONE DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI EDILIZI

6.1 DEFINIZIONI UNIFORMI

Per l'applicazione della disciplina urbanistica del PGT si applicano le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo approvate con DGR 695 del 24 ottobre 2018 - *Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* – da recepirsi nel Regolamento Edilizio Comunale e allegate alle presenti norme **(Allegato A)**.

Sono comunque fatti salvi i procedimenti urbanistici ed edilizi già avviati al momento dell'adozione della presente Variante di PGT.

6.2 ULTERIORI DEFINIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME DEL PGT

1) <u>Superficie drenante (SD):</u>

   è la parte di superficie del lotto costituita dalla superficie di terreno libera da qualsiasi costruzione nel suolo od in sottosuolo, priva di pavimentazioni che inibiscono il drenaggio delle acque nel sottosuolo. Tale superficie dovrà essere per quanto possibile sistemata a prato e opportunamente alberata.

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

   - ghiaietto, pietrischetto posati su terreno naturale o sabbia naturale: superficie considerata filtrante al 100%
   - autobloccanti in cemento tipo "prato armato": superficie considerata filtrante al 50%;

- autobloccanti drenanti: superficie considerata filtrante all'80%.

In ogni ambito disciplinato dal PdR o nelle schede normative del Ddp e del PdR sono dettati i rapporti % di SD da reperire negli interventi edilizi, da calcolare rispetto alla Superficie fondiaria dell'intervento. In caso di interventi con Piano attuativo è ammessa la verifica rispetto alla Superficie territoriale coinvolta nel Piano Attuativo.

In caso di interventi che comportino modifiche della pavimentazione esistente, per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT in cui il rapporto SD non rispetti i parametri di zona, per la verifica della superficie drenante, non dovrà essere diminuita le superficie drenante complessiva esistente sul lotto alla data di entrata in vigore del PGT.
Le sistemazioni a verde soprastanti strutture interrate (giardini pensili, coperture boxes, ecc.) non sono assimilabili alle superfici drenanti e pertanto non concorrono al computo della SD

2) Vincolo di facciata (VF):
si intende la linea di edificazione da mantenere in caso di interventi di sopralzo, di ampliamento, di sostituzione e di nuova costruzione, al fine di garantire la continuità della cortina edilizia. Detto vincolo impone, in conformità anche a quanto indicato nelle norme di zona, l'altezza e la continuità delle falde di copertura ed il raccordo con le eventuali discontinuità, la ripresa degli elementi compositivi maggiormente caratteristici e tradizionali, quali la tipologia delle aperture, degli infissi, delle cornici, delle gronde, degli elementi decorative delle finiture in genere (colori, materiali, ecc.).

3) Confine stradale in zone urbane (CS) ai fini delle distanze (DS):
è definito dal limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione e dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza è definito dalla linea che separa la sede stradale esistente o di progetto dall'area edificabile o con altra destinazione.

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

5) Parcheggio minimo – P. min. (per la verifica dei parcheggi):

indica la dotazione di posti auto da reperire in relazione ai metri quadrati di SL, a fronte dei quali deve essere predisposto un posto macchina della superficie convenzionale di 25 mq.

6) Posto auto

E' la superficie destinata a parcheggio convenzionalmente commisurata alla dimensione della superficie di sosta di un autoveicolo, maggiorata delle quote di corsello di manovra, pari a 25 mq. Il calcolo dei posti auto si effettua dividendo la superficie a parcheggio fissata dalla norma di piano per la superficie convenzionale di 25 mq. Sugli elaborati di progetto dovrà essere individuato il numero minimo dei posti auto così calcolati, con dimensioni minime di m. 5 di lunghezza e di m. 2,50 di larghezza.

6.3 PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO

All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT individuate dalle tavole C.1.n del PdR nonchè negli ambiti agricoli ove insistono attività non agricole (residenza isolata in ambito agricolo) sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonchè all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:

- i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente gli 4 mq;

- i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;

- i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;

- le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);

- le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h. media < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;

- le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;

- i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq e h. media < 2,50 m.

Resta salva l'applicazione della regolamentazione generale in tema di distanze dettate per gli altri edifici principali o accessori.

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

7.1 DEFINIZIONI GENERALI

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

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

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

Sono da considerarsi ricomprese nella destinazione principale tutte le porzioni di edificio che partecipano allo svolgimento della destinazione principale con ruolo accessorio (così, ad esempio, gli uffici, gli spazi espositivi o commerciali, la mensa, ecc., connessi ad un'attività produttiva, oppure l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande all'esclusivo servizio di un insediamento sportivo, oppure le attività ricettive (agrituristiche) o di vendita dei prodotti connesse all'azienda agricola, ecc.).

Le destinazioni complementari sono definite in relazione alla destinazione principale con la quale, normalmente, convivono, realizzando un sistema funzionale integrato.

In specifici ambiti del PdR, le presenti norme possono definire limiti dimensionali o vincoli di insediamento per specifiche destinazioni complementari, volte a garantire l'equilibrio insediativo del contesto territoriale di riferimento.

La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati deve risultare dagli elaborati grafici degli strumenti urbanistici attuativi o dalle tavole di progetto allegate ai titoli edilizi abilitativi.

7.2 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso indicata, ai sensi dell'art. 51 della regionale 11 marzo 2005, n. 12, è da intendersi come destinazione principale, e saranno consentite anche tutte quelle destinazioni che risultino ad essa complementari od accessorie e con essa compatibili, nelle quantità e nei modi stabiliti dalle presenti norme.

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

7.2.1 RESIDENZA

Funzioni principali

Abitazioni (RP) Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine, autorimesse, ecc.

Funzioni complementari

Artigianato di servizio (RA)

Attività di tipo artigianale che non svolgono funzioni produttive vere e proprie, ma rendono un servizio alla casa, alla persona ed alle attività urbane in genere.

Quali ad esempio: elettricisti, falegnami, idraulici, fotografi, orafi, parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, laboratori odontotecnici, lavanderie-stirerie, legatorie, orafi, restauratori, sartorie, radioriparatori, tappezzerie, vetrai, corniciai, laboratori artigianali per la trasformazione di alimenti tipo panetterie, pasticcerie, torrefazioni, gelaterie, ecc.

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

Terziario commerciale e direzionale (RT)

Attività di tipo commerciale e direzionale compatibili con la residenza.

Quali ad esempio: uffici e studi professionali, sedi per associazioni, istituzioni ed enti pubblici, sedi per attività politiche sindacali e culturali, ambulatori e laboratori per analisi mediche, uffici direzionali, sportelli bancari e assicurativi, agenzie di viaggio, gallerie d'arte, ecc.

Esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi.

Attrezzature e servizi di base (RS)

Attività ed attrezzature di servizio pubbliche, di interesse pubblico o collettivo.

Quali ad esempio: asili nido e servizi similari, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, sia pubbliche che private, attrezzature culturali e sociali, strutture sanitarie, attrezzature ricreative e sportive, parcheggi, enti turistici e promozionali, patronati e sedi di associazioni senza scopo di lucro, centri di orientamento ed attività ad esse assimilate.

Abitazioni collettive (RC)

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

Attrezzature ricettive (RR)

Sono attrezzature ricettive alberghiere alberghi, pensioni, hotel, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi e condhotel, aventi gestione unitaria, comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc.), comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande di cui al punto successivo qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Sono incluse inoltre tutte le attività ricettive non alberghiere quali case per ferie, case e appartamenti per vacanze, foresterie lombarde, locande e bed breakfast, così come definite dalla normativa regionale in materia di turismo, per le quali non è richiesto il cambio d'uso per l'esercizio dell'attività e che mantengono la destinazione urbanistica residenziale.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

Sono attrezzature ricettive e di servizio destinate alla somministrazione di alimenti e bevande, e comprendono sia gli spazi ricettivi che le strutture di servizio (cucine e spazi per la preparazione degli alimenti da somministrare, depositi, spazi tecnici, ecc.), e sono disciplinati dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6 - Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere e successive modificazioni ed integrazioni.

7.2.2 ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Funzioni principali

Artigianato di servizio (PA)

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

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

Attività di produzione e trasformazione di beni (PI)

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

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

Laboratori di ricerca applicata finalizzata alla produzione.

Officine meccaniche con annessi autosaloni.

Comprende oltre alle attività specifiche, gli spazi di servizio (uffici, servizi, spogliatoi, mense ecc..), di supporto di magazzino, nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

Attività di deposito e magazzinaggio (PMA)

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

Funzioni complementari

Logistica (PCL)

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

Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate (PC1)

Laboratori di ricerca e prova sui materiali e sui prodotti, servizi tecnici ed informatici, impianti tecnologici.

Attività commerciali concernenti il deposito, l'esposizione e la commercializzazione dei prodotti e manufatti derivanti dall'attività produttiva svolta (intendendosi come tali i prodotti derivanti dalla produzione propria e del gruppo di appartenenza, con esclusione dei prodotti provenienti da settori merceologici diversi da quello a cui appartiene l'insediamento produttivo).

Attività complementari di carattere residenziale (PC2)

Le abitazioni per titolare dell'azienda e per il personale di custodia dipendente nonché altre abitazioni di servizio espressamente connesse all'attività, sino ad un massimo di n. 1 unità abitativa di SL complessiva non superiore a mq. 150.

Attrezzature e servizi complementari agli insediamenti produttivi (PC3)

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

Attività complementari di carattere commerciale (PC4)

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

7.2.3 TERZIARIO DIREZIONALE, COMMERCIALE, ATTREZZATURE RICETTIVE

Funzioni principali

Direzionale e terziario in genere (TD)

Attività terziarie di produzione di servizi, escluse le attività commerciali quali studi professionali, uffici pubblici e privati, attività direzionali, amministrative, finanziarie e di rappresentanza di interesse generale. Fanno parte del presente uso sia gli spazi destinati in senso stretto alle attività sia gli spazi di supporto e di servizio, le mense, i locali accessori gli

archivi e gli spazi tecnici. Compreso sia lo spazio per il pubblico che di servizio (archivi, locali per campionari, spazi tecnici ecc.).

Attrezzature turistico-ricettive (TR)

Sono attrezzature ricettive alberghiere alberghi, pensioni, hotel, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi e condhotel, aventi gestione unitaria e comprensive sia delle parti ricettive che di quelle di servizio, di soggiorno e di ritrovo (cucine, lavanderie, spazi tecnici, autorimesse, bar, ristoranti, sale riunioni, sale congressi, ecc.), centri sportivi, maneggi, comprensive anche delle strutture di somministrazione alimenti e bevande qualora associate con l'attività principale ricettiva.

Attrezzature per lo spettacolo (TT)

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

Destinazioni Commerciali

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

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

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

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

- che l'accesso dei clienti avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato.

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

Le **destinazioni commerciali** a sua volta si dividono in:

Esercizi commerciali di vicinato (CV)

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali al minuto sia di tipo alimentare che non alimentare classificabili come esercizi di vicinato, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati esercizi di vicinato le strutture commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Medie Strutture di Vendita (MSV)

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (MSV A) che non alimentare (MSV NA) classificabili come esercizi di media dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificati Medie Strutture di Vendita gli esercizi commerciali con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 1.500 mq e vengono così suddivise:

- Medie strutture di vendita di prossimità (MSV P), con superficie di vendita compresa tra 150 mq e 600 mq.
- Medie strutture di vendita di rilevanza locale (MSV RL) con superficie di vendita compresa tra 600 e 1.500 mq.

Grandi Strutture di Vendita (GSV)

È relativo alle diverse tipologie di esercizi commerciali sia di tipo alimentare (GSV A) che non alimentare (GSV NA) classificabili come esercizi di grande dimensione, e comprende sia gli spazi di vendita che quelli di servizio e di magazzino.

Ai sensi dell'art. 4 del D.lgs. n. 114/98, per i comuni con popolazione inferiore a 10.000 abitanti, sono classificate GSV gli esercizi commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Centro commerciale (CC)

Come definito dall'art. 4 comma 1 lettera g) del D.lgs. n. 114/98, ed ai sensi del punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054 deve intendersi "Centro commerciale" una Media o una Grande Struttura di Vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente.

L'insediamento di due o più strutture commerciali che nel loro insieme vengano a sostanziare, fin dall'inizio o per trasformazione e/o aggregazioni successive, tutte le caratteristiche di cui all'art. 4 comma 1 lettera 5 del D.Lgs. n. 114/98, e di cui al punto 4.2.1 della D.G.R. 4 luglio 2007 n° 8/5054, deve necessariamente venire considerato come centro commerciale, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono. La superficie di vendita del centro commerciale deve essere considerata pertanto pari a quella risultante dalla somma delle singole superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

Strutture di vendita merci ingombranti (SVMI)

Ai sensi della vigente normativa regionale la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie d'auto, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della SL per la quota di superficie superiore ai predetti limiti.

Il calcolo della superficie secondo le disposizioni di cui al precedente comma viene effettuato per quanto attiene gli aspetti di natura commerciale, ai fini della verifica delle destinazioni ammesse nelle diverse zone urbanistiche la superficie di vendita degli esercizi che hanno per oggetto la vendita delle merci ingombranti risulta essere la superficie di vendita reale dell'esercizio commerciale senza applicazioni delle riduzioni previste ai fini delle autorizzazioni commerciali di cui al comma precedente.

Attività di somministrazione di alimenti e bevande (RRS)

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

Funzioni complementari

Attività complementari di carattere residenziale (TC1)

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

Attrezzature e servizi connessi agli insediamenti terziari (TC2)

attrezzature di servizio delle attività terziarie e direzionali

7.2.4 ATTIVITÀ AGRICOLE

Funzioni principali

Abitazioni per l'attività (AR)

Per abitazioni si intendono oltre ai locali abitabili degli alloggi, gli spazi accessori di servizio diretto quali scale, androni, locali comuni, soffitte, cantine, autorimesse ecc. finalizzati esclusivamente alla conduzione del fondo e delle attività connesse come meglio definito negli articoli di zona.

Strutture per la conduzione del fondo (AF)

Si intendono come tali tutte le attrezzature necessarie alla funzione di gestione dei boschi e delle superfici a coltivo, quali legnaie, fienili, depositi per attrezzi, ricovero per i macchinari, serre, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, ecc.

Allevamenti di animali (AG)

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

Serre e coltivazioni di frutta in forma industriale (AS)

Si intendono come tali tutte le attività e le attrezzature necessarie alle coltivazioni di fiori, frutti, ecc., quali serre e locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

Funzioni complementari

Strutture per l'ospitalità turistica (RAT)

Di norma, oltre alle attività sportive connesse all'attività agricola principale quali maneggi, sono ammesse le attività di natura agrituristica, come disciplinate dalle L. 96/2006, L.R. 31/2008 e R.R. 4/2008.

A titolo esemplificativo: spazi per l'alloggio degli ospiti nelle aziende agrituristiche, attrezzature per il ristoro, per la somministrazione di alimenti e bevande e la vendita dei prodotti dell'attività o di altri strettamente connessi e legati alla trasformazione dei prodotti primari (esempio formaggi, insaccati, gelati, marmellate ecc..) spazi per il gioco e l'intrattenimento funzionali alla ricreazione degli ospiti e dei visitatori dell'azienda, laboratori e attività didattiche ecc..

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

7.2.5 EDIFICI ACCESSORI

Si definiscono edifici accessori quelli separati dall'edificio principale ma insistenti nel medesimo lotto ove esiste il fabbricato principale a cui sono di servizio, quali depositi, autorimesse, ecc. Non sono pertanto ammessi edifici accessori in assenza del fabbricato principale.

La superficie coperta degli accessori, comprensiva dei fabbricati accessori esistenti ed assentiti alla data di entrata in vigore del PGT, non deve essere superiore al 40% della superficie coperta del fabbricato principale e deve comunque essere contenuta, qualora non diversamente specificato nelle norme di zona, negli indici di superficie coperta ammessa per ciascuna zona.

Oltre alle autorimesse, è ammessa l'edificazione di un solo singolo edificio accessorio (quale ad esempio deposito attrezzi), all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale cui risulta asservito, di superficie coperta non superiore a 10 mq, di altezza interna media non superiore a 2,40 mt. La realizzazione di edifici accessori al servizio di edifici esistenti alla data di entrata in vigore del PGT, entro il limite dei 10 mq di superficie coperta, è ammessa in deroga alla verifica dei parametri edilizi.

7.3 VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO

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

Da tale verifica restano esclusi in generale, i mutamenti di destinazione d'uso:

a. da unità funzionale “residenziale” ad “artigianale e/o produttiva”;
b. da unità funzionale “residenziale” ad “uffici in genere, studi professionali ecc.”;
c. da unità funzionale “commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria” ad “artigianale o produttiva”;
d. da unità funzionale “commerciale” a “residenziale”;
e. da unità funzionale “residenziale o commerciale o direzionale o alberghiera o terziaria o artigianale o produttiva” ad “agricola”;
f. gli esercizi commerciali costituenti “esercizi di vicinato”, ai sensi dell’art. 4 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n.114.

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

L’entità delle aree per servizi pubblici da reperire nei casi sopra elencati è disciplinata dal Piano dei Servizi, al quale si rimanda.

ART 8 AREE DI PERTINENZA

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

L’area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l’indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l’area stessa. Un’area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando l’indice di fabbricabilità o di utilizzazione edilizia previsto dal PGT per l’area stessa consenta incrementi edilizi rispetto alla SL o alla SCOP esistenti, da computarsi in conformità alle presenti norme.

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

Le aree di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento implicito, in base agli indici urbanistici vigenti. Il vincolo di asservimento permane con il permanere dell’edificio.

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

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

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

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici PGT previsti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

L'area di pertinenza può essere costituita da superfici contigue e prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità, da superfici antistanti separate da strade comunali, salvo specifiche prescrizioni, e dagli ambiti di perequazione. Sono invece direttamente incluse nell'area di pertinenza anche aree soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.) che abbiano in base alle norme di zona capacità edificatoria.

Per gli edifici esistenti si considera di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante che ricade nella stessa zona urbanistica e risulti della medesima proprietà alla data di adozione del PGT.

Per gli edifici la cui costruzione risulti antecedente alla data di entrata in vigore del PGT, ove esista specifico atto abilitativo, per la verifica della disponibilità edificatoria residua del lotto si assumerà come area di pertinenza quella risultante dall'atto stesso. Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici.

Nel caso di entrata in vigore di nuove norme urbanistiche gli effetti di vincolo permarranno comunque, con riferimento alle quantità già edificate.

Pertanto, anche laddove le norme di piano introducano nuove e maggiori possibilità edificatorie o una diversa disciplina urbanistica, nella capacità edificatoria totale di un'area edificabile o edificata debbono sempre essere considerate le quantità già utilizzate nel passato, da dedursi per il calcolo della capacità edificatoria residua dell'area, sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione in loco sia che esse siano state utilizzate per l'edificazione di altra area (trasferimento volumetrico).

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e le verifiche ad esse connesse si applicano anche alle aree, pur se non edificate, risultanti da frazionamenti di aree di pertinenza già utilizzate.

ART.9 EDIFICI IN CONTRASTO CON LE NORME DEL PGT

Le costruzioni che contrastino con le previsioni o le prescrizioni del PGT, ma che risultino esistenti alla data della sua adozione, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per le aree produttive che risultino dismesse alla stessa data, sono ammessi anche interventi di risanamento conservativo.

Nelle aree assoggettate a pianificazione attuativa, la facoltà di cui ai primi due commi può essere esercitata solo sino all'approvazione del piano attuativo.

Allo stesso modo, per le aree destinate alla realizzazione di attrezzature ed infrastrutture pubbliche o di interesse collettivo, di impianti e attrezzature speciali, di infrastrutture per la mobilità, la facoltà di cui al primo comma può essere esercitata solo sino all'approvazione del progetto di opera pubblica.

ART.10 DISTANZE

La distanza minima tra fabbricati nonché dei fabbricati dalle strade è disciplinata dal presente articolo e dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.

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

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

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

Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di scale aperte, balconi e sporti di gronda la cui sporgenza, rispetto al filo di facciata, non ecceda i mt. 1,50.

10.1 DISTANZE TRA I FABBRICATI (D.F.)

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

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione è prescritta una distanza minima non inferiore a m 10,00 tra edifici antistanti, in cui anche una sola delle pareti che i fronteggiano sia finestrata. È comunque prevista una distanza non inferiore a 10 mt. tra edifici principali in caso di nuova costruzione.

Sono ammesse distanze inferiori nell'ambito di piani attuativi, fatta eccezione per i confini dell'area oggetto di intervento unitario, e purché venga assicurato il soleggiamento agli edifici stessi. Sono inoltre ammesse distanze inferiori in caso di pareti cieche, nel rispetto della distanza minima dai confini e dalle strade.

È ammessa a confine, la costruzione degli edifici accessori pertinenziali al fabbricato principale, così come definiti al punto 7.2.5 delle presenti norme, con altezza massima d'ingombro (quota terreno naturale – estradosso del punto più alto della copertura) non superiore a mt. 2,50; nel caso di edifici accessori realizzati a confine con copertura a falde inclinate l'altezza massima al colmo non potrà essere superiore a mt. 3,00, mantenendo comunque una quota di imposta della copertura non superiore a 2,50 mt. dalla quota del terreno naturale al piede del fabbricato, o del terreno confinante in corrispondenza del limite di proprietà se più basso.

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

10.2 DISTANZA DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE (D.S.)

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

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

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, per gli interventi di ampliamento (con esclusione del sopralzo), e di nuova costruzione ad eccezione di quanto stabilito al comma 2 del presente articolo, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m. 5, salva maggiore profondità della fascia di rispetto o di allineamento eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento e salvo i casi di costruzione in aderenza all'edificio esistente nei quali è ammessa una distanza dalla strada non inferiore a quella dell'edificio esistente; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m. 5, la nuova costruzione potrà rispettare detta diversa distanza al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati.

Nel caso di preesistenza prevalente di fabbricati già allineati, ed in caso di ampliamento di edifici esistenti, al fine di creare un allineamento omogeneo del fronte strada dei fabbricati, nel caso in cui gli interventi edilizi non costituiscano criticità per la viabilità esistente e gli allargamenti previsti, la distanza dal ciglio stradale può essere determinata in base a tale allineamento, in deroga alle norme del presente punto.

Negli ambiti oggetto di trasformazione per il tramite di Piani attuativi (anche nel caso di Ambiti di Trasformazione del DdP) su suolo libero, equiparabili alle zone C del DM 1444/68, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali e ciclabili) deve essere pari:

a. a m. 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m. 8,00;
b. a m. 7,50, per strade di larghezza prevista da m. 8,00 a 15,00;
c. a m. 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m. 15,00.

salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di azzonamento.

Negli altri ambiti, anche nel caso di ampliamento, devono essere rispettate le distanze dai confini stabilite in linea generale dalle presenti norme.

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

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

In caso di formazione recinzione fronte strada (sia all'interno che all'esterno del TUC), il posizionamento della stessa, qualora in prosecuzione di arretramenti consolidati, dovrà seguire tali allineamenti, ciò pur mantenendo salva la distanza del fabbricato dal ciglio strada per come definita ai punti precedenti. In caso di presenza di "fascia" di rispetto stradale individuata nella tavola di azzonamento, l'arretramento della recinzione dovrà seguirne il limite interno.

10.3 DISTANZE DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ E TRA AMBITI DI ZONA DIFFERENTI (DC)

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

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

All'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli interventi di ampliamento, di sopralzo e di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, salvi i diritti dei terzi, nei seguenti casi:

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

Per gli interventi nel centro storico e nelle zone di rispetto morfologico deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e il confine di proprietà. È ammessa la realizzazione a confine di proprietà in caso di intervento soggetto a piano attuativo o Permesso di Costruire Convenzionato, o nei casi in cui norme specifiche d'intervento prevedano un allineamento planimetrico che comporta distanze inferiori.

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

Gli alloggiamenti per impianti tecnologici al servizio di insediamenti privati posti verso strada, così come gli eventuali spazi accessori per il deposito temporaneo dei rifiuti finalizzati ad agevolare il servizio a domicilio di raccolta rifiuti, sono soggetti unicamente alle norme sul rispetto delle distanze dettate per le recinzioni.

Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni in materia di distanze riportate nel vigente Regolamento edilizio.

Per i locali interrati si applicano le norme sulle distanze previste dal Codice Civile.

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

ART.11 PARCHEGGI DI PERTINENZA

Negli interventi edilizi di nuova edificazione e negli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la sostituzione edilizia senza il rispetto della medesima sagoma dell'edificio preesistente, si devono prevedere spazi per parcheggi privati di pertinenza nella misura minima di mq 1 per ogni 3,5 mq. di SL, in ottemperanza alle disposizioni della legge 122/89, fatto salvo quanto previsto dal regolamento edilizio e quanto più oltre specificato.

Le superfici per parcheggi di pertinenza possono essere realizzate:

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

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, legati da rapporto di pertinenza con l'edificio principale, purché nell'ambito del territorio comunale, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122. La proprietà dei suddetti parcheggi può essere trasferita, anche in deroga a quanto previsto nel titolo abilitativo edilizio che ha legittimato la costruzione e nei successivi atti convenzionali, solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune.

Il rapporto di pertinenza per i parcheggi realizzati su aree non pertinenziali o contigue al lotto del fabbricato cui sono asserviti, è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

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

In caso di interventi di nuova costruzione destinati a residenza, la dotazione di parcheggi privati non deve essere comunque inferiore a 1 posto auto per alloggio.

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

Ai fini della verifica del requisito dei parcheggi, oltre al rispetto della superficie minima stabilita dalle norme di piano, gli elaborati grafici devono individuare il numero di posti auto ricavato dividendo la superficie minima per il parametro convenzionale di 25 mq.

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

12.1 MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

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

a. per gli interventi che interessano aree che presentano condizioni di vulnerabilità ambientale contenuta, per le quali sono indicate specifiche condizioni di sostenibilità (grado di sostenibilità minimo) negli elaborati di piano devono essere predisposte accurate indagini preliminari in modo da poter individuare le migliori soluzioni in funzione dei fattori di criticità ambientali ed idrogeologici riscontrati;

b. per gli interventi che interessano aree che presentano condizioni di vulnerabilità ambientale significativa, per le quali sono indicate specifiche condizioni di sostenibilità con sostanziali limitazioni e criticità e/o con grado di sostenibilità minimo interessati dal vincolo paesaggistico o dalla presenza di macchia boscata alla data di adozione delle presenti norme, devono essere valutati attentamente gli impatti sulle componenti naturali relative alle nuove edificazioni;

12.2 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI INGEGNERIA NATURALISTICA

Le opere di messa in sicurezza e consolidamento del territorio nonchè in genere gli interventi di trasformazione e riqualificazione che interessano le componenti geomorfologiche del territorio debbono privilegiare l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e su base biologica atte a perseguire le seguenti finalità:

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

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

a) interventi di difesa dall'erosione quali: interventi di drenaggio delle acque sotto-superficiali, difese elastiche delle sponde dei corpi d'acqua correnti e stagnanti, opere idrauliche e legate alla dinamica idraulica;

b) interventi di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico dovuta a: opere di regimazione torrentizia e fluviale di elevato impatto, infrastrutture viarie (ad esempio mediante la creazione di ecosistemi-filtro a valle di scarichi idrici, oppure barriere visive e mascheramenti vegetali, barriere antirumore, barriere vegetali per il contenimento delle polveri);

c) interventi di ripristino e rinaturalizzazione di ambiti territoriali degradati quali: cave, discariche, tratte di aste torrentizie e fluviali, casse di espansione, bacini di deposito, ecc..

d) creazione di nuove unità ecosistemiche in grado di aumentare la biodiversità locale o territoriale, creazione di nuove strutture ambientali.

A tal fine si ritiene valido il ricorso a quanto indicato da:

- D.g.r. n. VI/6586 del 19/12/1995 - Criteri ed indirizzi per l'attuazione degli interventi di ingegneria naturalistica sul territorio della Regione;
- D.g.r. n. VII/29567 del 01/07/1997 - Direttiva sull'impiego dei materiali vegetali vivi negli interventi di ingegneria naturalistica in Lombardia;
- D.g.r. n. VI/48740 in data 29/02/2000 - Quaderno delle opere tipo di ingegneria naturalistica

TITOLO II DSCIPLINA DEGLI INTERVENTI

CAPO I DISCIPLINA DEGLI AMBITI A DESTINAZIONE URBANA

ART.13 CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI A DESTINAZIONE URBANA

Le tavola C.1.n del Piano delle Regole individuano all'interno del tessuto urbano consolidato ambiti aventi caratteristiche omogenee in relazione a morfologia / tipologia dell'edificato, densità edilizie esistenti o programmate, destinazioni d'uso prevalenti.

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

Gli ambiti a destinazione urbana sono così classificati:

- Nuclei storici e di antica formazione
- Ambiti residenziali con edifici di interesse storico
- Ambiti residenziali di rispetto morfologico
- Ambiti residenziali a disegno urbano unitario
- Ambiti di rigenerazione urbana
- Ambiti residenziali a verde privato
- Ambiti urbani residenziali a bassa densità
- Ambiti urbani residenziali a media densità
- Ambiti urbani residenziali ad alta densità
- Ambiti residenziali ad intervento coordinato (PA e PCC)
- Ambiti produttivi esistenti e di completamento
- Complesso produttivo unitario del PII Mazzucchelli
- Ambiti produttivi riconvertibili a funzione prevalentemente residenziale
- Ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale
- Ambiti terziario commerciali esistenti
- Aree per l'insediamento di distributori di carburante
- Parcheggi privati per sosta veicoli commerciali o rimessaggio camper

Le Tavole C.1.n del Piano delle regole individuano inoltre gli **Ambiti di Rigenerazione urbana** individuati, ai sensi della lett. e quinquies) comma 2 art. 8 l.r. 12/05, la cui disciplina è demandata dal Documento di Piano al Piano delle Regole.

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

14.1 SALVAGUARDIA DELLE SL E DEI VOLUMI ESISTENTI

Il Piano delle Regole, coerentemente con le disposizioni della L.R. n. 12/2005, prevede la salvaguardia dell'edificato esistente in termini di SL, Volume esistente e/o ogni altro parametro esistente regolarmente assentito.

Per gli interventi di sostituzione edilizia è pertanto ammesso il mantenimento delle quantità edificate (in termini di SL), nonché dei rapporti di copertura esistenti prima della demolizione, anche quando non conformi agli indici ed ai

parametri dettati dal PdR per ciascun ambito, salvo diversa specifica prescrizione o vincolo contenuti negli elaborati di piano.

In ogni caso, ai fini di tale salvaguardia, prima di procedere agli interventi di demolizione dovrà essere asseverata l'entità dell'edificazione esistente (in termini di SL di Volume). In ogni caso, in tali interventi dovranno essere salvaguardati i valori ambientali ed il patrimonio arboreo esistenti.

14.2 DEROGABILITÀ DEL RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto massimo di copertura potrà essere superato, *una tantum*, esclusivamente al fine di dotare dei parcheggi privati, anche mediante la realizzazione di autorimesse, nelle quantità prescritte dalle presenti norme, gli edifici esistenti che ne risultino sprovvisti e i loro eventuali ampliamenti.

CAPO II CENTRI STORICI O DI ANTICA FORMAZIONE

ART.15 CENTRI STORICI O NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

L'individuazione dei Centri Storici (anche denominati Nuclei di Antica Formazione negli elaborati del PGT), cioè degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposito perimetro sulle tavole C.1.n del Piano delle Regole.

I nuclei di antica formazione sono oggetto di pianificazione di dettaglio da parte del PGT, per il tramite degli elaborati grafici e della normativa di dettaglio (tavole *NAF.n* e fascicoli normativi PdR 2.1 e PDR 2.2) che costituiscono parte integrante e sostanziale dell'apparato cartografico e normativo del Piano delle Regole.

Per la disciplina dei Nuclei di antica Formazione si demanda a tali elaborati.

CAPO III DISCIPLINA DEGLI AMBITI CONSOLIDATI A DESTINAZIONE URBANA

ART.16 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA AI SENSI DELLA LETT. E QUINQUIES) COMMA 2 ART. 8 L.R. 12/05

Il Documento di Piano individua, ai sensi della lettera e quinquies) c.2 art.8 l.r. 12/05 gli ambiti ove attivare politiche di rigenerazione urbana, demandandone la disciplina urbanistica al Piano delle regole.

La disciplina degli interventi ammessi in tali ambiti è dettata dal Fascicolo PDR 1.1 - Norme di Attuazione - Schede degli Ambiti di Rigenerazione – del Piano delle Regole, che costituisce parte integrante e sostanziale delle presenti norme di attuazione.

Per quanto lì non disciplinato in via generale, si applicano i contenuti generali delle presenti norme.

ART.17 AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

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

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

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

In linea generale, per gli edifici di tipologia produttiva in cui risultano insediate attività produttive esistenti negli ambiti residenziali e che non siano oggetto di specifiche previsioni di riconversione, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo. È inoltre ammessa la riconversione ai fini residenziali mediante ristrutturazione edilizia.

17.1 DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Sono sempre ammesse nelle zone residenziali le **funzioni principali** della **residenza** di cui all'art. 7.2.1 e le **funzioni complementari ed accessorie compatibili con la residenza** ivi indicate. L'eventuale esclusione di alcune funzioni accessorie è direttamente disciplinata dagli specifici articoli di zona.

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

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

17.2 ADEGUAMENTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Nelle zone residenziali del tessuto urbano consolidato, per i soli lotti che alla data di entrata in vigore del PGT:

- abbiano saturato la capacità edificatoria di PGT;
- abbiano una capacità edificatoria residua inferiore a 50 mq di SL;

sono ammessi ampliamenti una-tantum nella misura massima di 50 mq di SL per ciascun edificio residenziale:

- con tipologia di edificio isolato con giardino;
- con non più di tre unità abitative;

se:

- tali edifici siano esistenti o ultimati alla data di adozione della presente Variante Generale;
- gli interventi sono finalizzati all'adeguamento per esigenze abitative che non comportino la creazione di corpi edilizi autonomi .

Si considerano edifici isolati in cui sono ammessi gli interventi una-tantum le seguenti tipologie: villa unifamiliare o bifamigliare, edificio singolo con non più di tre unità abitative.

Tale intervento è ammesso anche per gli edifici con tipologia a villette a schiera (con partito architettonico costante) purché dotati di area pertinenziale di proprietà. In tal caso l'ampliamento deve garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche del fronte e non deve comportare modifiche della sagoma dell'edificio, ad eccezione degli edifici di testa in cui sono ammessi ampliamenti esterni alla sagoma.

Gli interventi di ampliamento una tantum sono in deroga ai parametri relativi al rapporto di copertura (RC) e alla verifica della Superficie drenante minima (SD).

ART.18 AMBITI RESIDENZIALI CON EDIFICI DI INTERESSE STORICO ARCHITETTONICO – INSEDIAMENTI ISOLATI

Sono così denominate le aree urbane, esterne ai Centri Storici o NAF, caratterizzate dalla presenza diffusa di episodi architettonici di particolare interesse, quali gli edifici con tipologia a ville e villini con giardino edificati in prevalenza nel periodo tra la fine del XVIII secolo scorso ed i primi del novecento. Tali insediamenti, contigui al tessuto storico oppure isolati, sono caratterizzati da regole di composizione morfologica e architettonica che risultano meritevoli di tutela di carattere storico ambientale e paesaggistico.

Per tali insediamenti il piano prescrive modalità di intervento di natura conservativa volte a mantenere integri i caratteri architettonici e paesaggistici salienti dell'edificio e delle aree che ne costituiscono il contesto di diretta pertinenza paesaggistica.

In questi ambiti sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio e/o di ristrutturazione per gli edifici che hanno subito interventi di trasformazione tali da perdere gli originari caratteri o per le porzioni edilizie di più recente realizzazione che non presentano connotati architettonici di particolar pregio, sono invece esclusi interventi di nuova edificazione.

Sono ammesse le funzioni complementari previste dall'art. 7.2.1 con esclusione di: attività terziarie, commerciali e direzionali (*RT*) - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (*RRS*)

Prescrizioni d'intervento

Di norma sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo.

Per gli edifici costruiti antecedentemente il 1933 e per quelli costruiti successivamente che presentano caratteri tipologici ed architettonici di particolare interesse storico artistico, non sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, mentre sono ammessi interventi di:

- ristrutturazione edilizia volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere, nel rispetto dei caratteri tipologici e compositivi originari, tutelando in modo specifico gli elementi architettonici e decorativi peculiari dell'involucro edilizio,

- ampliamento “una tantum” che comporti un incremento della SL non superiore al 20% dell’esistente alla data di adozione del PGT, senza alterazione della sagoma dell’edifico, o mediante recupero del sottotetto senza alterazione della sagoma della copertura;

H = esistente

Dc = esistete ½ H con minimo di 5,00 metri,

Ds = 5,00 mt È in facoltà dell’Amministrazione, sentiti i pareri dell’Area Tecnica e della Polizia Locale, consentire mediante Permesso di Costruire Convenzionato l’allineamento con fabbricati già esistenti sui lotti limitrofi comportante distanze inferiori.

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

Norme particolari

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

Obbiettivi di qualità paesistica

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

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

- le possibilità di ampliamento dovranno essere realizzate con particolare attenzione a garantire che i volumi e l’aspetto morfologico-architettonico risulti integrato e/o coerente con il corpo edilizio esistente al fine di determinare una percezione unitaria del tipo edilizio;

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

- siano conservati tutti gli elementi propri dell’architettura del parco quali, ad esempio, essenze arboree, essenze arbustive, impianto dei percorsi, materiali di pavimentazione, arredi in genere, statue ed elementi ornamentali in genere;
- gli interventi a carattere edilizio o botanico interessante l’area perimetrata dovrà essere supportato da apposito studio atto a garantire la conservazione degli elementi del verde di maggiore valenza sia sotto il profilo dell’impianto del giardino che degli elementi vegetali che lo costituiscono.
- è vietato il taglio e lo sradicamento di esemplari arborei significativi per l’architettura del giardino, con l’eccezione degli esemplari colpiti da morbi non debellabili; in caso di taglio reso necessario da ragioni fitosanitarie, o per motivi di sicurezza si dovrà provvedere al reimpianto con esemplare in stato vegetazionale maturo.

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

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

ART.19 AMBITI RESIDENZIALI DI RISPETTO MORFOLOGICO

Sono così denominate le aree in cui la morfologia degli insediamenti è connotata da un buon grado di continuità con le aree dei Centri storici o di antica formazione, o i complessi edificati connotati da caratteri di morfologica urbana riferibili a quelle dell'edificato storico, seppure di realizzazione più recente per essere considerata quali nuclei di antica formazione. Tali ambiti ancorché costituiti da edificato non omogeneo, si connotano per un rapporto di continuità o di similarità sia morfologica che architettonica con il sistema edificato che costituisce il centro storico o il tessuto di antica formazione.

In tale ambito il piano persegue la conservazione del tessuto morfologico e la riqualificazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici riferibili al tessuto edilizio storico. Per i comparti in continuità con il centro storico, gli interventi edilizi dovranno inoltre perseguire una migliore integrazione sotto il profilo paesaggistico con il tessuto edificato del centro storico.

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

Prescrizioni d'intervento

Di norma sono ammessi interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Oltre a tutti gli interventi di recupero e trasformazione del patrimonio edilizio esistente che non comportano incremento del volume sotteso alla sagoma e al sedime esistenti, sono ammessi, per gli edifici che non risultano coerenti con il contesto interventi subordinati a pianificazione attuativa, interventi di demolizione e successiva nuova costruzione finalizzata ad una migliore integrazione nella morfologia del comparto.

Per gli edifici esistenti, sono possibili interventi di:

- ristrutturazione edilizia, anche con demolizione e fedele ricostruzione;
- ampliamento "una tantum" che comporti un incremento della SL non superiore al 15% dell'esistente alla data di adozione del PGT;
- ristrutturazione urbanistica soggetta a pianificazione attuativa finalizzata a ridefinire il comparto per ottenere una migliore organizzazione insediativa e infrastrutturale,
- sostituzione edilizia limitatamente agli edifici accessori o agli edifici principali di recente realizzazione

Gli interventi edilizi e di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

IF = incremento del 15 % rispetto all'esistente

IC = incremento del 15 % rispetto all'esistente

H = esistente con sopraelevazione non superiore a 50 cm.

Hp = in caso di demolizione e successiva ricostruzione corrispondente agli edifici circostanti del comparto in cui l'edificio risulta inserito e comunque non superiore a 2 piani f.t. oltre a sottotetto abitabile

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione è ammessa la conservazione delle distanze esistenti.

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

della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali, ecc.) e nel limite dell'altezza massima consentita.

Norme particolari

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

In questo ambito le coperture degli edifici devono essere a falde con manto di copertura in laterizio di tipologia coerente con le caratteristiche originarie dell'edificio e degli edifici circostanti; è tuttavia facoltà dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione per il Paesaggio, approvare soluzioni di copertura differenti, adeguatamente motivate sotto il profilo tipologico/formale o dell'efficienza energetica dell'edificio.

Obbiettivi di qualità paesistica

In caso di interventi di ristrutturazione urbanistica soggetto a pianificazione attuativa, o di ristrutturazione edilizia ed anche le trasformazioni effettuate mediante intervento edilizio diretto dovranno perseguire i seguenti obiettivi di qualità paesaggistica:

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

Gli interventi edilizi di ristrutturazione, ammessi entro i limiti della norma generale, dovranno perseguire un assetto insediativo che conservi l'originaria conformazione morfologica del comparto, ed essere di qualità architettonica tale da porsi in positivo rapporto dialettico con l'edificato circostante di valenza storico-architettonica e, ove necessario, da risultare elementi qualificanti e migliorativi del medesimo.

b) salvaguardia dei caratteri architettonici originari

E' prescritto il mantenimento e/o il ripristino dei caratteri morfo-tipologici nonché degli elementi architettonici di particolare valore storico.

ART.20 AMBITI RESIDENZIALI A DISEGNO URBANO UNITARIO

Le tavole C.1.n individuano, con apposita simbologia grafica, il comparto relativo al villaggio denominato Mazzucchelli sorto al servizio dell'omonimo insediamento produttivo. Per esso il piano persegue la conservazione del disegno unitario del comparto, sia sotto il profilo morfologico che architettonico, in quanto ne è riconosciuto un ruolo identitario nella connotazione del paesaggio urbano e in termini di memoria collettiva locale.

Entro tale comparto non potranno essere realizzati interventi edilizi che comportano modifiche della sagoma ed in genere dell'involucro dei singoli edifici sia per quanto riguarda gli aspetti tipologici e morfologici che per gli elementi matrici e di finitura che connotano sotto il profilo architettonico gli edifici.

Eventuali interventi che modificano l'aspetto architettonico degli edifici saranno ammessi solo se assoggettati ad un progetto unitario e coordinato esteso all'intero comparto. In assenza di tale progetto unitario sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia che non comporti modifiche della sagoma e dell'involucro dell'edificio.

Sono ammessi interventi di ampliamento che comportino aumento della SL attraverso la trasformazione degli spazi interni, salvo il divieto di modifica della sagoma e del sedime dell'edificio, nonché delle sue caratteristiche morfologiche, materiche e di linguaggio architettonico.

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

ART.21 AMBITI RESIDENZIALI A VERDE PRIVATO

Sono così denominati gli ambiti edificati in contesti periferici caratterizzate da un tessuto edificato rado costituito da edifici isolati (case e villette) edificati in epoca recente, con una significativa presenza di verde e giardini pertinenziali.

In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le aree pertinenziali a giardino. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento di giardino. In tali ambiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno avvenire con tipologie singole uni o bifamiliari.

Sono ammesse le funzioni complementari della residenza previste dall'art. 7.2.1 con esclusione di: artigianato di servizi (RA) attività terziarie, commerciali e direzionali (*RT*) - Attività di somministrazione di alimenti e bevande (*RRS*)

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

IF = incremento del 20 % rispetto all'esistente

IC = incremento del 20 % rispetto all'esistente

SD = 50%

H = m 10,50 o esistente se superiore

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

- Norme particolari

In questa zona è consentita l'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e successive modifiche, entro un aumento non superiore a 50 cm. dell'altezza della quota di imposta e del colmo, purché vengano conservate le caratteristiche tipologiche della copertura originaria (andamento e pendenza delle falde, materiali ecc..)

- Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- Conservare il patrimonio arboreo esistente, provvedendo al reimpianto di esemplari morti o irrimediabilmente danneggiati da eventi, parassiti, malattie, ecc., a meno dei casi in cui si dimostrasse la dannosità di tale reimpianto ai fini della conservazione e del corretto mantenimento dell'intero patrimonio arboreo (eccessiva vicinanza, eccessivo ombreggiamento, ecc.) mediante idonea perizia redatta da agronomo abilitato, e a meno dei casi di violazione del Codice Civile;
- prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze non autoctono o ambientate);

- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

b) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.

- nella realizzazione dei nuovi edifici e degli ampliamenti ammessi si dovranno mitigare le visuali su corpi edilizi accessori, aree di manovra o di parcheggio.

ART.22 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI

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

Il Piano delle regole classifica tale tessuto in tre principali categorie in relazione ai caratteri tipologici dell'edificato:

- Ambiti residenziali a bassa densità
- Ambiti residenziali a media densità
- Ambiti residenziali ad alta densità

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

22.1.1 AMBITI RESIDENZIALI A BASSA DENSITA'

Tali ambiti sono quelli in cui è presente un'edificazione a bassa densità caratterizzata da una tipologia ad edificio isolato con annesso spazio a giardino. In questi ambiti è importante la conservazione del rapporto tra edificio ed area pertinenziale, in particolare per quanto riguarda gli elementi di vegetazione che caratterizzano i giardini. In esse sono consentiti modesti interventi edificatori di carattere residenziale, purché adeguatamente inseriti nel contesto e a condizione che siano salvaguardate le caratteristiche paesaggistiche, in particolare venga tutelato e potenziato il patrimonio arboreo e conservate le valenze paesistiche dei giardini. Dovrà essere tutelata la vegetazione esistente e a tal fine le istanze volte ad ottenere il permesso di costruire saranno corredate da un rilievo della vegetazione arborea esistente e dall'indicazione delle nuove piantumazioni a completamento de giardino.

Prescrizioni d'intervento

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

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

IFp = 0,25 mq/mq di SL

IFd = 0,025 mq/mq di SL (capacità edificatoria aggiuntiva di natura perequativa)

IC = 25%

SD = 40%

H = m 11,00 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato comprensivo di sottotetto abitabile)

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione che interessano aree libere con superficie superiore a 1.500 mq, intendendo come tale la superficie reale dell'area, nonché quelle individuate nell'elaborato B.2.0 del Piano dei Servizi – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.5.

La capacità edificatoria aggiuntiva è di utilizzo obbligatorio per gli interventi di nuova edificazione che interessano le aree individuate nell'elaborato B.2.0 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – oppure quelle che pur non individuate superano i 1.500 mq di superficie fondiaria.

Obbiettivi di qualità paesistica

a) tutelare le aree a verde di pertinenza delle abitazioni

- conservare il patrimonio arboreo esistente, e prevedere di norma l'impianto di esemplari, arborei o arbustivi, autoctoni o ambientati, pur con l'eccezione di impianti di essenze diverse (esemplari isolati di essenze ornamentali);
- favorire la mitigazione degli elementi edilizi di forte impatto visuale compresi nell'ambito di paesaggio quali frontespizi ciechi, muri di recinzione, muri di contenimento ecc., mediante il ricorso alla realizzazione di mascherature con alberi ed arbusti nonché facendo ricorso all'impiego di rampicanti o tappezzanti.

b) contenere le variazioni delle dimensioni degli edifici, garantendo la riconoscibilità dell'originaria morfologia e del rapporto con gli spazi aperti a giardino, evitando alterazioni della morfologia del territorio

c) conservare i rapporti paesistici visuali ed in particolare, tutelare le visuali esistenti dai percorsi di pubblico transito verso le aree boscate ed agricole.

d) localizzare gli edifici accessori, le aree di manovra, i depositi all'aperto ed ogni area o attività di qualità stridente con quella caratterizzante l'ambito del paesaggio in esame in posizione defilata rispetto alle visuali dallo spazio pubblico e, qualora ciò non risultasse possibile, realizzare mitigazioni a verde tali da limitare la visuale di tali spazi o attività.

22.1.2 AMBITI RESIDENZIALI A MEDIA DENSITA'

Tali ambiti sono quelli che si riferiscono ad un'edificazione intermedia tra quella delle aree più esterne con edifici singoli e quella delle zone centrali di più intensa urbanizzazione. Le tipologie presenti sono variabili ma comunque spesso riferibili alla palazzina plurifamiliare con presenza di aree pertinenziali ancora di una certa qualità.

In questi ambiti è importante non solo la conservazione del rapporto tra edificio e area pertinenziale ma anche il mantenimento dei rapporti visuali tra le diverse parti che compongono l'ambito e con le porzioni poste al loro esterno.

Prescrizioni d'intervento

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

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

IFp = 0,30 mq/mq di SL

IFd = 0,05 mq/mq di SL

IC = 35%

SD = 30%

H = m 13,00 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 2 piani fuori terra (oltre a seminterrato e/o sottotetto abitabile)

Con apposita simbologia, sulle tavole della disciplina del PdR è individuato un ambito residenziale a media densità **a regolamentazione speciale**. In tale area è ammessa unicamente la demolizione degli edifici esistenti con trasferimento della SL esistente nel limitrofo PII, utilizzabile per le funzioni ivi ammesse. Le aree dell'ambito a regolamentazione speciale dovranno essere sistemate a verde, con funzione ambientale, senza possibilità di realizzare recinzioni perimetrali per la completa integrazione con il sistema ambientale limitrofo, fatti salvi eventuali interventi (comunali o provinciali) per l'adeguamento funzionale dell'incrocio tra via Filzi e la Sp 42.

Applicazione dei meccanismi perequativi

Gli interventi di nuova edificazione che interessano aree libere con superficie superiore a 1.000 mq, intendendo come tale la superficie reale dell'area, nonché quelle individuate nell'elaborato B 2.0 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – concorrono all'attuazione del piano dei servizi mediante meccanismi di perequazione diffusa. Gli interventi di nuova edificazione devono obbligatoriamente prevedere l'acquisizione di diritti edificatori, in rapporto all'indice di edificabilità aggiuntiva Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.5.

La capacità edificatoria aggiuntiva non è ammessa per gli interventi di nuova edificazione che interessano lotti di intervento non specificamente individuati nell'elaborato B 2.0 – *Aree di compensazione e generazione dei meccanismi perequativi di piano* – o su aree non individuate in tale elaborato di superficie inferiore a 1.000 mq.

22.1.3 AMBITI RESIDENZIALI AD ALTA DENSITA'

Tali ambiti sono caratterizzata da caratteri marcatamente urbani dell'edificato, con le maggiori densità riscontrabili determinate dalla presenza di palazzi plurifamiliari di maggior dimensione.

In questi ambiti è importante non incrementare la densità edilizia sia al fine di contenere gli effetti negativi di un'eccessiva compressione della forma urbana sia al fine di non squilibrare il rapporto tra gli insediamenti e il sistema della città pubblica centrale.

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

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

IF = 0,40 mq/mq di SL

IC = 40%

SD = 30 %

H = m 15,50 o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

Hp = 4 piani fuori terra o pari all'esistente se superiore per interventi di ampliamento su edifici

ART.23 AMBITI RESIDENZIALI AD INTERVENTO COORDINATO – PIANO ATTUATIVO (PA) O A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PCC)

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

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

Il PGT prevede che per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.5

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi specifici previsti nelle schede relative agli ambiti di intervento allegate alle presenti norme.

Per quanto riguarda i parametri edilizi non definiti nelle schede si applicano le prescrizioni generali delle presenti norme.

Per quanto concerne la superficie drenante

SD min = 30%

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivante dall'applicazione degli indici perequativo/compensativi di cui all'art. 4.5 delle presenti norme.

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

23.1 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il piano attuativo dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;
2) La cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-

ambito di intervento. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste dal Piano dei Servizi.

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

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

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

Rientrano in questa classificazione anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione coordinata in cui il piano attuativo previsto dal precedente strumento urbanistico sia adottato o vigente e venga riconfermato dal PGT. In tali ambiti è consentito portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo.

23.2 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai fini del rilascio del permesso di costruire convenzionato il progetto edilizio dovrà essere corredato da un progetto generale delle opere di urbanizzazione primaria previste per il comparto, nonché delle opere di urbanizzazione secondaria indicate dalle schede di intervento, e sarà a carico dell'intervento la realizzazione delle opere di urbanizzazione, in ragione della capacità edificatoria dell'intervento rispetto alla capacità edificatoria del comparto; l'attuazione delle opere di urbanizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione.

Oltre a rispettare ogni obbligo dettato dalla legislazione vigente, il permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita**,** all'atto della stipulazione della convenzione**,** delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito come definite dal progetto generale esteso al comparto, nei limiti di ciascun singolo intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione;
2) l'eventuale partecipazione, se prevista dalla scheda d'ambito, all'attuazione del Piano dei Servizi mediante la cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalla scheda di intervento e comprese nel comparto di competenza, o mediante l'acquisizione dei diritti edificatori prevista, nei limiti di ciascun singolo intervento, , secondo quanto stabilito dalla convenzione.
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di quelle di urbanizzazione secondaria indicate nelle schede di intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione.

In caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al

costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.

ART.24 AMBITI RESIDENZIALI ASSOGGETTATI A PIANI ATTUATIVI VIGENTI O NON COMPLETAMENTI ATTUATI

Rientrano in questa classificazione oltre ai piani attuativi vigenti, anche gli ambiti di completamento residenziale soggetti a pianificazione attuativa in cui il piano attuativo, previsto dal precedente PRG, non sia stato completamente attuato.

In tali ambiti è consentito esclusivamente portare a compimento le previsioni edificatorie ammesse da ciascun singolo piano attuativo, che potranno essere modificate al fine di adeguare gli strumenti urbanistici attuativi alle nuove previsioni insediative ammesse per tali ambiti dal PGT, con l'assegnazione di tali aree a specifici ambiti urbanistici come risulta dagli elaborati del Piano delle Regole relativi alla disciplina delle aree, solo dopo l'ultimazione del piano attuativo previgente, a seguito della cessione delle aree per servizi, del collaudo delle opere pubbliche previste e l'assolvimento di tutti gli obblighi previsti dalla convenzione, o in caso di revisione del piano attuativo mediante variante o nuovo piano attuativo e sottoscrizione di nuova convenzione con l'A.C..

ART.25 AREE ED INSEDIAMENTI DESTINATI ALLE ATTIVITA' PER LA PRODUZIONE DI BENI E DI SERVIZI – NORME GENERALI

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

25.1 DESTINAZIONI AMMESSE

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

Sono comunque dettate le seguenti limitazioni **alle funzioni complementari:**

- *Logistica*: ammissibile solo per unità produttive/attività con superficie complessiva degli immobili non superiore a 3.000 mq.
- *Attività complementari di carattere terziario e commerciale integrate* (PC1) - *Attività complementari di carattere residenziale* (PC2) e *Attività complementari di carattere commerciale* (PC4) nella misura massima del 40% della SL degli immobili o dei complessi che ospitano le attività produttive.

Sono invece escluse le altre funzioni.

Negli **ambiti** per gli insediamenti produttivi che risultano interclusi nel tessuto residenziale vengono altresì esclusi gli insediamenti di nuove attività produttive con le seguenti caratteristiche:

- attività produttive insalubri di prima classe ai sensi dell'art. 216 R.D. n. 1265 del 1934 e del D.M. 05.09.1994;
- attività produttive insalubri di seconda classe ai sensi del medesimo decreto con le seguenti eccezioni: formaggi (deposito), frutta e verdura (deposito), laminati plastici (lavorazioni meccaniche a freddo), mangimi

di origine animale e chimico industriale (deposito), materie plastiche (lavorazione meccanica a freddo), pelli conciate (rifiniture), falegnamerie con l'esclusione dell'attività di verniciatura, officine per la lavorazione dei metalli salumifici, senza macellazione, stazioni di servizio per automezzi e motocicli.

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

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

Per ogni intervento edilizio che comporti l'insediamento di attività produttiva, la presentazione della pratica edilizia finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo, dovrà essere corredata da un relazione che specifichi:

- le produzioni ed i cicli produttivi e tecnologici previsti nell'attività (con indicate le lavorazioni con i principali impianti, i sistemi di protezione e monitoraggio ambientale, i singoli prodotti e la loro quantità annua) nonché le singole materie prime ed il loro consumo annuo;
- il numero degli addetti previsti;
- descrizione e natura degli scarichi idrici, con indicazione della tipologia (domestico o assimilato, industriale o meteorico) e del recapito (pubblica fognatura, corpo idrico superficiale o suolo/sottosuolo);
- descrizione e natura delle emissioni in atmosfera, con indicazione della tipologia (scarsamente rilevante, attività in deroga o autorizzazione ordinaria);
- descrizione del deposito e trattamento dei rifiuti derivanti dall'attività;
- i procedimenti di depurazione con l'indicazione degli impianti di abbattimento, dimostrando l'ottemperanza alle norme vigenti;
- l'assolvimento delle prescrizioni in materia di prelevamento idrico.

L'insediamento di nuovi edifici produttivi e/o nuovi impianti è sempre subordinato alla presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche degli edifici o degli impianti, ove siano illustrati i materiali e le tecnologie utilizzate per l'insonorizzazione e per l'isolamento acustico in relazione all'impatto verso l'esterno, redatta da tecnico competente in materia ambientale, come previsto dall'art. 7, comma 3, della L.R. 13/2001.

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

25.2 INTERVENTI DI MITIGAZIONE PAESAGGISTICA E MASCHERATURA A VERDE DEI NUOVI EDIFICI.

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

25.3 INTERVENTI DI ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, che ricadono negli ambiti destinati alle attività per produzione di natura prevalentemente industriale, che hanno già saturato la capacità edificatoria o che hanno comunque raggiunto il limite massimo del rapporto di copertura è comunque ammesso l'ampliamento con incremento una tantum nei limiti determinati dalle norme relative a ciascun ambito urbanistico di cui ai successivi articoli, fermo restando il rispetto degli indici relativi alla superficie a verde, all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

ART.26 AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO

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

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

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

IF = 0,65 mq/mq

IC = 55%

SD = 10%

H = m 13,50

Hp = 2 piani fuori terra

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

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

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

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

ART.27 COMPLESSO PRODUTTIVO UNITARIO DEL PII MAZZUCCHELLI

Il PGT individua con apposito perimetro il comparto produttivo unitario denominato PII Mazzucchelli, in cui è in corso la progressiva riqualificazione del complesso industriale esistente.

La disciplina urbanistica del comparto è quella prevista dal Programma Integrato di Intervento vigente.

ART.28 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI IN AREE URBANE RICONVERTIBILI AD ALTRA FUNZIONE

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

Il Piano delle Regole suddivide tali comparti in differenti tipologie d'ambito:

- ambiti produttivi riconvertibili a funzioni prevalentemente residenziale
- ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale

28.1 NORME GENERALI

In caso di mantenimento della destinazione produttiva si applicano le norme generali di cui ai precedenti paragrafi articoli 25 e 26.

In caso di mantenimento della destinazione produttiva sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% della S.L. esistente, entro la sagoma dei fabbricati esistenti. E' altresì ammessa la realizzazione di tettoie con incremento una tantum per un massimo del 10% della superficie coperta esistente al momento dell'adozione della Variante Generale al PGT, a condizione che il rapporto di copertura complessivo non superi il 60% della S.f., nel rispetto degli indici relativi all'altezza dei fabbricati, alla distanza dai confini, dai fabbricati e dal ciglio stradale.

Per gli insediamenti produttivi dismessi all'entrata in vigore del PGT, interclusi nel tessuto urbano residenziale, non sono ammessi interventi di ampliamento ed adeguamento finalizzato a consentire l'insediamento di nuove attività produttive.

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

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

28.2 AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Per gli ambiti produttivi per i quali il PGT prevede la possibilità di riconversione a funzione prevalentemente residenziale sono ammesse esclusivamente le funzioni della residenza di cui all'art. 7.2.1 principali e complementari, nonché funzioni ricettive, restando comunque salva la funzione originaria regolarmente assentita.

La modifica di destinazione d'uso, dalla funzione originaria alle nuove destinazioni ammesse è assoggettata a pianificazione attutiva o Permesso di Costruire convenzionato.

In relazione alle soglie di utilizzazione delle aree commisurata alla S.L. esistente di cui ai successivi punti 1) e 2) gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno avvenire nel rispetto degli indici e parametri di seguito definiti

1) Per gli ambiti in cui la SL esistente determina una utilizzazione fondiaria inferiore a 0,30 mq/mq, verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.L. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che

comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

IT = 0,30 mq/mq

IC = 40%

SD = 30%

H = m 13,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

2) Per gli ambiti in cui la SL esistente determina una utilizzazione fondiaria uguale o superiore a 0,30 mq/mq, verificata quale parametro omogeneo per il comparto urbanistico individuato dal PGT (S.L. complessiva esistente nel comparto urbanistico di PGT rispetto alla superficie fondiaria complessiva del comparto), gli interventi edilizi che comportano sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

IT = esistente (mq/mq) con incremento ammissibile del 10% nel limite Massimo di 0,50 mq/mq

IC = 40%

SD = 30%

H = m 15,50

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

L'intervento dovrà essere unitario ed esteso all'intero comparto e assoggettato a:

- piano attuativo, se la SL esistente nell'ambito sia uguale o superiore a 1.000 mq
- Permesso di Costruire convenzionato, se la SL esistente nell'ambito sia uguale o inferiore a 1.000 mq

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

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito;

2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza. In ogni caso, la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione secondaria non potrà essere inferiore alle quantità minime previste per le diverse destinazioni all'art. 4.2, in caso l'A.C. non rilevi la necessità di aree per servizi pubblici nel comparto oggetto di intervento tali quantità potranno essere monetizzate; sì dovrà comunque provvedere alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree da destinarsi a parcheggi pubblici (o di uso pubblico), da realizzare all'interno del comparto stesso, ed a tal fine attrezzate, in misura pari ad almeno:

   - 5 mq per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali;
   - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili.

Per la parte rimanente, necessaria a raggiungere la quantità minima di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale, potranno essere cedute gratuitamente altre aree destinate a standard previste dal piano in alternativa monetizzate.

3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere saranno esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria, è corrisposta la differenza.

28.3 AMBITI PRODUTTIVI RICONVERTIBILI CON MIX FUNZIONALE

Per gli ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze e funzioni complementari previste per le zone residenziali terziario direzionale
- attività commerciali MSV non alimentari e paracommerciali con superficie di vendita non superiore a 600 mq.

Gli interventi edilizi che comportano la sostituzione (demolizione e nuova costruzione) dei fabbricati esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri

IT = SL esistente con incremento ammissibile del 20% nel limite Massimo di 0,50 mq/mq

IC = 40%

SD = 30%

H = m 15,50

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Gli interventi dovranno essere assoggettati a Permesso di Costruire convenzionato che dovrà prevedere:

1) la cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria comprese entro il perimetro dell'ambito come definite dal progetto generale esteso al comparto; nei limiti di ciascun singolo intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione;
2) La cessione gratuita, all'atto della stipulazione della convenzione, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei sevizi e comprese nel comparto di competenza del sub-ambito di intervento
3) La realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria, di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di quelle di urbanizzazione secondaria indicate nelle schede di intervento, secondo quanto stabilito dalla convenzione.

   In caso di attuazione per sub-ambiti al fine di poter realizzare le opere per lotti funzionali, al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo, delle opere di urbanizzazione inerenti al piano di attuazione, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione.
4) la realizzazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree destinate a parcheggi, in rapporto alle destinazioni funzionali ammesse, in misura non inferiore a:
   - 5 mq. per abitante teorico insediabile per le destinazioni residenziali,
   - 50% della SL edificabile, in base a quanto disposto dal progetto, per le destinazioni terziarie direzionali e commerciali insediabili

Con apposita simbologia le tavole C.1.n del PdR individuano l'insediamento produttivo ricompreso tra le vie Montello, Boccaccio, Monte Cengio e Sesia, nella zona sud del territorio comunale, realizzato mediante **Piano per gli Insediamenti Produttivi (PIP)**.

Per tale ambito è possibile procedere alla modifica delle destinazioni d'uso produttiva dei fabbricati consentendo l'insediamento delle attività:

- terziario direzionale
- attività per la produzione di beni e di servizi principali e complementari di cui all'art. 7.2.2
- attività per lo spettacolo

La riconversione funzionale dei fabbricati dovrà essere preceduta dagli adempimenti amministrativi finalizzati a consentire la modifica dell'attuale regime di convenzione connesso al PIP.

La riconversione funzionale potrà avvenire anche per singolo fabbricato e dovrà prevedere la verifica della dotazione di servizi connessa al cambio di destinazione d'uso, per la quale è comunque ammessa la monetizzazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di recuperare nel lotto la dotazione di servizi prevista.

In tale ambito sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione dei fabbricati esistenti

Sono altresì ammessi interventi di ampliamento entro il limite massimo del 30% della SL esistente.

ART.29 AMBITI TERZIARIO COMMERCIALI

Sono così denominate le parti del territorio comunale ove sono già presenti edifici a destinazione terziaria direzionale e commerciale.

In tali ambiti sono di norma ammesse le **funzioni principali** dedicate alle **attività terziarie di cui all'art. 7.2.3**, con la limitazione per le attività commerciali agli esercizi di vicinato e strutture di media dimensione (MSV) con superficie di vendita non superiore a 600 mq, sono inoltre ammesse **le funzioni complementari** con le attività produttive nella misura massima del 40% della SL.

Sono invece escluse le altre funzioni.

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

IF = 0,50 mq/mq o pari all'esistente (se superiore)

IC = 35 % o pari all'esistente (se superiore)

SD = 25 % o pari all'esistente (se superiore)

H = m 13,00

Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti

Con apposita simbologia grafica in prossimità della chiesa di Madonna in Campagna è individuata l'area a destinazione terziario commerciale per la quale il piano definisce opportune misure ai fini della tutela paesaggistica dell'edificio religioso di valenza storico architettonica. L'area dovrà rimanere libera da edificazione che possano compromettere la percezione visiva dell'edificio storico dalla strada pubblica. E' ammessa la conservazione delle strutture esistenti relative all'utilizzo florovivaistico; potranno comunque essere realizzate strutture, in sostituzione o ad integrazione delle esistenti, di impatto visivo contenuto e di natura amovibile (chioschi, serre, ecc.) opportunamente progettati per

garantire adeguata integrazione in termini architettonici e paesaggistici con l'edificio storico, o essere localizzati in posizione tale da non interferire con la percezione dell'edificio dagli spazi pubblici.

La capacità edificatoria dell'area potrà comunque essere trasferita ed utilizzata, in tutto o in parte, per l'edificazione nelle aree contigue a destinazione terziario commerciale.

ART. 30 AMBITI DI COMPLETAMENTO POLIFUNZIONALI ASSOGGETTATI A PIANO ATTUATIVO

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

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

Il PGT prevede che per tali aree l'acquisizione di diritti edificatori, con l'attribuzione dell'indice Id, finalizzato all'attuazione del Piano dei Servizi, secondo i meccanismi di perequazione previsti dall'art. 4.5

L'edificazione potrà avvenire nel rispetto dei parametri edilizi specifici previsti nelle schede relative agli ambiti di intervento allegate alle presenti norme.

Per quanto riguarda i parametri edilizi non definiti nelle schede si applicano le prescrizioni generali delle presenti norme.

Per quanto concerne la superficie drenante:

SD min = 15%

L'edificazione prevista dall'intervento non potrà essere inferiore all'80% della capacità edificatoria complessiva quale somma della capacità edificatoria propria e di quella derivante dall'applicazione degli indici perequativo/compensativi di cui all'art. 4.5 delle presenti norme.

CAPO IV DISCIPLINA DEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE ED AMBIENTALE

ART.30 SISTEMA RURALE – CLASSIFICAZIONE, RUOLO E FINALITA' DEGLI AMBITI AGRICOLI

Appartengono al sistema rurale e sono classificate come ambiti agricoli tutte le aree destinate all'agricoltura, cioè allo svolgimento dell'attività agro-silvo-pastorale, che costituisce elemento fondamentale dello sviluppo sostenibile locale (in quanto elemento di produzione del reddito coerente con i caratteri ambientali, storici e culturali del territorio comunale) e di presidio del territorio rurale e naturale locale.

Gli ambiti agricoli ricomprendono le aree volte alla conduzione agricola (fondi rurali, infrastrutture, attrezzature e insediamenti agrari), le zone boscate, e ogni altra area appartenente al sistema rurale individuato dal PGT.

Le aree del sistema rurale ricomprese nel PLIS RTO svolgono, alla scala locale, il ruolo di nodo principale della Rete ecologica provinciale. Il loro carattere compatto e gli elementi di variabilità dell'orizzonte fitoclimatico le qualificano come matrici significative della naturalità locale e quali elementi principali di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali.

Il piano tutela, sotto il profilo ecologico e paesaggistico, le aree del sistema rurale, riconoscendone l'interrelazione diretta con gli elementi del sistema ambientale locale. Ai fini di questa tutela il PGT persegue i seguenti obiettivi:

- salvaguardia degli elementi di naturalità e delle componenti ambientali del sistema rurale che strutturano la Rete Ecologica Comunale, quali, corsi d'acqua, rogge, zone umide, risorgive, boschi, siepi e vegetazione spontanea, ecc.

- salvaguardia della continuità e dell'integrità degli spazi aperti del sistema rurale, con la limitazione dell'edificazione per fini antropici e la regolazione dell'edificazione rurale, volta al riuso e al recupero del patrimonio edilizio esistente o, laddove ciò non sia possibile per esigenze della produzione rurale, perseguendo la localizzazione delle nuove strutture agrarie in prossimità di quelle esistenti;

- salvaguardia degli elementi morfologici del paesaggio agrario (terrazzamenti e manufatti storici, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione, zone umide, colture identitarie e ad alto capitale sociale storicamente sedimentatosi sul territorio, ecc.), compresa la conservazione e la qualificazione paesaggistica delle strade interpoderali, anche attraverso il loro utilizzo ciclopedonale per la fruizione del sistema ambientale;

- inserimento paesistico delle strutture agrarie (nuove o esistenti), favorendone l'integrazione con i caratteri consolidati del paesaggio e del sistema ambientale;

Gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia del sistema rurale sono perseguiti, oltre che dalle presenti norme:

- dal progetto di Rete Ecologica Comunale del PGT, che declina alla scala comunale anche gli obiettivi e i contenuti dei progetti di Rete Ecologica Provinciale (REP) e di rete Ecologica regionale (RER);

- dalle normative di settore, quali quelle dettate dal PIF della Provincia di Varese o dalle altre leggi vigenti afferenti le attività agricole e la tutela ambientale in genere;

- dalle norme di gestione e tutela del Monumento naturale "Gonfolite e Forre dell'Olona" di cui alla DGR n. 8/8053 del 19/09/2008;

- della tutela, quale bene di notevole interesse pubblico sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, della fascia di rispetto del fiume Olona nei comuni di Castiglione Olona, Gornate Olona e Castelseprio (D.G.R. 7 agosto 2009 - n. 8/10135);

- dalle altre norme di tutela del paesaggio di cui all'art. 142 D.lgs. 42/2004;
- dalle norme derivanti dai vincoli di difesa del suolo (reticolo idrografico e componente geologica del piano).

Il PLIS RTO, per il tramite dei propri programmi pluriennali d'intervento e dei propri regolamenti, costituisce uno strumento operativo privilegiato per l'attuazione degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione di una vasta porzione del sistema rurale e ambientale sopra delineato.

ART.31 SISTEMA RURALE – NORME PER L'EDIFICAZIONE

31.1 ATTIVITA' E DESTINAZIONI D'USO AMMESSE NEGLI AMBITI AGRICOLI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Gli interventi edilizi ammessi nelle aree destinate allo svolgimento delle attività agricole sono disciplinati dagli articoli di cui al Titolo III della L.R. 12/20005 - *Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura*, funzionali allo svolgimento dell'attività di cui all'articolo 2135 del Codice Civile o alle altre attività ammesse dallo stesso Titolo III della L.R. 12/05.

Le nuove residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda agricola sono ammesse qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente e se effettivamente connesse alla presenza di strutture produttive (quali, ad esempio, stalle, depositi, fienili, rimesse per macchine agricole, ecc.) per lo svolgimento dell'attività dell'azienda agricola.

I limiti di edificabilità per le abitazioni dell'imprenditore agricolo o per la realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture produttive sono quelli disciplinati dall'art. 59 della L.R. 12/2005. Al fine del calcolo dell'edificabilità è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agraria, anche se non contigui o situati in Comuni contermini (comma 5 art. 59 LR 12/05).

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile solo in relazione alla variazione della disciplina urbanistica (comma 6 art. 59 LR 12/05) nel caso in cui essa preveda il cambio di destinazione d'uso verso una funzione non agricola.

Oltre alle attività strettamente connesse alla produzione agricola sono ammesse, anche, le attività utili a sostenerne il reddito dell'imprenditore agricolo e a valorizzare la fruizione del sistema rurale, quali:

- le attività agrituristiche di cui alla legge regionale 31 gennaio 1992 n. 3 e successive modificazioni e integrazioni;
- i parcheggi pertinenziali all'attività agricola o alla fruizione delle strutture agrituristiche di cui sopra;
- i parcheggi pubblici individuati dal Piano dei Servizi;
- le attrezzature leggere per la fruizione del sistema rurale e ambientale (piazzole di sosta, punti di ristoro), collocate negli insediamenti rurali esistenti o lungo la rete di fruizione del sistema rurale e ambientale, costituita dalla viabilità interpoderale o della ciclopedonalità esistente o eventualmente nelle aree interessate da progetti di riqualificazione ambientale di supporto alla fruizione paesaggistica. Anche tal fine i percorsi di fruizione individuati dal PGT possono sempre essere dotati di fasce di verde di mitigazione o di attrezzature leggere per la fruizione, anche in attuazione alle previsioni dei Programmi Pluriennali di intervento del PLIS.

Le attività di vendita dei prodotti agricoli sono ammesse:

- se strettamente connesse con l'unità agricola locale che li produce direttamente in loco;
- se lo spazio adibito alla vendita è inferiore a 250 mq.

Per le attività di vendita di prodotti orto-frutticoli o florovivaistici valgono le seguenti disposizioni:

- la Superficie di Vendita deve essere inferiore a 250 mq se la costruzione ha carattere autonomo e indipendente rispetto alle strutture di coltivazione/produzione dei prodotti orto-frutticoli o florovivaistici;

- lo spazio di vendita deve avere una Superficie di Vendita inferiore a 500 mq qualora la vendita sia effettuata direttamente all'interno delle serre;

Ad eccezione degli spazi di vendita interni alle serre, le quantità di cui ai due commi precedenti non sono cumulabili.

Per le attività di vendita di cui sopra è richiesto il reperimento di parcheggi privati nella misura del 100% della superficie di vendita. Nel caso di spazi di vendita all'interno di serre, il reperimento dei parcheggi privati è ridotto al 50%.

Nel caso di serre fisse, dotate di fondazioni o altre parti in muratura, la costruzione e considerata come infrastruttura produttiva agricola con conseguente applicazione del limite di copertura prescritto dal comma 4 art. 59 LR 12/05.

Ai sensi dell'art. 62, comma 1ter LR 12/05, le serre mobili, come definite dalla DGR 25 settembre 2017 - n. X/7117, non sono dettati specifici limiti volumetrici o di superficie coperta, fatto salvo il rispetto di quanto indicato dalla stessa DGR n. X/7117 del 2017.

In virtù del riconoscimento della pluralità di vocazioni proprie degli ambiti agricoli, non esclusivamente limitate alla produzione agricola, ma anche di natura ecologica, paesaggistica e di valorizzazione e tutela del sistema ambientale, le presenti norme dettano prescrizioni e indirizzi cui le attività presenti nel sistema rurale (agricole e non) devono conformarsi per un corretto rapporto con i caratteri rurali e naturali del territorio o per il corretto rapporto con il sistema edificato limitrofo.

31.2 ELEMENTI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E DI AMMISSIBILITÀ DEGLI INTERVENTI NEGLI AMBITI DEL SISTEMA RURALE E AMBIENTALE

Al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salvaguardia del sistema rurale e ambientale, il PGT ne tutela l'integrità e la continuità, salvaguardando, altresì, gli elementi di connessione ambientale esistenti e di quelli individuati dal progetto di Rete Ecologica Comunale.

In linea generale, pertanto, gli interventi di nuova edificazione e/o infrastrutturazione del sistema rurale e ambientale non devono indurre nuovi e maggiori gradi di frammentazione degli spazi aperti e non edificati del sistema rurale e ambientale.

A tal fine l'edificazione per le attività agricole dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a) i nuovi edifici o gli ampliamenti di edifici di aziende che risultino già insediate (con edifici e infrastrutture) alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati all'interno degli *Ambiti agricoli delle strutture agrarie esistenti,* perimetrati con apposita grafia dalle tavole C1.n del Piano delle Regole. L'edificazione all'esterno di tali comparti potrà essere ammessa solo:

   1. nel caso in cui sia insufficiente l'estensione del comparto perimetrato in rapporto alle esigenze della produzione agricola e dei nuovi edifici o degli ampliamenti ad esse connessi. In tal caso i nuovi edifici o gli ampliamenti potranno essere realizzati all'esterno del comparto, in adiacenza al suo perimetro;

   2. nel caso in cui sia inderogabile e comprovata la necessità, per esigenze produttive dell'azienda agraria, di realizzare strutture produttive delocalizzate rispetto al perimetro degli *Ambiti agricoli delle strutture agrarie esistenti.*

In entrambi i casi di cui ai punti precedenti, la necessità di realizzare i nuovi edifici (escluso gli ampliamenti) dovrà essere dimostrata da una relazione agronomica asseverata che argomenti circa l'inderogabilità delle soluzioni proposte in termini di localizzazione, comprensiva della valutazione delle eventuali alternative di localizzazione disponibili per l'azienda agraria.

b) i nuovi edifici di aziende agrarie che non siano già insediate, con proprie strutture, alla data di adozione del PGT, dovranno essere realizzati per nuclei addensati e non sparsi, nel rispetto dei limiti indicati dalle presenti norme. In questo caso la realizzazione della residenza per l'imprenditore agricolo (fatte salve le residenze per i dipendenti) non è ammessa per i primi tre anni di esercizio del nuovo nucleo rurale.

c) in ogni caso, in virtù degli obiettivi di sostenibilità del sistema rurale e ambientale delineati dal PGT, **non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici** all'esterno degli *Ambiti agricoli delle strutture agrarie esistenti* nelle aree agricole:

- *degli ambiti agricoli di relazione con il sistema storico locale*, ad eccezione di eventuali manufatti di contenuta dimensione necessari a consentire la coltivazione di colture tradizionali ed identitarie e di elevata qualità (vite, olivo, ecc) ;
- *ambiti agricoli di frangia urbana;*
- *ambiti di frangia urbana a regolamentazione speciale*;

Ai fini della tutela e della valorizzazione paesistica del sistema rurale e ambientale, le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

a) l'altezza massima degli edifici è fissata in 7,5 ml per le residenze agricole e in 8,5 ml per gli edifici produttivi, con esclusione degli impianti tecnologici (silos e altri impianti tecnologici);

b) la tipologia e l'aspetto architettonico (anche rispetto ai materiali utilizzati e alla partitura delle aperture) dovranno riferirsi agli elementi della tradizione architettonica rurale locale (in coerenza con il Repertorio per gli interventi nel Centro Storico), per quanto possibile e in relazione alle esigenze delle moderne metodologie di conduzione agraria;

c) gli edifici rurali produttivi (capannoni, tettoie, stalle, ecc.) potranno essere realizzati con sistemi prefabbricati, a condizione che siano accompagnati da interventi di inserimento ambientale e paesaggistico;

d) i progetti per la realizzazione di nuovi edifici dovranno comprendere la descrizione del verde circostante esistente e, se del caso, la progettazione delle nuove sistemazioni a verde (di mitigazione del bordo e/o di compensazione del verde preesistente);

e) in ogni caso:

- i rivestimenti esterni e la colorazione degli edifici dovranno uniformarsi a quelli tipici dell'architettura rurale locale, con valori cromatici riconducibili ai colori delle terre naturali o a quelli definiti dal Repertorio degli interventi ammessi nel Centro Storico o, qualora approvato, del Piano del Colore;
- le coperture dovranno essere preferibilmente di semplice geometria. Per gli edifici produttivi che utilizzino strutture prefabbricate, sono ammessi sporti di gronda fino a 1,50 m e falde con pendenze non inferiori al 30%;
- i manti di copertura degli edifici residenziali o di quelli di piccole dimensioni devono essere realizzati in cotto in tinta naturale, con tegole a canale (coppi, portoghesi, ecc.) o marsigliesi;
- i manti di copertura degli edifici produttivi o comunque di grandi dimensioni potranno essere realizzati in lastre metalliche o cementizie o con altro materiale a tessitura semplice che persegua la mimesi delle coperture tradizionali, colorate nelle tinte del cotto o del verderame;

- la realizzazione di impianti tecnologici esterni agli edifici deve prevedere opportune mascherature a verde dei manufatti.

Le disposizioni di cui al precedente comma devono essere rispettate, per quanto possibile, anche per gli interventi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.

Le strutture destinate all'allevamento di animali, compresi i recinti all'aperto con presenza di animali, dovranno distare non meno di 200 m dagli ambiti urbanistici residenziali, con esclusione degli insediamenti residenziali isolati, per i quali la distanza minima è ridotta a 100 m. Le stesse disposizioni si applicano anche nei confronti delle aree destinate a servizi pubblici, ad esclusione di quelle destinate a parcheggio o ad attrezzature per la fruizione del sistema rurale e ambientale.

Le strutture destinate all'allevamento o al ricovero di equini sono ammesse a distanze inferiori a quelle previste al precedente comma, fatto salvo il rispetto dei requisiti generali di salubrità nei confronti degli insediamenti residenziali limitrofi.

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

Ai fini della tutela dei caratteri di continuità e integrità del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi caratteri paesistici, la recinzione delle aree resta di norma vietata. Essa è ammessa solo all'interno o lungo il perimetro:

- degli *Ambiti agricoli delle strutture agrarie esistenti;*
- degli *Insediamenti residenziali isolati in ambiti agricoli;*
- degli *Insediamenti produttivi in ambiti agricoli;*

In questi casi le recinzioni dovranno essere realizzate senza parti in muratura emergenti oltre la quota naturale del terreno e con rete metallica o con altri elementi trasparenti sovrastanti, che si inseriscano armonicamente nel contesto del paesaggio. Esse dovranno essere mascherate, verso il lato esterno, da siepi vegetali di specie autoctone congruenti con l'orizzonte fitoclimatico locale. Anche ai fini della salvaguardia degli elementi di connessione ecologica nonché di corretto inserimento paesistico, la distanza delle recinzioni dal confine delle strade o dal ciglio delle strade interpoderali deve essere di almeno 3,00 m. Nel caso di ingressi carrai, gli stessi devono osservare un arretramento minimo di 5,00 m dal confine stradale o dal ciglio della strada interpoderale, derogabili solo nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di arretramento rispetto alla conformazione e all'estensione dell'area oggetto di recinzione.

Laddove la recinzione possa interessare ambiti con superficie recintata superiore a 5.000 mq, le recinzioni, oltre ad essere realizzate con le caratteristiche di cui al comma precedente, dovranno essere realizzate con un franco libero dal terreno di almeno 30 cm, ai fini della salvaguardia delle connessioni ecologiche locali.

Il divieto di recinzione, all'interno del sistema rurale e ambientale, vige con le seguenti eccezioni:

- recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni o di colture pregiate di particolare valore economico, da dimostrarsi tramite perizia agronomica asseverata. In questi casi le recinzioni temporanee non potranno avere carattere esteso e continuo e dovranno sempre garantire opportuni gradi di permeabilità e di connessione ecologica con gli ambiti naturali o le altre aree libere circostanti;
- recinzioni per animali, realizzabili unicamente con staccionate in legno formate da pali e traversi di altezza massima pari a 1,50 m, a luce libera senza ausilio di reti o teli e con divieto di realizzazione di zoccolature di base, oppure con pali e fili, anche elettrificati per animali;

- sono anche consentite le recinzioni di orti ed apicolture purché realizzate con le stesse modalità di cui sopra.
- delimitazioni per allevamenti di elicicoltura o simili, realizzabili unicamente con elementi asportabili infissi nel terreno e di altezza massima di 60 cm

Sono comunque fatte salve le recinzioni esistenti e regolarmente assentite alla data di adozione del PGT.

Sempre ai fini dell'integrità paesistico ambientale del sistema rurale e ambientale, nonché dei suoi gradi di permeabilità fruitiva e di utilizzazione:
- sono vietati tutti gli interventi che riducano la percorribilità delle strade interpoderali, dei sentieri e dei percorsi (anche ciclopedonali) esistenti e di progetto, anche attraverso la formazione di barriere, cancelli e ostacoli in generale;
- le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

31.3 PRESCRIZIONI PER L'EDIFICAZIONE IN SPECIFICI AMBITI AGRICOLI

Ai fini della salvaguardia di specifici caratteri ambientali o territoriali delle aree del sistema rurale, sono dettate le seguenti prescrizioni di dettaglio valide per i seguenti ambiti agricoli (tavole C1.n del PdR):

a) Ambiti agricoli di frangia urbana

Sono le porzioni di territorio agricolo poste al bordo del tessuto urbano che svolgono un ruolo di cerniera e di filtro tra il sistema antropico e quello degli spazi aperti, di regolazione della reciproca mitigazione e integrazione ambientale.

Esse possono essere caratterizzate da usi impropri che deprimono i caratteri paesistici o le qualità ambientali originarie, sia delle aree rurali sia di quelle edificate.

Per tali aree, il piano prescrive interventi finalizzati alla conservazione del paesaggio nelle sue componenti naturali (morfologiche e vegetazionali) con la finalità di conservazione e ricostruzione del margine urbano, connotato da aree a conduzione agricola tradizionale, e di tutela dei rapporti visuali e paesaggistici tra le due diverse realtà, nonché e di contenimento degli impatti tra le attività agricole e gli insediamenti urbani.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione dei coni visuali che permettono la percezione di elementi storico architettonici di particolare valenza paesaggistica e di vedute significative del tessuto insediativo. In tale fascia si dovrà operare per garantire adeguate mitigazioni paesaggistiche dell'edificato urbano e per ridurre gli impatti negativi in particolare per quanto riguarda la percezione paesaggistica.

In tali ambiti non sono ammesse attività agricole che comportino impatti negativi sulle confinanti zone insediative urbane.

Le aree ivi ricomprese devono essere mantenute libere da edificazione e devono essere conservati e laddove necessario ricostruiti i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

Queste aree possono essere computate esclusivamente per l'edificazione di edifici rurali. Tale capacità edificatoria deve però essere trasferita negli ambiti agricoli in cui è ammessa la realizzazione delle strutture agrarie.

In tali aree il piano persegue le seguenti finalità:

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;

- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali.

b) Ambiti agricoli di relazione con il sistema storico locale

Sono così denominate le aree agricole poste in diretta relazione paesaggistica con ambiti di particolare valenza storica ed identitaria del territorio comunale.

In tali aree l'uso del suolo e le attività agricole devono essere coerenti con la funzione paesaggistica da loro assunta e concorrere al miglioramento dei caratteri paesaggistici locali, con conservazione dei caratteri dell'identità locale (morfologia, vegetazione, manufatti di derivazione storica, muri a secco e terrazzamenti, ecc.).

Particolare attenzione dovrà essere posta alla conservazione/valorizzazione dei punti panoramici e delle strade interpoderali che permettono la percezione dei beni storici e ambientali di valenza paesaggistica, nonché della valle dell'Olona, dei rilievi di sommità su cui sorgono i centri storici di Castiglione e di Gornate e dei rapporti visuali delle aree di pianalto in diretta relazione visuale con Gornate e con Caronno Corbellaro.

Tali aree devono essere mantenute libere da edificazione, conservando ed eventualmente ricostruendo i caratteri morfologici del paesaggio agricolo tradizionale.

In tali aree il piano persegue, pertanto, le seguenti finalità:

- conservare i coni visuali sugli elementi dell'architettura storica e monumentale e sugli scorci dell'abitato, nonché sulle aree naturali circostanti;
- conservare gli elementi morfologici e paesaggistici che connotano il paesaggio agrario;
- recuperare e mantenere le colture tradizionali in sintonia con la vocazione dei suoli e con i caratteri ambientali.

Sono comunque ammessi interventi:

- volti alla riqualificazione paesaggistica, vegetazionale e fruitiva di tali aree, anche con possibilità di intervento pubblico. A tal fine possono essere ammesse strutture leggere per la fruizione del sistema paesaggistico, ivi compresa la ricostruzione e/o l'integrazione delle originarie percorrenze storiche (interpoderali e/o pedonali);
- di manufatti e piccoli accessori funzionali alla reintroduzione di colture tradizionali, quali la vite, l'olivo e altre coltivazioni ortofrutticole di valore biologico o identitario.

Per le finalità di cui sopra è ammessa la ricostituzione di terrazzamenti storici e/o la loro integrazione secondo le necessità utili a perseguire le finalità sopra indicate. Sempre per tali finalità è ammessa la realizzazione di piccoli manufatti per il ricovero attrezzi, per la conduzione agricola delle colture storiche o di qualità sopra elencate, nonché per l'articolazione di un sistema fruitivo del paesaggio. In tutti questi casi, anche gli interventi minori sono oggetto di valutazione di impatto paesaggistico da sottoporre al parere della locale Commissione del Paesaggio, se non già soggetti ad Autorizzazione paesaggistica in virtù dei vincoli di tutela presenti.

31.4 EDIFICI NON AGRICOLI ESISTENTI IN AMBITI AGRICOLI

Sugli elaborati grafici del PDR sono individuati gli insediamenti isolati a destinazione non agricola in ambito agricolo

31.4.1 INSEDIAMENTI RESIDENZIALI ISOLATI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli edifici residenziali ricadenti in ambiti agricoli non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione del presente PGT sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione con ricostruzione (ad eccezione degli edifici di interesse storico-testimoniale) e di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo di 50 mq di SL.

La recinzione, laddove non presente alla data di adozione della presente variante, potrà avvenire solo lungo il perimetro individuato dalle tavole C.1.n, realizzabili solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovrà inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio.

Per gli edifici residenziali non agricoli legittimamente realizzati ed eventualmente non individuati dalle tavole C.1.n, la superficie recintabile non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio.

All’interno dell’area perimetrata nelle tavole C.1.n del PdR o, in assenza di recinzione, all’interno dell’area recintabile di cui al precedente punto, è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori pertinenziali secondo le modalità ed i limiti stabiliti dall’art. 7.2.5 delle presenti norme, nonchè dei piccoli manufatti di cui all’art. 6.3 delle presenti norme.

31.4.2 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ISOLATI IN AMBITI AGRICOLI

Per gli insediamenti produttivi ricadenti in ambiti agricoli non utilizzati a fini agricoli ed esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia con demolizione con ricostruzione (ad eccezione degli edifici di interesse storico-testimoniale), con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione volti a modificare il sedime e la sagoma dell’edificio, nonchè di ampliamento “una tantum” (fino ad un massimo del 30% della SL esistente) da realizzare entro la sagoma degli edifici esistenti, senza pertanto la creazione di corpi edilizi in ampliamento.

È ammessa la riqualificazione e la trasformazione ai fini residenziali senza incremento della SL esistente, mediante piano attuativo che definisca tipologie edilizie e parametri edificatori, nonché caratteri morfologici del nuovo insediamento nel rispetto del contesto rurale e degli edifici tradizionali che lo connotano.

31.4.3 POSSIBILITÀ DI INSEDIAMENTO PER ATTIVITÀ DI ASSOCIAZIONISMO IN AMBITI AGRICOLI

Per gli edifici esistenti negli ambiti agricoli non utilizzati a fini agricoli, ed esistenti alla data di adozione della presente Variante al PGT, è ammessa la riconversione a destinazione ricettiva, ricreativa o per associazionismo, culturale, espositiva, funzionale alla creazione di centri di interesse e di servizio lungo i percorsi di fruizione del PLIS RTO ed in generale del territorio agricolo. Per tali edifici sono ammessi interventi fino ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione (ad eccezione degli edifici di interesse storico-testimoniale) nonchè di ampliamento “una tantum” fino ad un massimo del 20% della SL esistente. Gli interventi potranno essere realizzati previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato finalizzato a definire la dotazione e la collocazione delle attrezzature di interesse pubblico, correlate e funzionali all’attività. La convenzione dovrà inoltre definire le opere di inserimento paesaggistico e mitigazione ambientale funzionali all’insediamento.

31.4.4 TRASFORMAZIONE DI EDIFICI AGRICOLI DISMESSI DALL’USO AGRICOLO

E’ ammessa trasformazione d’uso da agricolo a residenziale per gli edifici residenziali originariamente al servizio dell’attività agricola e dismessi dall’uso agricolo (in virtù della cessata attività agricola o anche per effetto del ricambio generazionale). Tale possibilità è ammessa a prescindere dall’eventuale mancata individuazione nelle tavole del PdR di tali edifici ed è estesa agli edifici residenziali rurali per i quali la cessazione dell’attività agricola o la dismissione (anche per effetto del ricambio generazionale) avvenga nel periodo di vigenza della presente Variante Generale al PGT, salva la verifica dell’effettiva dismissione e l’eventuale necessità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

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

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

Laddove non esistano recinzioni, la superficie recintabile non potrà essere superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio principale. In tal caso le recinzioni sono ammesse solo con siepi, staccionate, rete metallica con fondazione interrata e dovranno inserirsi armonicamente nel contesto del paesaggio.

Per quanto non in contrasto con quanto normato dal presente articolo, si applicano le norme in materia di edifici accessori e piccoli manufatti disposte dal precedente articolo 31.4.1.

ART.32 SISTEMA RURALE - NORME GENERALI DI TUTELA DEL PAESAGGIO AGRARIO

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

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

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

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

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

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

- conservare la conformazione geomorfologica del territorio agricolo, sono comunque ammesse limitate variazioni nel rispetto delle specifiche esigenze colturali.

- mantenere liberi i coni visuali che consentono la percezione delle emergenze paesaggistiche dai punti di rilievo e dai principali elementi di percorrenza e fruibilità del territorio.

In generale qualsiasi pratica agricola non deve determinare la soppressione degli elementi strutturali della morfologia del paesaggio agrario, quali balze, strade interpoderali, siepi e fasce alberate, esemplari arborei isolati di grande dimensione.

La modifica di tali elementi è ammessa purché non si determini la perdita della leggibilità della struttura del paesaggio agrario nella sua originaria conformazione prima dell'intervento di trasformazione. In tal caso gli interventi sono subordinati alla valutazione della loro compatibilità con il preminente interesse di conservare i caratteri ambientali e naturali delle aree, in riguardo agli elementi morfologici del territorio sia in termini fisici sia in termini di connessione visuale.

ART.33 SISTEMA RURALE - AMBITI BOSCHIVI

Negli ambiti boschivi trova applicazione, oltre al Titolo III della L.R. n. 12/2005, "Norme in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura", la L.R. n. 31/08 "Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale", nonché le altre norme di settore vigenti.

Oltre a essere in parte soggette a vincolo idrogeologico, le aree a bosco, così classificabili in base alla normativa vigente e a prescindere dalla loro individuazione grafica nella tavole del PGT, sono soggette alla tutela paesaggistica di cui all'art. 142 D.Lgs. 42/2004..

Queste aree svolgono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico e sono caratterizzate da una certa stabilità ecologica interna, da un livello medio-alto di biodiversità e da un elevato valore paesistico culturale. A tal fine il PGT, in concorso con le altre norme di settore, partecipa alla tutela del loro valore naturalistico, sociale ed ecologico.

Per la trasformazione delle aree boscate nonchè per gli interventi ammessi si applicano le Norme Tecniche del Piano di Indirizzo Forestale approvato dalla Provincia di Varese e sono soggette al regime autorizzativo sovraordinato previsto per legge.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

ART.34 SISTEMA AMBIENTALE - MONUMENTO NATURALE GONFOLITE E FORRE DELL'OLONA

Sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali" le aree assoggettate al vincolo del *Monumento naturale* denominato "*Gonfolite e Forre dell'Olona*" ai sensi della DGR n. 8/8053 del 19/09/2008. All'interno di tali aree si applicano le prescrizioni di tutela definite per il Monumento Naturale.

ART.35 SISTEMA AMBIENTALE - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (PLIS) RILE TENORE OLONA

Le aree del sistema rurale e ambientale ricomprese nel PLIS RTO sono tra i nodi principali, alla scala locale, della Rete Ecologica Provinciale (REC).

I caratteri di continuità e gli elementi di qualità dell'orizzonte fitoclimatico che le caratterizzano concorrono a qualificarle come matrici significative della naturalità locale e come elementi di salvaguardia dei sistemi relazionali sovracomunali della REC.

Il PLIS RTO, attraverso i suoi programmi di intervento e i suoi regolamenti, persegue, in concorso con le altre norme e degli indirizzi indicati dal PGT per il sistema rurale e ambientale e per la Rete Ecologica, la promozione e la valorizzazione delle aree della rete ecologica locale, anche in connessione e con riferimento alla più vasta rete verde comunale.

ART.36 SISTEMA AMBIENTALE - FASCIA FLUVIALE DEL FIUME OLONA

La fascia fluviale del fiume Olona è caratterizzata dall'alveo fluviale, dalle zone golenali e dai relativi meandri, nonché dale aree umide formate dal corso d'acqua, che costituiscono con le aree contigue al corso fliviale un corridoio ecologico atto a collegare le zone naturali lungo della Valle con le aree boschive del pianalto.

In tale ambito il piano persegue la conservazione degli elementi di naturalità e prescrive la tutela dei caratteri geomorfologici dell'alveo e delle sponde e biologici del corso d'acqua e della vegetazione.

L'ambito, omogeneo sotto il profilo paesaggistico, comprende:

- l'alveo del corso d'acqua e le aree golenali;
- le zone umide circostanti
- le sponde e le scarpate con le aree naturali circostanti;
- le fasce agricole e boschive lungo i pendii dell'incisione valliva

In tali ambiti il piano persegue i seguenti obiettivi generali:

- tutelare l'incisione geomorfologia creata dal corso d'acqua, ovvero l'alveo con le sue sponde e le scarpate circostanti come attualmente configurata;
- tutelare la vegetazione ripariale e quella che consolida i versanti delle scarpate fluviali e l'orla del terrazzo.

I progetti di trasformazione ammessi devono rispondere ai seguenti requisiti:

- è di norma vietata la realizzazione di recinzioni. Anche nei casi ammessi dalle presenti norme, è comunque vietata la realizzazione di recinzioni che frazionino le aree pianeggianti della Fascia fluviale. Ulteriormente è fatto divieto di realizzare recinzioni e edificazioni ad una distanza inferiore a mt. 1,50 dall'orlo superiore della scarpata che delimita l'incisione fluviale;
- è fatto obbligo di conservare la vegetazione spondale esistente, seppur sottoposta ad opportune cure colturali; a tal fine i progetti di sistemazione delle aree spondali dovranno essere corredati da un apposito studio botanico;
- è ammessa la formazione di siepi e filari, o di fasce boschive utilizzando essenze autoctone;
- è ammesso il consolidamento dell'orlo del terrazzo fluviale facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

Al fine di tutelare il paesaggio delle rive del corso d'acqua tra le zone agricole poste oltre la sommità delle scarpate fluviali e l'orlo delle scarpate stesse devono essere mantenute (se esistenti) o create opportune fasce di mascheratura con vegetazione arbustiva aventi come obiettivo prioritario la conservazione dell'orlo della scarpata e la tutela della naturalità delle arre prossime al corso d'acqua.

Gli interventi ammessi dovranno avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- prevedere interventi di selezione degli esemplari arborei ed arbustivi esistenti, confermando tuttavia i caratteri dominanti della vegetazione, sia sotto il profilo botanico che percettivo;
- impiegare, per la definizione delle sistemazioni a verde di progetto, essenze tipiche della sponda, facendo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica;

ART.37 TUTELA DEGLI ELEMENTI VEGETAZIONALI – GENERALITA'

Nelle aree del sistema ambientale appartenenti al sistema rurale ed ambientale, devono essere tutelati gli elementi vegetazionali presenti (aree boscate, filari arborei, siepi campestri, alberi sparsi sul limitare dei campi, vegetazione ripariale), contemperando tale tutela con le normali pratiche agronomiche o forestali.

Tale tutela comprende la possibilità di sostituzione degli esemplari vegetali ammalorati o fine vita, con esemplari di specie uguale od analoga in termini di coerenza con l'orizzonte fitoclimatico, restando intesa la necessità di sostituzione di essenze alloctone con essenze autoctone.

Sono fatte salve comunque le disposizioni generali di tutela e sviluppo del verde di cui all'apposito articolo delle presenti norme.

ART.38 RETE ECOLOGICA COMUNALE

Le indicazioni di tutela e valorizzazione della Rete Ecologica Comunale sono dettate dal Piano dei servizi, a cui si rimanda.

CAPO V AREE PER INFRASTRUTTURE DI MOBILITA' E ATTREZZATURE TECNOCLOGICHE

ART.39 AREE DESTINATE ALLA MOBILITA'

39.1 ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Esse comprendono: le strade, i nodi di confluenza di più strade, i percorsi pedonali e ciclopedonali, le piazze e le relative aree di rispetto.

A prescindere dall'eventuale individuazione sulle tavole C.1.n del PdR o B.1.0 del PdS di specifici interventi di adeguamento/riconfigurazione della viabilità esistente, la rettifica/riconfigurazione/adeguamento della infrastrutture di mobilità esistenti è sempre ammessa, senza necessità di variante al PGT, se ricompresa nelle fasce di rispetto stradale individuate dalle tavole del PGT o sancite dal Codice della strada e dal suo Regolamento attuativo.

Lo stesso dicasi per le nuove previsioni infrastrutturali del PGT, le cui indicazioni grafiche potranno subire spostamenti e rettifiche in funzione dello studio di maggiore dettaglio condotto nelle fasi successive di progettazione. Tali modifiche non costituiscono variante urbanistica se gli scostamenti del tracciato sono mantenuti entro la fascia di rispetto stradale sottesa a tali previsioni o entro il sedime dell'eventuale proprietà stradale esistente.

39.2 SISTEMA DELLA MOBILITÀ DOLCE

Comprendono le percorrenze ciclabili e pedonali esistenti o di progetto.

I tracciati di progetto sono indicati dalle tavole C.1.n, C.2.n, NAF.n del Piano delle Regole e B.1.o del Piano dei Servizi.

Nel caso delle piste ciclabili di progetto l'individuazione delle tavole del PdR o del PdS deve considerarsi indicativa e utile solo alla conformità dei successivi progetti per la realizzazione delle opere. Pertanto il successivo progetto definitivo (o lo Studio di fattibilità tecnico economica, nel caso in cui il grado di approfondimento lo consentisse) delle percorrenze ciclopedonali definirà nel dettaglio le percorrenze e le geometrie di progetto.

Le indicazioni di progetto delle tavole del PdR e del PdS, pertanto, non costituiscono vincolo preordinato all'esproprio o dichiarazione di pubblica utilità, che dovranno essere apposti e dichiarati al momento dell'approvazione del progetto di opera pubblica, secondo le modalità prescritte dalla legislazione vigente.

39.3 AREE PER L'INSEDIAMENTO DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

L'installazione di nuovi distributori di carburante ad uso pubblico o la ricollocazione degli esistenti è vietata all'interno del Tessuto urbano Consolidato, con possibili eccezioni per gli ambiti oggetto di insediamento di MSV all'interno di interventi assoggettati a Piano Attuativo.

Gli impianti per la distribuzione di carburanti per autoveicoli sono sempre insediabili al di fuori del Tessuto urbano Consolidato lungo la Strada Provinciale Varesina - SP 233, ad eccezione di eventuali ambiti vincolati sensi del D.Lgs. 42/2004.

Parimenti, gli impianti per la distribuzione di carburanti sono sempre insediabili in tutti gli ambiti destinati alle attività per la produzione di beni e di servizi.

All'interno delle aree per l'insediamento di distributori di carburanti è sempre ammessa la realizzazione di edifici per lo svolgimento di attività compatibili o accessorie (quali l'attività di manutenzione e la riparazione degli autoveicoli, la

vendita di accessori specifici, la somministrazione di alimenti e bevande, depositi, ecc.) ed in genere delle attività indicate dalla DGR XI/6657 del 11 luglio 2022, il tutto entro il limite di 150 mq di SL.

Ai sensi del comma 4 art. 8 dell'Allegato A alla DGR XI/6657 del 11 luglio 2022, oltre alle quantità di cui sopra è sempre ammessa la realizzazione di locali destinati al ricovero del gestore, comprendenti locali spogliatoio e servizio igienico ad uso esclusivo, nella misura massima di 15 mq di SL.

Restano inoltre salve le premialità previste dal comma 3 art. 8 dell'allegato A alla DGR XI/6657 del 11 luglio 2022.

I distributori di carburante ad uso privato all'interno delle attività produttive sono ammessi soltanto nelle zone urbanistiche destinate alle attività produttive e nelle fasce di rispetto della viabilità, purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.

In tutti i casi, comunque, è fatto salvo il rispetto delle norme autorizzative di natura diversa da quella urbanistica, ed in particolar modo di quelle di cui alla DGR XI/6657 del 11 luglio 2022 o di altra normativa regionale o nazionale eventualmente sopravvenuta.

39.4 PARCHEGGI PRIVATI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE O ANCHE PER LA SOSTA VEICOLI COMMERCIALI O RIMESSAGGIO CAMPER

Negli elaborati grafici del Piano delle Regole sono individuate con apposito simbolo grafico le aree utilizzabili quali parcheggi privati per la sosta dei veicoli commerciali o rimessaggio camper. Tali aree potranno essere sistemate creando le opportune aree di sosta pavimentate, le strutture ed i servizi necessari all'approvvigionamento dei mezzi con il collegamento alle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, energia elettrica), le attrezzature ed i sistemi di controllo e di sicurezza, opportune aree a verde di mitigazione e mascheratura.

Tra queste aree il PdR individua anche un'area di proprietà comunale a confine con il PII Mazzucchelli destinato a parcheggio privato al servizio dell'attività produttiva, di cui si prevede l'alienazione nelle forme di legge.

Ad eccezione dell'area di proprietà comunale di cui al precedente comma, in tali ambiti possono essere realizzati edifici destinati ad ospitare servizi igienici e altre attrezzature di servizio correlate, nonché la guardiania ed edifici minori destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche per il funzionamento della struttura.

Le superfici degli edifici (sia per servizi che destinati ad ospitare le strutture tecnologiche) dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF= 0,10 mq/mq con limite massimo di SL edificabile non superiore a 70 mq.

IC = 20 %

H = 5,00 mt

Dc = 5,00 metri,

SD min = 25 % o opportunamente sistemato con alberature atte a mascherare e mitigare le aree di sosta rispetto alla strada ed all'edificato circostante

ART.40 AREE PER INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

Sono le zone destinate ad immobili ed impianti tecnologici anche in gestione ad Enti o Società per l'erogazione di pubblici servizi: distribuzione acqua, energia elettrica, gas, metano, linee telefoniche, rete fognaria, impianti di depurazione, ecc.

In queste aree gli indici di edificabilità saranno quelli risultanti dalle specifiche esigenze funzionali di ciascun impianto nel rispetto delle caratteristiche ambientali e nella salvaguardia dei valori naturali.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di progetto planivolumetrico convenzionato qualora comporti l'utilizzo di aree pubbliche.

I manufatti necessari per l'erogazione di servizi di rete (cabine del gas, di trasformazione dell'energia elettrica, ecc..) non sono computati ai fini della verifica dell'indice di edificabilità o della superficie coperta, ovunque realizzati.

CAPO VI DISPOSIZIONI PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI

ART.41 NORME GENERALI SULL'INSEDIABILITÀ DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Sul territorio comunale è vietata l'apertura di Grandi strutture di vendita.

La proposta di apertura di nuovo insediamento commerciale destinato a MSV, considerato l'impatto di tali strutture sul tessuto urbano, deve essere corredata da studi e relazione tecnica relativi a:

- verificare l'accessibilità e l'impatto sulla viabilità esistente
- valutare la coerenza dell'insediamento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva del contesto
- illustrare la qualità progettuale sia in termini di inserimento della struttura nel tessuto urbano sia in termini di inserimento dell'edificio nel contesto edificato e del paesaggio .

Ad eccezione di eventuali specificazioni dettate per specifici ambiti, nelle zone a prevalente destinazione residenziale**, localizzate nella fascia dell'asse** della strada provinciale n. 233 (Varesina) e nel Centro Storico è consentito l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) aventi superficie di vendita non superiore a 600 mq a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme; laddove la configurazione della nuova MSV derivi da accorpamento con ampliamento di strutture commerciali esistenti contigue, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati di cui sopra, ne può essere ammessa la monetizzazione.

Ad eccezione di eventuali specificazioni dettate per specifici ambiti, **nelle zone destinate ad ambiti terziario commerciali esistenti nonché negli ambiti produttivi riconvertibili con mix funzionale** è consentito l'insediamento di Medie Strutture di Vendita (MSV) aventi superficie di vendita non superiore a 1.000 mq a condizione che sia dimostrata la dotazione di idonei spazi a parcheggio privato nella misura minima del 70% di quella prescritta dalla legge e dai parametri delle presenti norme; laddove la configurazione della nuova MSV derivi da accorpamento con ampliamento di strutture commerciali esistenti contigue, qualora sia dimostrata l'impossibilità di assolvere in tutto o in parte all'obbligo di reperimento di idonei spazi da destinarsi a parcheggi privati di cui sopra, ne può essere ammessa la monetizzazione.

ART.42 DISPOSIZIONI SULLA COMPATIBILITÀ VIABILISTICA ED AMBIENTALE

42.1 COMPATIBILITÀ VIABILISTICA

In caso di realizzazione di edifici a destinazione commerciale con SV superiore a mq 150 è necessario garantirne l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto o proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione. A tal fine dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti sulle aree ricomprese nel lotto di intervento. In ogni caso, 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, laddove necessario, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

42.2 INSERIMENTO AMBIENTALE

I nuovi insediamenti dovranno prevedere un'adeguata sistemazione delle aree di margine della viabilità e dei parcheggi, da documentare in sede di piano attuativo o di procedura abilitativa.

In particolare i parcheggi a raso dovranno essere alberati con un minimo di una pianta ogni cinque posti auto, distribuendo omogeneamente l'alberatura su tutta la superficie del parcheggio.

42.3 SALVAGUARDIA DEI VALORI MORFOLOGICI ED AMBIENTALI

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno degli edifici dei nuclei storici solamente a condizione che tali nuovi interventi non alterino i caratteri dell'edificato e le relazioni fra i diversi elementi urbani e che la conversione ad attività commerciale dei fabbricati esistenti risulti coerente coi caratteri tipologici ed architettonici del fabbricato da trasformare.

ART.43 CONTESTUALITÀ TRA LE PROCEDURE URBANISTICHE ED EDILIZIE E QUELLE AMMINISTRATIVE E COMMERCIALI

43.1 CONTESTUALITÀ CON LE PROCEDURE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nei casi in cui, all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo, sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con oltre 150 mq di SV, l'approvazione di detto piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. La verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale.

43.2 CONTESTUALITÀ COL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il permesso di costruire per la realizzazione di opere dirette all'apertura di attività di vendita al minuto in sede fissa deve essere rilasciato contestualmente al rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale. In tal caso l'autorizzazione commerciale ed il permesso di costruire sono contenute in un unico atto emesso dallo Sportello Unico per le Attività Produttive.

43.3 CONTESTUALITÀ CON LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ

Qualora le opere edilizie dirette all'apertura di esercizi di vendita al dettaglio siano soggette a SCIA, questa deve essere presentata contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla comunicazione di apertura, allegando copia della domanda o della comunicazione stessa. I lavori possono essere iniziati dopo avere ottenuto l'autorizzazione commerciale o, per i soli esercizi di vicinato, decorsi 30 giorni dalla comunicazione di apertura.

43.4 MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

La monetizzazione delle aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.

Per le medie strutture di vendita è comunque consentita la monetizzazione parziale, nella misura massima del 50%, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'esercizio commerciale.

Negli ambiti produttivi esistenti non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinarsi a parcheggio pubblico per le attività d'intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande;
- locali notturni;
- sale da ballo;
- sale da gioco o biliardo;
- bowling, bocciodromi, ecc.;
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

TITOLO III - ZONE A VINCOLO SPECIALE

I vincoli di cui al presente titolo costituiscono limitazioni all'edificabilità delle aree interessate indipendentemente dalla loro classificazione funzionale

In alcuni casi essi non costituiscono destinazione d'uso specifica e pertanto non modificano l'applicazione degli indici edilizi ed urbanistici influendo esclusivamente sulla localizzazione dei volumi edilizi assentibili o sulle modalità di intervento.

CAPO VII VINCOLI ED ELEMENTI DI TUTELA

ART.44 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI DI INEDIFICABILITA' CIMITERIALE, STRADALE

Sono individuati con apposito segno grafico i perimetri di inedificabilità distintamente relativi alle zone cimiteriali, agli arretramenti stradali e al rispetto per i corsi d'acqua.

44.1 ZONE E LIMITE DI RISPETTO CIMITERIALE

È la fascia di rispetto definita dall'art. 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e s.m.i, nonché dall'art. 57 del D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 come modificato dall'art. 28 della L. n. 166/2002.

Eventuali modifiche del disegno e della profondità della zona di rispetto cimiteriale, conseguenti ad ampliamenti degli attuali cimiteri, in forza del Piano Regolatore Cimiteriale, non necessitano di variante al PGT, fatte salve le autorizzazioni dell'autorità sanitaria e gli adempimenti prescritti per legge.

Nelle zone cimiteriali, ai sensi delle vigenti normative (art. 338 del T.U.LL.SS., modificato dalla Legge 17.10.1975, n. 983 e ripreso dall'art. 57 D.P.R. 21.10.1975, n. 803, art. 28 della L. n. 166/2002 e L.R. n. 22/2003), è consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esse complementari quali strade, parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici amministrativi inerenti la custodia e gestione dell'attrezzatura principale, mentre non potranno essere costruiti nuovi edifici ed impianti aventi diversa destinazione, anche se di modeste dimensioni, che presentino requisiti di durata, di inamovibilità e di incorporamento con il terreno.

Ai sensi dell'art 338 del Regio Decreto 27 luglio 1934, n. 1265, per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento della SL e i cambi di destinazione d'uso (secondo quanto eventualmente ammesso dal PGT), nonché gli interventi edilizi sino al limite massimo della ristrutturazione edilizia.

Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

All'interno della fascia di rispetto cimiteriale, in assenza di altre indicazioni di piano, è sempre consentita la coltivazione agricola.

44.2 ZONE DI RISPETTO STRADALE E LIMITE DI ALLINEAMENTO STRADALE

Le zone di rispetto stradale sono le aree necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle esistenti, alla formazione di spazi di sosta pubblici e alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

All'esterno del tessuto urbano consolidato (TUC), centro abitato **così come definito dall'art. 4 del D.L. n° 285 del 30 Aprile 1992**, le tavole della disciplina delle aree riportano, per le arterie principali, le zone di rispetto stradale.

Nell'ambito delle zone di rispetto il tracciato stradale potrà subire modifiche senza che ciò comporti variante al PGT.

In tali aree è vietata ogni nuova costruzione ad eccezione di quelle connesse alle infrastrutture di mobilità.

Per le opere e le costruzioni non ammissibili ma esistenti al momento dell'adozione del PGT nelle zone di rispetto stradale sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Eventuali recinzioni, realizzate nella fascia di rispetto, fuori dal centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del C.d.S., sono soggette a nulla osta dall'Ente preposto alla viabilità, e devono essere realizzate in conformità a quanto disposto dal CDS e suo regolamento di attuazione.

In tali zone previo nulla osta dall'ente preposto alla viabilità è consentita la realizzazione di opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione; sono comunque ammessi: parcheggi scoperti, cabine di distribuzione elettrica e delle reti tecnologiche in genere, ecc. Devono comunque essere osservate le disposizioni di cui agli art. 26, 27, 28, 29 del D.P.R. 495/92 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dovranno comunque rispettare quanto previsto per le diverse tipologie di strade dall'art. 28 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e successive integrazioni e modificazioni

Sia le zone di rispetto stradale che i limiti di allineamento hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza stradale non generando vincoli espropriativi.

Ai fini della disciplina urbanistica, nelle aree interessate dal limite di allineamento stradale, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono entro il limite di allineamento stradale concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

Nelle zone di rispetto stradale e per una fascia di mt. 10 dal ciglio stradale relativamente alle strade di interesse panoramico individuate dalle tavole del piano paesistico comunale è fatto divieto dell'apposizione di cartellonistica non strettamente legata alla disciplina della mobilità e alla segnaletica stradale.

44.3 ZONE DI TUTELA E DI RISPETTO DI SORGENTI E POZZI

Sono le aree di salvaguardia atte a assicurare, mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle risorse idriche destinate al consumo umano istituite ai sensi della parte Terza del D.Lgs. 152/2006 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le aree di salvaguardia, come individuate sugli elaborati grafici dell'indagine geologico tecnica del territorio comunale, e riportate sulla tav. A 5 "Carta dei vincoli", sono distinte nelle seguenti zone:

1. Zona di Tutela assoluta, è l'area immediatamente adiacente all'opera di captazione (comprende un intorno di 10 m di raggio dal pozzo o dalla sorgente) recintata e adibita esclusivamente ad opere di presa e a costruzioni di servizio Le zone di tutela assoluta dei pozzi pubblici ad uso potabile, previste dall'art. 94, comma 3, del D.Lgs. 152/2006, aventi una estensione minima di 10 mt. di raggio dal punto di captazione, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio

2. Zona di rispetto, è la porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta nella quale è vietato l'insediamento di attività giudicate incompatibili (centri di pericolo); definita con criterio temporale (isocrona corrispondente ad un tempo t = 60 gg.), in base al R. R. n. 2 del 24 marzo 2006 e alla D.G.R. 6/15137 del 27 giugno 1996, per il Pozzo Galizia 2, e con criterio geometrico (raggio = 200 m) per i restanti pozzi dell'acquedotto comunale presenti sul territorio

In particolare nella Zona di Rispetto, in base all'art. 94 del D.Lgs. 152/06, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

A. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;

B. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

C. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

D. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;

E. aree cimiteriali;

F. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

G. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali- quantitative della risorsa idrica;

H. gestione di rifiuti;

I. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

J. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;

K. pozzi perdenti;

L. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività suddette, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

Nella direttiva **D.G.R. 10/04/2003 n. 7/12693** sono descritti i criteri e gli indirizzi in merito alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto delle opere di captazione esistenti; in particolare, all'interno dell'All. 1 – punto 3 della detta delibera, sono elencate le direttive per la disciplina delle seguenti attività all'interno delle zone di rispetto:

- realizzazione di fognature;
- realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- realizzazione di infrastrutture viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione.

Per quanto riguarda la realizzazione di fognature (punto 3.1) la delibera cita le seguenti disposizioni:

- i nuovi tratti di fognatura da situare nelle zone di rispetto devono:
  - costituire un sistema a tenuta bidirezionale, cioè dall'interno verso l'esterno e viceversa, e recapitare esternamente all'area medesima;

- essere realizzati evitando, ove possibile, la presenza di manufatti che possano costituire elemento di discontinuità, quali i sifoni e opere di sollevamento.

- nella Zona di Rispetto di una captazione da acquifero non protetto:

  - non è consentita la realizzazione di fosse settiche, pozzi perdenti, bacini di accumulo di liquami e impianti di depurazione;

  - è in generale opportuno evitare la dispersione di acque meteoriche, anche provenienti da tetti, nel sottosuolo e la realizzazione di vasche di laminazione e di prima pioggia.

- per tutte le fognature nuove (principali, secondarie, allacciamenti) insediate nella Zona di Rispetto sono richieste le verifiche di collaudo.

Per quanto riguarda la realizzazione di opere e infrastrutture di edilizia residenziale e relativa urbanizzazione (punto 3.2), nelle zone di rispetto la delibera dispone:

- per la progettazione e la costruzione degli edifici e delle infrastrutture di pertinenza non possono essere eseguiti sondaggi e indagini di sottosuolo che comportino la creazione di vie preferenziali di possibile inquinamento della falda;

- le nuove edificazioni possono prevedere volumi interrati che non dovranno interferire con la falda captata [...].

In tali zone, inoltre, non è consentito:

- la realizzazione, a servizio delle nuove abitazioni, di depositi di materiali pericolosi non gassosi, anche in serbatoi di piccolo volume a tenuta, sia sul suolo sia nel sottosuolo;

- l'insediamento di condotte per il trasporto di sostanze pericolose non gassose;

- l'utilizzo di diserbanti e fertilizzanti all'interno di parchi e giardini […].

Nelle zone di rispetto è consentito l'insediamento di nuove infrastrutture viarie e ferroviarie, fermo restando che:

- le infrastrutture viarie a elevata densità di traffico (autostrade, strade statali, provinciali, urbane a forte transito) devono essere progettate e realizzate in modo da garantire condizioni di sicurezza dallo sversamento ed infiltrazione di sostanze pericolose in falda […];

- lungo tali infrastrutture non possono essere previsti piazzali per la sosta, per il lavaggio di mezzi di trasporto o per il deposito, sia sul suolo sia nel sottosuolo, di sostanze pericolose non gassose;

- lungo gli assi ferroviari non possono essere realizzati binari morti adibiti alla sosta di convogli che trasportano sostanze pericolose.

Nei tratti viari o ferroviari che attraversano la Zona di Rispetto è vietato il deposito e lo spandimento di sostanze pericolose, quali fondenti stradali, prodotti antiparassitari ed erbicidi, a meno di non utilizzare sostanze che presentino una ridotta mobilità nei suoli.

Per le opere viarie o ferroviarie da realizzare in sottosuolo deve essere garantita la perfetta impermeabilizzazione delle strutture di rivestimento e le stesse non dovranno interferire con l'acquifero captato.

Nelle zone di rispetto è inoltre vietato lo spandimento di liquami e la stabulazione, l'utilizzo di fertilizzanti di sintesi e di fanghi di origine urbana o industriale (punto 3.4).

Le zone di rispetto e di protezione dei pozzi hanno lo scopo di disciplinare gli interventi e le attività ammissibili ai fini della tutela delle acque e della salute pubblica, non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione delle limitazioni stabilite, in tali aree si applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

44.4 DISTANZE DI PRIMA APPROSSIMAZIONE (DPA) DELLE LINEE AEREE DI ELETTRODOTTI.

Nelle tavole C.1.n del PdR sono riportate le linee degli elettrodotti che interessano il territorio di Castiglione Olona, classificate secondo le rispettive potenze alla data di adozione del PGT. Per gli interventi edilizi che ricadono nelle fasce interessate da tali reti tecnologiche si applicano le vigenti norme relative alle zone di rispetto dagli elettrodotti, in particolare le prescrizioni dettate dal DPCM 8 luglio 2003.

Nel caso di richiesta di edificazione in prossimità di elettrodotti la fascia di rispetto dovrà essere calcolata con la metodologia definita dal D.M. 29 maggio 2008 (G.U. 5 luglio 2008 n. 156, S.O.) "Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti" che, ai sensi dell'art. 6 comma 2 del D.P.C.M. 08/07/03, ha lo scopo di fornire la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate e delle cabine, esistenti e in progetto.

Si definiscono quindi:

a. Distanza di Prima Approssimazione (DPA): per le linee è la distanza, in pianta sul livello del suolo, dalla proiezione del centro linea che garantisce che ogni punto la cui proiezione dal suolo disti dalla proiezione della linea più della DPA si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine di trasformazione è la distanza, in pianta sul livello del suolo, da tutte le pareti della cabina stessa che garantisca i requisiti di cui sopra;

b. Fascia di rispetto: spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

La cartografia dei vincoli riporta la sola fascia della DPA cui fare riferimento per il calcolo della fascia di rispetto relativa.

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

In particolare, all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Nelle fasce di rispetto potranno essere localizzati eventuali diversi spazi, ad esempio destinati al parcheggio delle autovetture, ma dovranno obbligatoriamente essere messe in campo misure preventive per il rischio alla salute umana quali adeguata sorveglianza e opportuna cartellonistica di informazione.

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

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di costruire di cui al D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e successive modificazioni.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno lo scopo di limitare l'edificazione ai fini della sicurezza non generando vincoli pre-espropriativi. Ai fini della disciplina urbanistica, ad eccezione dei vincoli all'edificazione, in tali aree si

applicano le norme specifiche delle relative zone urbanistiche. Le aree edificabili che ricadono in fascia di rispetto concorrono comunque alla determinazione della capacità edificatoria dei lotti.

44.5 FASCE DI RISPETTO FLUVIALE

Le fasce di rispetto fluviale dei corsi d'acqua appartenenti al demanio fluviale, al reticolo idrico principale, minore e dei consorzi di bonifica sono riportate negli elaborati costitutivi lo studio "INDIVIDUAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE E DELLE FASCE DI RISPETTO (D.G.R. n. 7/13950 del 01.08.2003)", allegato alle presenti norme quale sua parte integrale e sostanziale.

A seguito dell'approvazione del Piano Stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI) di cui al DPCM 24.05.01 e relative disposizioni regionali di attuazione in campo urbanistico, ai sensi dell'art. 17 comma 6 bis della legge 183/1989, nelle relative zone individuate sulla tavola "Vincoli territoriali", classificate come fascia A e B del P.A.I., si applicano le norme stabilite dal piano stesso.

44.6 ZONE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

Nelle zone a rischio archeologico, gli interventi che comportano escavazioni, compresi gli interventi colturali con manomissione dei terreni per una profondità superiore a 50 cm., dovranno essere soggetti a preventiva comunicazione alla sovrintendenza per i beni archeologici. I lavori non potranno iniziare prima di 30 giorni dalla suddetta comunicazione e dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla sovrintendenza.

44.7 AREE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Le aree assoggettate al vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004 art. 142 sono individuate nella Tavola Documento di Piano "Tavola dei Vincoli territoriali". Per le stesse aree valgono i disposti di cui al Titolo V della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Per tutte le aree del territorio comunale valgono inoltre i disposti di cui al Titolo IV delle presenti norme in materia di verifica paesistica delle trasformazioni.

44.9 PIANO DI RISCHIO DELL'AEROPORTO DI VENEGONO

Per la sicurezza aeroportuale è stato redatto apposito Piano di Settore ai sensi della Normativa vigente ed in particolare:

- art. 707 del Decreto Legislativo n°96 del 9 maggio 2005 – Nuovo Codice della Navigazione, Parte Aeronautica;
- Circolare ENAC APT-33 "Piani di rischio previsti dall'art. 707 del Codice della Navigazione" del 30/08/2010.
- Regolamento ENAC per la Costruzione e l'Esercizio degli Aeroporti, aggiornato all'emendamento 8 del 21/12/2011;
- Annesso 14 alla Convenzione relativa all'aviazione civile internazionale stipulata a Chicago il 7 dicembre 1944, Vol. I "Aerodrome Design and Operations", 5a ed., luglio 2009.

Le prescrizioni del Piano di settore dell'aeroporto di Venegono si intendono prevalenti sulle norme del PGT.

ART.45 FATTIBILITA' GEOLOGICA DELLE AZIONI DI PIANO

45.1 COMPONENTE GEOLOGICA DEL PGT – EFFETTI CONFORMATIVI

Gli elaborati e le norme della **Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT** (art. 57 L.R. 12/2005), sono da considerarsi parte integrante e sostanziale delle presenti norme anche se non materialmente allegate al presente fascicolo normativo.

Ogni intervento di trasformazione del suolo è pertanto soggetto alla disciplina geologica, sismica e di difesa del suolo ivi normata..

45.2 VINCOLI DI POLIZIA IDRAULICA

Le attività di "polizia idraulica" riguardano il controllo degli interventi di gestione e trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici, allo scopo di salvaguardare le aree di espansione e di divagazione dei corsi d'acqua, al fine della moderazione delle piene, e mantenere l'accessibilità al corso stesso.

I riferimenti normativi fondamentali per la determinazione delle attività vietate o soggette ad autorizzazione sono:

- R.D. n. 523 del 25/07/1904 - Testo unico sulle opere idrauliche
- D.Lgs. 152/2006, modificato dal D.Lgs. 4/2008;
- N.T.A. del P.A.I., approvate con D.P.C.M. 24/05/2001;
- D.G.R. n. 7/7868 del 25/01/2002;
- D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003;
- D.D.G. n. 8943 del 03/08/2007.

Ogni intervento di trasformazione del suolo dovrà essere conforme a quanto previsto nelle norme e negli elaborati relativi all'elaborato denominato "Determinazione del reticolo idrico minore ai sensi della DGR 25 ottobre 2012 – n. IX/4287 di supporto al PGT"

La cartografia del piano delle regole rappresenta a tal fine le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore.

TITOLO IV – PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART.46 TUTELA DEI BENI AMBIENTALI E PAESAGGISTICI E RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

Ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono tutelati i beni culturali e paesaggistici del territorio comunale ed in particolare:

- gli ambiti assoggettati a tutela con specifici provvedimenti ai sensi dell'art. 136 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:

  a. i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici (art. 136, lett. c, del D.Lgs. 42/2004)

  b. le bellezze panoramiche e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze (art. 136, lett. d, del D.Lgs. 42/2004)

  Sul territorio comunale in particolare è stato apposto vincolo ai sensi dell'art. 136, lett. c) e d) del D.Lgs. 42/2004, con D.G.R. 7 agosto 2009 - n. 8/10135, relativamente alla Dichiarazione di interesse pubblico della fascia di rispetto del fiume Olona nei comuni di Castiglione Olona, Gornate Olona e Castelseprio, che qui si intende richiamata e trascritta.

- gli ambiti assoggettati a tutela ai sensi dell'art. 142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare:

  a. i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

  b. i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

  Ai sensi dell'art. 142, comma 2 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'assoggettamento a tutela dei suddetti territori non si applica alle aree, ad eccezione di quelle comprese entro il perimetro di parchi e riserve nazionali o regionali per le quali non vale questa deroga, che alla data del 6 settembre 1985:

  a. erano delimitate negli strumenti urbanistici, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee A e B;

  b. erano delimitate negli strumenti urbanistici ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, come zone territoriali omogenee diverse dalle zone A e B, limitatamente alle parti di esse ricomprese in piani pluriennali di attuazione, a condizione che le relative previsioni siano state concretamente realizzate;

  c. nei comuni sprovvisti di tali strumenti, ricadevano nei centri edificati perimetrati ai sensi dell'articolo 18 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le prescrizioni di tutela del monumento naturale della Gonfolite e Forre dell'Olona.

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

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

Per gli elementi naturali che connotano il paesaggio degli ambiti agricoli e delle zone dei corsi d'acqua, il piano detta specifici indirizzi di tutela nelle norme che regolano gli interventi ammessi nelle singole zone urbanistiche.

La tutela e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione e del patrimonio edilizio storico è altresì disciplinata dalle presenti norme.

ART.47 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÁ DEI LUOGHI

La Tav. "A.3.2 del DdP - Carta della sensibilità dei luoghi" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti classi di sensibilità paesistica:

2 = bassa

3 = media

4 = alta

5 = molto alta.

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

La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; la verifica effettuata in sede di predisposizione del progetto e successivamente in sede di istruttoria da parte dell'ente competente può portare, in base alle situazione dei luoghi interessati dall'intervento, ad individuare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito il progetto nella relazione ambientale, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

ART.48 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

La tav. "A.3.1 – Carta del Paesaggio" del Documento di Piano individua i beni costitutivi del paesaggio, considerando tra questi quelli che svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.

ART.49 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

Gli specifici elementi di tutela e gestione del verde urbano sono dettati dal Regolamento Edilizio.

In ogni caso ogni intervento edilizio che comporti trasformazione di aree a verde deve essere corredata da dettagliato rilievo delle caratteristiche vegetazionali dei luoghi ed in particolare della presenza di alberature; il progetto relativo all'intervento dovrà altresì contenere adeguati elaborati grafici ed esplicativi relative alla nuova sistemazione delle aree libere a verde, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale e delle valenze paesistiche ad esso sottese potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e della vegetazione ripariale esistenti, nonché per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua e, in ambiti agricoli, per la realizzazione di fasce alberate a mitigazione delle zone edificate esistenti o di nuova realizzazione nonché delle infrastrutture viabilistiche e degli impianti tecnologici.

In tutti gli interventi inerenti i corsi d'acqua dovranno essere improntati alla rinaturalizzazione dell'alveo.

Le alberature e i filari esistenti dovranno essere possibilmente conservati e opportunamente riqualificati per quanto riguarda la tipologia delle essenze presenti, anche attraverso interventi di trapianto delle essenze pregiate.

In caso di interventi su aree classificabili a bosco, per il cambio di destinazione d'uso, dovranno essere preventivamente acquisite le autorizzazioni paesistica, ove necessaria, e forestale, ai sensi del D.Lgs. 42/2004, della L.R. 31/2008, L.R. 12/2005, rilasciate dalla Provincia a fronte di adeguati interventi di mitigazione e compensazione ambientale ai sensi della D.G.R. 7/5983 del 02.08.01 e della D.G.R. n.. 8/675 del 21.09.2005.

Ogni operazione di modifica del bosco è soggetto alla normativa del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) approvato dalla Provincia di Varese nonchè alla legislazione regionale e nazionale di Settore e deve essere preventivamente autorizzata dall'ente che esercita la competenza forestale.

ART.50 TUTELA DEI CORSI D'ACQUA E DEL PAESAGGIO FLUVIALE

Sono soggette a specifica tutela le aree interessate dai corsi d'acqua e dalle relative aree di pertinenza fluviale rientranti nell'elenco di cui all'Allegato A della D.G.R. n. 7/7868 del 25 gennaio 2002 o comunque rientranti nell'elenco delle acque pubbliche di cui al Testo Unico n°1775/1933, nonchè gli elementi del reticolo idrico minore individuato dalla Componente geologica del PGT.

Gli ambiti di tutela dei corsi d'acqua e del paesaggio fluviale comprendono:

- l'alveo del corso d'acqua
- le aree golenali e spondali interessate dalle variazioni di portata del corso d'acqua
- le rive e le scarpate di separazione delle piane da aree differenti sotto il profilo geomorfologico
- le aree interessate da flora e fauna tipiche dell'habitat fluviale

In tali ambiti di particolare valenza ecologica e paesaggistica il PGT persegue la salvaguardia idrogeologica e biologica del corpo idrico e degli elementi naturali che vivono in rapporto con esso, e la tutela del paesaggio caratterizzato da tali elementi. Obiettivo primario del piano è la tutela di tali ambiti mediante la limitazione degli impatti negativi sull'ecosistema fluviale e sull'habitat naturale che possono essere prodotti da interventi di trasformazione inadeguati, nonché la conservazione e la riqualificazione del paesaggio fluviale.

Salvo quanto previsto dall'art. 96 del R.D. 25 luglio 1904 n. 523, nella zona di rispetto dei corsi d'acqua, individuata nell'Indagine geologico tecnica del territorio comunale, è vietato ogni intervento che modifichi il regime o la composizione delle acque nonché gli interventi che possano modificare le caratteristiche dell'ambiente naturale. Sono invece ammessi interventi volti alla rinaturalizzazione dei corsi e delle loro aree golenali.

La realizzazione di opere di regimazione, difesa idraulica, protezione spondale, è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:

- le opere di protezione spondale siano realizzate con l'uso delle tecniche di ingegneria naturalistica e perseguano l'obiettivo della rinaturalizzazione del corso d'acqua
- tutti i manufatti e gli impianti necessari alla regimazione delle acque, che non è possibile realizzare con tecniche di ingegneria naturalistica, devono inserirsi armonicamente nel cotesto ambientale e paesaggistico.

Gli interventi sui manufatti edilizi e sugli edifici esistenti all'interno di tali ambiti dovranno essere volti alla conservazione delle valenze storico- architettoniche di cui tali manufatti sono portatori. I progetti relativi a tali interventi dovranno pertanto essere supportati da apposite ricerche sulla documentazione relativa a tali opere depositata presso gli archivi pubblici e/o degli enti gestori dei corpi idrici. E' vietata la realizzazione di nuovi edifici e manufatti edilizi ad esclusione di quelli finalizzati alla realizzazione di opere idrauliche di difesa e di regimazione nonché di eventuali infrastrutture di interesse pubblico, connesse all'urbanizzazione del territorio comunale e/o alla fruizione di tali ambiti (quali percorsi ciclo pedonali, e strutture di servizio connesse)

Tutti gli scarichi dovranno essere autorizzati dagli enti competenti ed essere realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

La progettazione e la realizzazione dei manufatti di sfioro e di scarico del corpo idrico dovranno essere improntati con i seguenti criteri:

- minimizzare gli impatti sui caratteri naturali biologici ed ecologici del corpo idrico e degli habitat spondali, mirando alla conservazione di una condizione di equilibrio naturale
- minimizzare la percezione dei manufatti, mirando alla massima integrazione paesaggistica con l'impiego di tecniche costruttive e materiali finalizzati all'integrazione nel paesaggio fluviale.

L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

Entro una fascia minima di m. 10 del corso d'acqua ed in genere nelle aree già interessate dalla vegetazione ripariale esistente, ad eccezione dei boschi classificati dal PIF quali boschi trasformabili, deve essere mantenuta la vegetazione spontanea ed eventualmente deve essere sostituita con vegetazione autoctona.

Ad esclusione dell'alveo e delle zone golenali, in cui si dovrà favorire la crescita di una flora spontanea tipica dell'habitat fluviale, nelle altre zone di tutela sono ammesse le normali attività agricole. In tali ambiti è inibito l'uso di pesticidi e fertilizzanti, sono invece ammesse le tecniche agrarie improntate all'agricoltura biologica. Per le attività agricole già in essere è ammesso il mantenimento solo di animali da cortile, è invece vietato l'uso di tali aree per attività di allevamento degli animali.

La sistemazione a verde delle aree comprese in tali ambiti dovrà essere rispettosa dei principi della biodiversità e della valorizzazione degli habitat naturali. Gli appezzamenti di terreno destinati alle attività agricole dovranno essere parcellizzati e si dovrà conservare il reticolo dei fossi connesso alla raccolta ed allo scolo delle acque superficiali. Dovranno essere conservate lanche e zone umide, oltre alle siepi ed alla vegetazione ripariale esistente. Tra le aree destinate alle attività agricole e le zone golenali dovranno essere realizzate, o conservate se esistenti, fasce di mitigazione ecologica e paesaggistica costituite da siepi e zone boscate con vegetazione ripariale autoctona.

Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua di valenza paesistica deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.

TITOLO V – AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

ART.51 AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Sono aree non soggette a trasformazione quelle ricadenti in classe di fattibilità geologica IV in base alla Componente geologica del PGT, o comunque quelle non trasformabili ai sensi di eventuali norme di legge o regolamentari sovraordinate.

ART.52 AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE

Fatte salve le previsioni dello specifico Piano Provinciale e delle successive procedure relative alla sua attuazione, in tutto il territorio comunale è vietato aprire nuove cave.