Comune di Cucciago
Provincia di Como

Via Sant'Arialdo, 2 - Cucciago 22060 (CO)

Variante Generale al PGT
ai sensi dell'art.5 della L.r. n.31/2014 e s.m.i.

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.

Cucciago, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Piano delle Regole

art. 10 L.r. 12/2005 s.m.i.

Norme

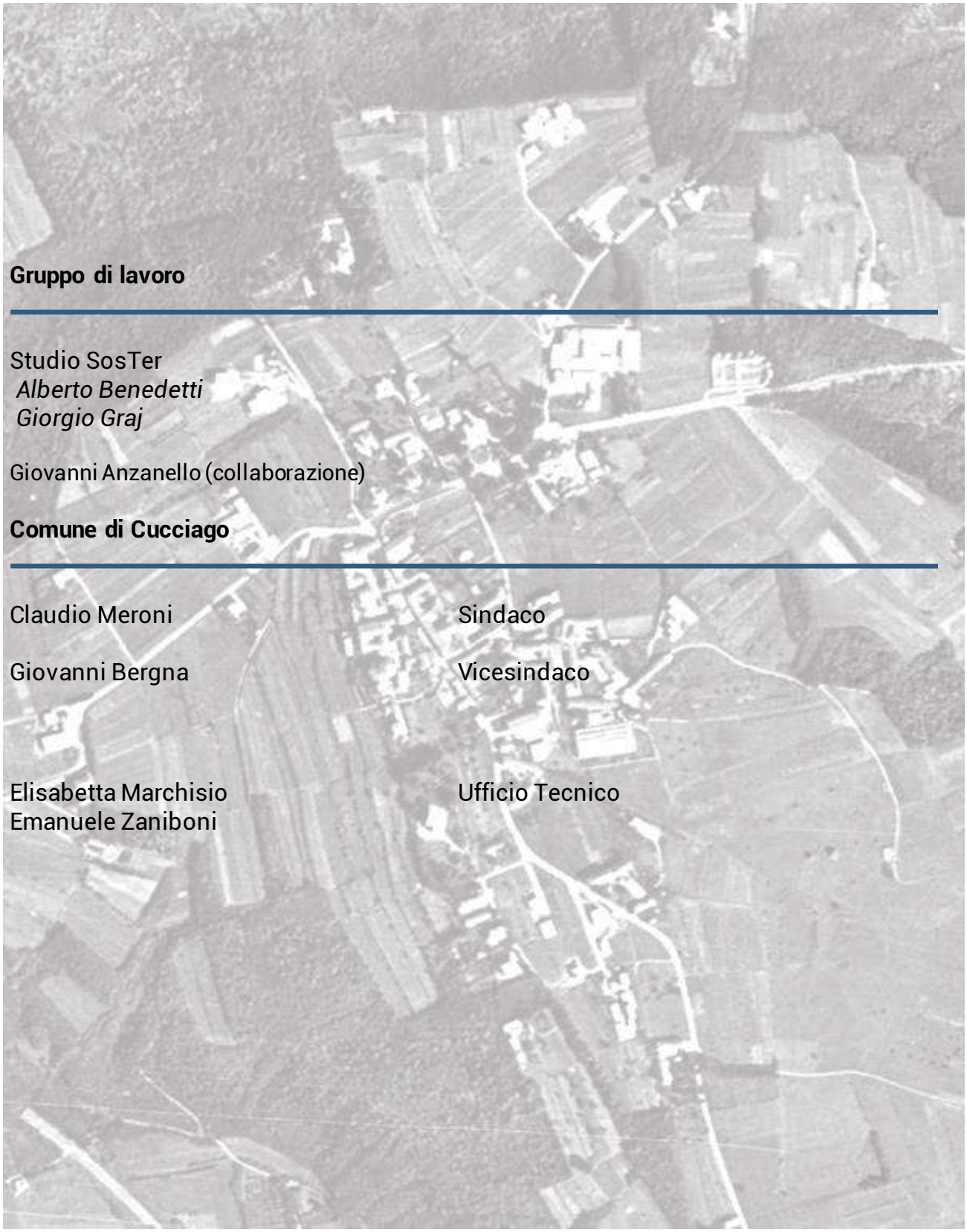
Elaborato modificato a seguito di accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti alla Variante Generale al PGT adottata con DCC 26 del 26 luglio 2022 ed emendamento presentato in sede di approvazione in data 21 dicembre 2022

Sindaco

Segretario comunale

Gennaio 2023

Soster
STUDIO SOSTENIBILITÀ TERRITORIALE
Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Alberto Benedetti
Giorgio Graj

Giovanni Anzanello (collaborazione)

Comune di Cucciago

Claudio Meroni	Sindaco
Giovanni Bergna	Vicesindaco
Elisabetta Marchisio Emanuele Zaniboni	Ufficio Tecnico

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole pag. 3
2. Prevalenza normativa pag. 4
3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi pag. 4
4. Destinazioni d'uso pag. 5
5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini pag. 15
6. Aree di pertinenza pag. 15
7. Permesso di costruire convenzionato pag. 16
8. Recupero dei sottotetti e ambiti di esclusione pag. 16
9. Fasce di rispetto pag. 17
10. Attuzione PGT pag. 17
11. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate pag. 18

TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI AMBITI OMOGENEI DI
CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

12. Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei pag. 20
13. Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato ed edificato pag. 21

Capo I
Nuclei di Antica Formazione

14. Aree A: Nuclei di Antica Formazione pag. 25

Capo II
Tessuto edificato di recente formazione

15. Ambiti di carattere prevalentemente residenziale pag. 28
16. Ambiti APS: ambiti a prescrizione specifica pag. 29
17. Ambiti ARF: ambiti di riqualificazione funzionale pag. 29
18. Ambito VP: ville con giardino pag. 30
19. Ambito P: ambiti delle attività produttive industriali o artigianali pag. 31
20. Ambito T: ambiti delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico ricettive pag. 32

Capo IV
Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

21. Ambiti VA: ambiti a verde urbano di connessione ambientale inedificabili pag. 33

Capo V
Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

22. Area ATEg1: aree estrattive attive pag. 34
23. Area AR: aree destinate all'agricoltura pag. 34
24. Aree boscate PIF: Piano di Indirizzo Forestale pag. 37

25. R: edifici residenziali esistenti non adibiti ad usi agricoli pag. 38
26. Ruderi pag. 38

TITOLO III
COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

27. Attività di commercio al dettaglio pag. 39
28. Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, sale da gioco e circoli privati pag. 40
29. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali pag. 41

TITOLO IV
TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

30. Gestione e tutela del paesaggio pag. 42
31. Esame paesaggistico dei progetti pag. 42
32. Provvedimenti di salvaguardia ambientale pag. 42
33. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato pag. 43
34. Strutture precarie pag. 43
35. Strutture accessorie per gli esercizi pubblici pag. 43
36. Edifici realizzati prima del 01 novembre 1967 pag. 44
37. Edifici condonati pag. 44
38. Vincoli pag. 44

TITOLO V
NORME SETTORIALI

39. Ambiti soggetti alla disciplina del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea pag. 45
40. Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici pag. 45
41. Disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica pag. 45
42. Zonizzazione acustica pag. 45
43. Reti tecnologie ed impianti di produzione energetica, risparmio energetico, prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon pag. 45

Allegati

1. Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695
2. Schede Ambiti a Prescrizione Specifica (APS)
3. Norme geologiche di Piano

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

1. Contenuto e finalità del piano delle regole

1.1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.r. 11 marzo 2005, n. 12 e smi e costituisce, congiuntamente al Documento di Piano e al Piano dei Servizi, un'articolazione del PGT. Le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

1.2. il Piano delle Regole contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della L.r. 12/2005, le norme geologiche di cui all'allegato 4 delle presenti norme.

1.3. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli;

1.4. Il Piano delle Regole è costituito dalla relazione, dalle presenti Norme tecniche di attuazione, dagli allegati 1 Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) - Allegato B alla DGR 24/10/2018, n. XI/695, 2 Schede Ambiti a Prescrizione Specifica (APS), 3 Norme geologiche di Piano e dai seguenti elaborati cartografici:

PR01	Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica	scala 1:5.000
PR02	Carta della sensibilità Paesaggistica	scala 1:5.000
PR03	Carta del Piano delle Regole	scala 1:5.000
PR04	Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp	scala 1:5.000
PR05a	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05b	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05c	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR05d	Carta del Piano delle Regole	scala 1:2.000
PR06	Carta delle modalità di intervento nel centro storico e nei nuclei di antica formazione di Cucciago	scala 1:1.000
PR07	Carta del consumo di suolo ai sensi della Lr. 31/2014	scala 1:7.000
PR08	Carta della qualità dei suoli liberi ai sensi della Lr. 31/2014	scala 1:7.000
PR09	Carta della sostenibilità insediativa ai sensi dell'art. 38 della NDA del PTCP	-
Aggiornamento e revisione della Componente geologica, idrogeologica e sismica		
TAV01	Carta geologica	scala 1:5.000
TAV01a	Sezione geologica	-
TAV02	Carta della dinamica geomorfologica	scala 1:5.000
TAV03	Carta Idrogeologica e dell'idrografia superficiale	scala 1:5.000
TAV04	Carta di Prima Caratterizzazione Geotecnica	scala 1:5.000
TAV05	Carta della pericolosità sismica locale	scala 1:5.000
TAV06	Carta dei vincoli geologici	scala 1:5.000
TAV07	Carta di sintesi	scala 1:5.000
TAV08	Carta di fattibilità geologica	scala 1:5.000
TAV08a	Carta di fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale	scala 1:5.000
TAV09	Carta PAI-PGRA	scala 1:5.000

2. Prevalenza normativa

2.1. Sono da intendersi prevalenti rispetto alle presenti disposizioni le discipline di cui:
- al Piano Cave della Provincia di Como di cui all'art. 21;
- al Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como di cui all'art. 23;
- al Piano del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea di cui all'art. 38;
- al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como qualora la normativa sia più restrittiva rispetto alle norme dei precitati Piani.

2.2. Le presenti Disposizioni attuative integrano la disciplina espressa negli elaborati grafici; in particolare:
a.) nel caso di discordanza tra elaborati costituenti il presente Piano delle Regole prevalgono: i) nell'ambito degli elaborati grafici con scala diversa, quelli di maggior dettaglio; ii) fra gli elaborati cartografici e le presenti Disposizioni, queste ultime;
b.) nel caso di difformità tra elaborati appartenenti ad atti diversi del Piano di governo del territorio, prevalgono: x) le previsioni contenute nel Piano dei servizi, per il loro carattere di pubblica utilità; y) e, nel contrasto tra il Documento di piano e il Piano delle regole, la previsione contenuta in questo ultimo, per il suo valore conformativo del regime dei suoli;
c.) nel caso di difformità fra articoli delle Disposizioni attuative prevale l'articolo più restrittivo. Infine, in caso di difformità fra le previsioni del Piano delle Regole e quelle contenute nei Piani di settore comunali, la prevalenza deve essere stabilita applicando il principio della maggior specializzazione;

2.3. Per quanto non trattato dalle presenti norme si rimanda ai contenuti degli altri atti del PGT (Documento di Piano e Piano dei Servizi). In particolare le aree ricadenti negli Ambiti di Trasformazione sono disciplinate dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione di cui Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano.

3. Definizione dei parametri e degli indici edilizi

3.1. Per l'edificazione dei suoli si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) contenute nell'Allegato B alla DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695, riprodotte nell'Allegato 1 delle presenti norme.
Qualora, per iniziativa delle istituzioni preposte, dovessero prodursi aggiornamenti ai contenuti di dette DTU, questi si intendono assunti all'interno della disciplina del presente Piano delle Regole senza necessità di variante allo stesso.

3.2. La precisa delimitazione della superficie territoriale e della superficie fondiaria disegnate su base cartografica (database topografico) e definite con computo Gis negli elaborati di Piano sarà effettuata in sede progettuale, in perfezionamento rispetto alle effettive proprietà catastali, come identificate nel NCTU, piuttosto che all'effettivo e documentato stato di fatto dei luoghi o conseguenti alla compiuta cessione e/o realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche, con un possibile margine di variazione pari e non superiore al 5%. Suddette quantità ed estensioni sono da certificarsi in sede progettuale, e da rilevare mediante elaborazioni strumentali.

3.3. Solo per la verifica della dotazione di spazi per parcheggi di pertinenza, il volume di riferimento è il Volume Urbanistico VU ricavato moltiplicando la SL per l'Altezza Urbanistica AU fissata dal presente Piano delle Regole per tutte le destinazioni d'uso nella misura di m 3,00 per ciascun piano.

4. Destinazioni d'uso

4.1. Sulla base di quanto stabilito dall'art. 51 comma 1 Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., configura destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese quelle derivanti da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

4.2. Nei documenti per l'ottenimento del titolo abilitativo o per l'approvazione dei Piani Attuativi, deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni relative alle destinazioni d'uso. Tale obbligo vale anche per gli interventi sugli edifici esistenti.
Nelle convenzioni, cui fosse eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni.

4.3 Per ciascuna area il PGT identifica:
a) la destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area;
b) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale;
c) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale.

4.4. Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei (Gf) riportati nel seguente prospetto.

Gf. 1 Residenza	**Abitazioni** (libera o convenzionata) Abitazioni e relative pertinenze (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, le strutture ricettive non alberghiere (quali ad esempio ostelli, locande, affittacamere, albergo diffuso, residenze e alloggi temporanei, B&B, ecc.) secondo quanto disposto dalla vigente legislazione in materia.

Gf. 2 Attività di produzione e artigianali	**Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale** (libera o convenzionata) attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate, che, oltre gli spazi di produzione, possono comprendere per ogni unità produttiva anche le superfici specificatamente elencate per ogni sotto gruppo funzionale di cui di seguito.
Gf. 2.1.	**Attività industriali e artigianali** attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale, di seguito più specificamente classificate. Per ogni unità produttiva possono essere realizzati nella misura massima del 30% della SL complessivamente realizzabile: - gli spacci aziendali, secondo la disciplina vigente in materia;

	- gli spazi per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco; - gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale; - gli spazi per uffici. Dette superfici, realizzabili anche in edifici autonomi, sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Sono assimilabili a tutti gli effetti al gruppo funzionale Gf.2.1.: - le attività di commercio all'ingrosso non dirette al pubblico di merci e beni di diretta produzione dell'azienda o per le quali venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO); - le attività di vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno dei complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi alle seguenti condizioni: - che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via; - che la superficie massima dedicata a tali spazi non superiore al 10% della SL esistente o in progetto e comunque con un limite di 150 mq; - che venga attestata l'attività primaria di produzione (codice ATECO). Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale (Gf 4), e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5.
Gf. 2.2.	Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto Attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, compresi i depositi e spazi di stoccaggio, anche a cielo aperto solo se consentiti dalla normativa vigente, di merci, materiali e/o manufatti, ivi comprese le officine di manutenzione, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi, con o senza commercio all'ingrosso degli stessi (ad esempio barche, caravan, autocaravan, autoveicoli, materiali edili, ecc.), con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate o esposte.
Gf. 2.3.	Logistica Attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf. 2.3.1.	Logistica con SL < 10.000 mq
Gf. 2.3.2.	Logistica con SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq
Gf. 2.3.3.	Logistica con SL ≥ 25.000 mq

Gf 3 Attività terziarie	Attività terziarie di produzione di servizi Rientrano in questa categoria le attività di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze ed escluse le attività commerciali elencate nel successivo Gruppo funzionale Gf 4. Comprende a titolo non esaustivo gli uffici, gli studi professionali, gli ambulatori medici, le attività di servizio alle imprese, le agenzie e gli sportelli bancari, gli istituti di credito e similari, le agenzie assicurative, i laboratori e centri di ricerca, le attività

	di formazione professionale, l'attività di consulenza e supporto sia alla produzione che alla commercializzazione dei prodotti – produzione di servizi informatici e tecnologici. Sono ivi ricomprese "le case funerarie, sale del commiato e servizi mortuari", così come definite dalla vigente normativa in materia, esercitate da soggetti promotori privati, oltre che tutte le attività aventi la qualifica di "impresa artigianale" dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici sopra specificati. Per ogni unità locale può essere realizzata una SL massima di mq 200 con destinazione residenziale (per il custode, dipendenti o proprietario dell'attività), purché di superficie inferiore a quella dell'unità di produzione di servizi. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le attività terziarie sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.
Gf. 3.1.	Piccole attività terziarie Le attività terziarie aventi SL ≤ mq 250 sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per l'area agricola.
Gf. 3.2.	Medie attività terziarie Medie attività con unità immobiliari aventi SL > 250 mq e ≤ 500 mq.
Gf. 3.3.	Grandi attività terziarie Grandi attività con unità immobiliari aventi SL > 500 mq. È ricompreso un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale per il personale di custodia o per il proprietario imprenditore. Detta superficie è considerata parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.
Gf. 3.4.	Attività turistico - ricettive attività pertinenti all'ospitalità alberghiera ed ai servizi turistici connessi, ad essi assimilabili secondo le definizioni contenute nella legislazione nazionale e regionale, e i relativi spazi di servizio con ruolo puramente ausiliario e strumentale all'attività o con carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la ristorazione e la convegnistica. Comprendono inoltre le aziende pertinenti il turismo ricettivo all'aria aperta come definite e disciplinate dal vigente Regolamento Regionale 19 gennaio 2018, n. 3., a cui si rimanda. E' ammessa la presenza di abitazioni residenziali destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori per un massimo di due alloggi o di 150 mq di SL cadauno che dovranno essere pertinenziate.
Gf. 3.5.	Attività artigianale di servizio Sono comprese in questa categoria le attività di fornitura di servizi e/o di produzione per il consumo immediato, svolte da imprese artigiane così come definite dalla vigente normativa di settore (L. n. 443/85), caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, ma non ad esse equiparabili, e dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della

	persona, alla produzione di beni artistici e tradizionali, anche semilavorati, alla prestazione di servizi di manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa e che hanno come destinatario prevalente il consumatore finale e non soggetti professionali. A titolo esemplificativo, rientrano nella specifica destinazione artigianato di servizio le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, confezionamento di prodotti tessili, cappelli, ecc.; lavanderia (anche automatica) e stireria; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetisti, spa, istituti di bellezza, toelettatura animali, riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari. Sono altresì ricompresi gli autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante. Non sono comprese nella presente definizione le attività di produzione seriale ed automatica, da considerarsi come gruppo funzionale Gf2.1.; sono ammesse singole fasi meccanizzate o automatizzate di lavorazione, o l'uso di strumentazioni o di apparecchiature anche tecnologicamente avanzate, ferma restando la necessità della prevalenza dello svolgimento di tecniche manuali. In funzione della compatibilità con la destinazione residenziale le attività artigianali di servizio sono distinte in: a. Gf 3.5/P attività artigianale di servizio complementare al produttivo: attività complementari alla destinazione produttiva, quali carrozzieri, autofficine, gommisti, autolavaggi e le attività di servizio alla autotrazione non connessi agli impianti di distribuzione di carburante, lattonieri, fabbri, falegnami, vetrerie artistiche, tappezzieri, tintori/lavasecco e in genere i laboratori classificati come "insalubri" dalla normativa vigente, e comunque che utilizzano impianti fissi o svolgono attività di stoccaggio nei cortili e aree esterne, funzionanti in orario notturno oppure che inducono un traffico di autoveicoli pesanti e un numero elevato di addetti o clienti. b. Gf 3.5/R attività artigianale di servizio complementare alla residenza: sono le attività non ricomprese nella precedente casistica Gf 3.5/P, complementari alla destinazione prevalentemente residenziale.
Gf 3.6	Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL ≤ a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo Le l'attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti

	sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate a particolari disposizioni di esclusione, eccezion fatta per la dimensione e per le aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 21 delle presenti norme.
Gf 3.6.1.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL < mq 150
Gf 3.6.2.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≥ 150 mq e ≤ mq 250
Gf 3.6.3.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL> mq 250
Gf 3.7	Impianti sportivi Per impianti sportivi si intendono gli spazi destinati ad attrezzature sportive che richiedano fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa.
Gf 3.8	Attività ludico-ricreative Per attrezzature ludico ricreative si intendono gli spazi destinati a ospitare attività dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura e al trattenimento e svago della persona non soggette ad atti o provvedimenti abilitativi espressi (ad es. baby park, adventure park, paintball, ecc.)
Gf 3.9	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3.10	Locali di intrattenimento e svago Rientrano in questo gruppo funzionale, con le specificità delle definizioni e delle discipline previste dalla legislazione vigente in materia: - *locali di intrattenimento e svago*: teatri, cinema, discoteche; e sale da ballo ed altre attività similari assoggettate a licenza di agibilità ex art. 80 TULPS; - *sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito* come definite dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3.10.1.	Locali di intrattenimento e svago
Gf 3.10.2.	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito
Gf 3.10.3.	Circoli privati senza scopo di lucro

Gf 4 Attività commerciali	Attività di vendita commerciale 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, alimentari e non, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.) e 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; - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio; - l'accesso al pubblico o comunque con possibilità di accesso diretto dei clienti.

	Sono attività commerciali appartenenti al presente gruppo funzionale tutte quelle attività economiche individuate dall'art. 4 del D.Lgs. n. 114/1998, ad esclusione di quanto previsto dal c. 2 del medesimo articolo, che comprendono sia il commercio al dettaglio che il commercio all'ingrosso (ex let. a), c. 1 art. 4 D.Lgs. n. 114/1998), quest'ultimo ove risulti organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: cash and carry, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento. È ricompreso all'interno del presente gruppo funzionale l'esercizio svolto in via esclusivo dell'attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center), per le quali si applicano le prescrizioni di cui all'art. 43 delle presenti norme. Si configura la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione certificata di inizio attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti , (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, negozi all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.). In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi del successivo comma 5, nel caso che anche una sola delle condizioni di cui alla definizione Gf. 2.1 venga a mancare. Non configura destinazione d'uso residenziale l'alloggio di SL non superiore a mq 150 per unità commerciale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le tipologie degli esercizi commerciali, sia di vendita al dettaglio che di commercio all'ingrosso, vengono articolate in funzione dei seguenti parametri dimensionali.
Gf. 4.1.	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 150.
Gf. 4.2.	Medie strutture di vendita (MS) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 150 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf. 4.3.	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Gf 5 Agricoltura	Attività del settore primario (agricoltura) Attività di cui all'art. 2135 del Codice civile quali la coltivazione dei fondi agricoli, di alleva-mento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. Sono comprese in tale Gruppo funzionale anche la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, le attività di agriturismo e di vendita dei prodotti agricoli coerenti con le disposizioni delle leggi nazionali e regionali.
Gf 6 Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	Servizi di interesse pubblico o generale Vi rientrano i servizi e le attrezzature, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al Comune nell'ambito di Piani Attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche di iniziativa privata, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso così come definito al comma 10 art. 9 della L.R. 12/2005 e s.m.i., nonché le attrezzature di interesse comune destinate a servizi religiosi secondo quanto disciplinato dalla L.R.12/2005 e smi. Per quanto riguarda la classificazione dei servizi pubblici o di interesse pubblico, le stesse sono articolate e disciplinate dall'art. 2 delle disposizioni attuative del Piano dei servizi.

4.5. Tabella di disciplina le destinazioni d'uso

Il prospetto tabellare di seguito riportato disciplina le destinazioni d'uso consentite/non consentite per ciascuna zona di cui all'art. 12 delle presenti Norme in cui è suddiviso il territorio comunale, identificando:

a.) la destinazione principale o specifica, riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Piano delle Regole intende confermare ed incentivare (qualificata con sigla P);

b.) le ulteriori destinazioni d'uso che, in quanto integrative o agevolanti la destinazione d'uso principale, costituiscono le destinazioni complementari o accessorie o compatibili con la destinazione principale, sulla base di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1, Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. (qualificata con sigla C);

c.) le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale (qualificata con sigla NA);

d.) le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, al fine di configurare uno sviluppo sostenibile con il contesto di inserimento (qualificata con sigla L):

- tra Gf 1 e P nei limiti di quanto prescritto dall'art. 18.3;
- tra Gf 1 e T nei limiti di quanto prescritto dall'art. 19.2;
- tra Gf 2.1. e ARF;
- tra Gf 2.2. e ARF nei limiti di quanto prescritto dall'art. 17.1;
- tra Gf. 2.3.1. e P nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf. 3.2. e NAF nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf. 3.5./R e NAF, ED, MD ed ARF sono ammessi esclusivamente attività aventi superficie lorda (SL) pari o inferiore a 300 mq
- tra Gf 3.6.1. e VA nei limiti di quanto prescritto dall'art. 20;
- tra Gf 3.6.2. e NAF, ED, MD ed ARF nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico

e del rispetto della regolamentazione comunale in materia di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS;

- tra Gf 3.8. e ARF nei limiti di quanto prescritto dall'art. 17.1;
- tra Gf 3.10.1. e NAF, ED, MD, ARF, VP, P e T ed nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico e del rispetto della regolamentazione comunale in materia di cui agli artt. 86 e 88 del TULPS;
- tra Gf 3.10.2. e P ed T nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf 3.10.3. e P ed T nei limiti della dimostrazione dell'accessibilità e della dotazione di parcheggi previo specifico approfondimento tecnico da verificarsi a cura dell'Ufficio tecnico;
- tra Gf 6 e VA nei limiti di quanto prescritto dall'art. 20 e qualora ricompresi nella superficie urbanizzata di cui alla tavola PR07.

Destinazioni / Zone	NAF art. 14	ED art. 15	MD art. 15	ARF art. 17	VP art. 18	P art. 19	T art. 20	VA art. 21	AR art. 23
Gf 1 - Residenza	P	P	P	C	P	L	L	NA	NA
Gf 2 - Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale									
2.1. - Attività industriali e artigianali	NA	NA	NA	L	NA	P	NA	NA	NA
2.2. - Attività di magazzinaggio, deposito e autotrasporto	NA	NA	NA	L	NA	C	NA	NA	NA
2.3.1. - Logistica (SL < 10.000 mq)	NA	NA	NA	NA	NA	L	NA	NA	NA
2.3.2. - Logistica (SL ≥ 10.000 mq e < 25.000 mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
2.3.3. - Logistica (SL ≥ 25.000 mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 3 - Attività terziarie									
3.1. - Piccole attività terziarie (SL ≤ 250mq)	C	C	C	C	C	C	C	NA	NA
3.2. - Medie attività terziarie (SL > 250mq e ≤ 500mq)	L	C	C	C	C	C	C	NA	NA
3.3. - Grandi attività terziarie (SL > 500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	NA	NA
3.4. - Attività turistico - ricettive	C	C	C	C	C	NA	C	NA	NA
3.5./P - Attività artigianale di servizio	NA	NA	NA	NA	NA	C	NA	NA	NA
3.5./R - Attività artigianale di servizio	L	L	L	L	NA	C	C	NA	NA
3.6.1. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL ≤ 250 mq)	C	C	C	C	NA	C	C	L	NA
3.6.2. - Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari (SL > 250mq)	L	L	L	L	NA	C	C	NA	NA
3.7. - Impianti sportivi	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	NA	NA
3.8. - Attività ludico-ricreative	NA	NA	NA	L	NA	C	C	NA	NA
3.9. - Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione	NA	NA	NA	NA	NA	C	C	NA	NA
3.10.1. - Locali di intrattenimento e svago	L	L	L	L	L	L	L	NA	NA
3.10.2. - Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito	NA	NA	NA	NA	NA	L	L	NA	NA
3.10.3. - Circoli privati senza scopo di lucro	NA	NA	NA	NA	NA	L	L	NA	NA
Gf 4 – Attività commerciali									
4.1. - Esercizi commerciali di vicinato (VIC) (SV ≤ 150mq)	C	C	C	C	NA	C	C	NA	NA
4.2. - Medie strutture di vendita (MS) (SV > 150mq e ≤ 1.500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
4.3. - Grandi Strutture di vendita (GS) (SV > 1.500mq)	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA
Gf 5 - Agricoltura	NA	NA	NA	NA	NA	NA	NA	C	P
Gf 6 - Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale	C	C	C	C	C	NA	NA	L	NA

- la destinazione principale, qualificata con sigla P;
- le ulteriori destinazioni d'uso compatibili, qualificate con sigla C;
- le destinazioni per le quali sono previste specifiche limitazioni, qualificate con sigla L;
- le destinazioni non ammissibili, qualificate con sigla NA.

Le destinazioni d'uso definite per ogni area omogenea di zona riportate in tabella, hanno valore prescrittivo, fermo restando le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli Ambiti a Prescrizione Specifica APS, di cui all'Allegato 2 delle Norme del Piano delle Regole, soggetti a disciplina specifica del Piano delle Regole e le destinazioni d'uso ammesse all'interno degli ambiti disciplinati dal Documento di Piano, per i quali si rimanda alle specifiche schede degli ambiti di trasformazione di cui all'Allegato 1 delle Norme del Documento di Piano. Per questi ultimi, la formalizzazione del piano attuativo definirà puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

4.6. Mutamenti di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

a.) Sono possibili mutamenti di destinazione d'uso degli immobili conformemente con quanto disciplinato dalle leggi superiori.
b.) I cambi d'uso, con opere e senza opere, dovranno avvenire in conformità al PGT.
c.) Per i mutamenti di destinazione d'uso, con e senza opere, la verifica della dotazione territoriale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per il calcolo delle aree a servizio da garantire, deve essere effettuata secondo quanto previsto dall'art 6.1 del Piano dei Servizi. Il reperimento dei parcheggi pubblici deve avvenire nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento. Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima di 100 mq.
d.) La verifica della dotazione di parcheggi pertinenziali deve essere effettuata ai sensi dell'art. 10 delle Norme del Piano dei Servizi e non è monetizzabile.
e.) Fermo restando a quanto previsto dalla let. c.) e dalla let. d.) la rimante quota di dotazioni territoriali minime, di cui all'art. 8.2. delle Norme del Piano dei Servizi, potrà essere determinata caso per caso rispetto a specifiche necessità valutate in fase attuativa dall'Amministrazione ed eventualmente monetizzata oppure il ricorso a quanto previsto dal c. 6 dell'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi. I gruppi funzionali della precedente tabella, di cui al c. 5 art. 4, qualificati con la sigla L dovranno reperire tutte le dotazioni minime previste dall'art. 8.2. delle norme del Piano dei servizi, oltre ai parcheggi pubblici e pertinenziali di cui agli artt. 9 e 10 delle norme del Piano dei Servizi.
f.) Fermo restando l'assolvimento di tutti gli adempimenti normativi e regolamentari connessi all'insediamento nei fabbricati esistenti delle attività economiche non configura mutamento di destinazione d'uso:
    - l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 3.1., 3.2. e 3.3. (Attività terziarie), Gf.3.5./R (Attività artigianale di servizio complementare alla residenza), Gf 3.6 (Attività di pubblico esercizio) e Gf 4.1 (Esercizi commerciali di vicinato - VIC) per insediare indifferentemente attività ricomprese all'interno del suddetto insieme di destinazioni funzionali;
    - l'utilizzo di locali aventi destinazione Gf 2.1. (produttivo-artigianale) per insediare attività di artigianato di servizio complementari al produttivo Gf 3.5./P.
g.) Le attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0) e che abbiano avuto accesso ai finanziamenti previsti dalla legge, non costituiscono cambio di destinazione d'uso in nessuna circostanza.

5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

5.1. Fermo restando le definizioni dell'Allegato 1 di cui all'art. 1.4. delle presenti Norme, le distanze da rispettare sono:
a.) (De) la distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10;
b.) (Ds) la distanza minima dei fabbricati dalle dal sedime stradale è di 6,50 m o pari a 5 m in caso di marciapiede esistente salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano;
c.) (Dc) la distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) è pari alla metà dell'altezza massima del fabbricato con un minimo di 5 m.

5.2. Sono ammesse distanze inferiori rispetto a quanto indicato dal precedente comma 5.1.:
a.) per (De) e (Dc), nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
b.) per (De), (Ds) e (Dc), nel caso di interventi di cui al c. 1-ter dell'art. 2-bis del Dpr 380/01 e s.m.i;
c.) per (Dc) in caso di edificazione a confine, fermo restando il rispetto della distanza minima fra i fabbricati (De), purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

5.3. Le distanze sono misurate a squadra e sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

5.4. In caso di sporgenze di balconi, pensiline, gronda superiori a m 1,50 nell'applicazione dei distacchi dai confini privata e pubblica (parcheggi di proprietà pubblica o di uso pubblico e spazi di proprietà pubblica con esclusione del sedime stradale) (Dc), fra i fabbricati (De) e dal sedime stradale (Ds) si considera la sola parte eccedente tale misura.

6. Aree di pertinenza

6.1. Si considerano aree di pertinenza quelle sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria. Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano realizzati edifici per una superficie lorda (SL) pari a quella massima consentita dal piano.

6.2. Le aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano delle Regole, o realizzati in attuazione dello stesso, non potranno essere ulteriormente conteggiate, anche in caso di frazionamento, se non per saturare l'edificabilità massima ammessa.

6.3. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici: tra gli elaborati richiesti per l'ottenimento del titolo abilitativo, deve figurare l'individuazione delle aree di pertinenza. Ove il vincolo di pertinenza tra area ed edificio non fosse riscontrabile da documenti aventi valore formale, si considera di pertinenza l'area di sedime degli edifici e quella circostante che risulti della medesima proprietà, con esclusione delle parti di quest'ultima connotate da autonomia determinata da fattori fisici (accesso separato, recinzione) e funzionali (uso indipendente dal fabbricato esistente), sempre che detti fattori risultino in essere alla data di adozione delle presenti norme.

6.4. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, alla assunzione da parte del richiedente dell'impegno all'asservimento di un'area di pertinenza di superficie corrispondente alla misura richiesta dall'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi e del rapporto massimo di copertura. Prima dell'ultimazione dei lavori e, comunque, non oltre il termine di efficacia del provvedimento abilitativo originario, l'atto di asservimento delle aree ai fini edificatori deve essere trascritto all'Ufficio del Registro e copia delle stesse, riportante gli estremi di registrazione, deve essere trasmessa al Comune di Cucciago. L'ottenimento del certificato di agibilità è subordinato alla avvenuta trascrizione dello stesso.

6.5. E' altresì consentito il trasferimento della superficie lorda (SL) propria di un lotto ad altri lotti con medesima destinazione d'uso principale (ad es. ED con ED; MD con MD; P con P e T con T) a condizione che la conseguente concentrazione di superficie lorda (SL) avvenga nel rispetto degli altri indici e parametri stabiliti dalla norma d'ambito (IC, altezza dell'edificio, Dc, Df, Ds) e che l'atto notarile costitutivo della relativa *servitus non aedificandi* sia regolarmente trascritto nei pubblici registri immobiliari, a cura e spese del richiedente, e depositata presso gli uffici comunali secondo le modalità del precedente comma 6.4.

7. Permesso di costruire convenzionato

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale da trascriversi a cura e spese degli interessati.
L'impegno è volto a disciplinare la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione indicate dal piano e/o la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti l'intervento e sarà accompagnato da idonea garanzia, da svincolarsi alla cessione delle aree, ovvero dalla dimostrazione dell'avvenuto frazionamento e cessione delle aree per urbanizzazioni.

8. Recupero dei sottotetti e ambiti di esclusione

8.1. Nel caso di sottotetti esistenti alla data di adozione del nuovo PGT, aventi le caratteristiche di cui agli artt. 63 e 64 della L.r. 12/2005 s.m.i., si precisa che ogni intervento volto alla suddivisione dei locali, formazione di accessori e inserimento di nuovi impianti e/o finiture, comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la determinazione del fabbisogno indotto di aree a servizi ai sensi dell'art. 6 delle Norme del Piano dei Servizi.

8.2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- Per le Aree A e gli edifici isolati di valore storico e architettonico individuati dal Piano delle Regole per i soli interventi che contrastino con il tipo d'intervento assegnato dal PGT, di cui all'art. 14.3 e la tavola PR06, o che modifichino l'altezza sia in colmo che in gronda;
- ambiti di trasformazione individuati dall'Allegato 1 alle Norme del Documento di piano.
- ambiti di cui agli interventi specifici di cui all'art. 16 e relativo Allegato 2 delle presenti norme.

9. Fasce di rispetto

9.1. Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati fatta salva l'eventuale deroga dell'ente gestore.

9.2. Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dagl'impianti ferroviari: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati fatta salva l'eventuale deroga dell'ente gestore.

9.3. Nel territorio sono presenti elettrodotti rispetto ai quali è prevista per legge una fascia di tutela definita dall'ente gestore che deve essere osservata in caso di attività edilizia.

9.4. Il piano individua con apposito segno grafico la fascia di rispetto cimiteriale, disciplinata dal vigente Piano Cimiteriale a cui si rimanda, prevista dall'articolo 338 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265

10. Attuazione del PGT

10.1. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. In mancanza di detti strumenti, i comparti assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo sono da considerarsi non trasformabili, ove interessanti aree libere non edificate, mentre per le aree soggette a Piano attuativo che interessano aree urbanizzate, se non dove diversamente specificato, sono consentite sugli edifici eventualmente esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria, ad eccezione delle attività economiche eventualmente in essere alla data di adozione del PGT, per le quali sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed ampliamenti non superiori al 15% della SL esistente alla data di adozione del PGT, per adeguamenti igienici e/o tecnologici di processo.

10.2. Le superfici devono essere dimostrate con rilievo sottoscritto da tecnico abilitato. L'individuazione della superficie accertata dovrà costituire allegato obbligatorio di ogni Piano Attuativo. In sede di presentazione del piano attuativo possono essere richieste variazioni del perimetro dei comparti per renderlo coerente con le risultanze dei rilievi catastali o sul campo. Eventuali ulteriori variazioni di natura differente che riguardino una superficie superiore al 5% della superficie del comparto saranno considerate come Varianti.

10.3. Compartecipazione all'attuazione delle urbanizzazioni e dei servizi

a) I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi, secondo quanto disposto dalla vigente normativa statale e regionale di cui al Capo IV, Titolo I Parte II della Lr. 12/2005 e smi

b) I Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionato di cui al presente articolo concorrono all'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi. L'esecuzione dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire Convenzionati comporta:

- la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione delle aree per le urbanizzazioni secondarie, oppure l'asservimento all'uso pubblico, nella misura indicata da Piano dei Servizi, fatta salva la possibilità della loro monetizzazione con le modalità stabilite dalla legge.

c) Qualora nelle tavole di Piano risulti riportata l'individuazione di aree a servizi all'interno del perimetro dei Piani attuativi e dei Permessi di costruire convenzionato, se non diversamente specificato, l'individuazione è da considerarsi indicativa quanto alla localizzazione ma prescrittiva quanto alla quantità (dato metrico minimo) così come definite nel Piano dei Servizi o dalle rispettive schede di disciplina (ove esistenti), o, ove queste non siano definite per lo specifico comparto, secondo modalità e misure da concordarsi con l'amministrazione comunale in sede di convenzionamento.
d) Per il dimensionamento delle aree per servizi da reperire e/o monetizzare ai sensi dell'art. 46 della L.R. 12/2005, si utilizza il numero di abitanti insediabili, desunto applicando il parametro di 150 mc/abitante.
e) La convenzione, alla cui stipulazione è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi e dai Permessi di costruire convenzionati, deve prevedere i contenuti di cui all'art. 46 della Lr. 12/2005 e smi.

11. Salvaguardia delle procedure urbanistiche ed edilizie attivate

In tutte le aree interessate da piani attuativi approvati, individuati con apposita campitura e sigla PAV nelle tavole del Piano delle Regole, e con convenzione vigente alla data di adozione delle presenti norme, anche se non specificatamente individuate nelle tavole del Piano delle Regole, gli interventi edilizi avvengono sulla base del progetto del Piano Attuativo approvato e successive varianti o delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o, in carenza di esplicita previsione, dalle disposizioni delle Leggi vigenti.

11.1. Le procedure urbanistiche attivate di cui al precedente comma conservano efficacia fino alla naturale validità della convenzione stessa, nel rispetto degli impegni convenzionali sottoscritti.

11.2. Qualora le aree interessate da piani attuativi approvati e con convenzione non scaduta risultino interessate da previsioni di trasformazione del Documento di Piano vigente o da una nuova previsione di azzonamento nelle more del Piano delle Regole o del Piano dei Servizi vigenti in contrasto od alternativa ad essa, la stessa, in caso di variante sostanziale di cui al precedente comma, dovrà attuarsi in conformità alle nuove previsioni dello strumento urbanistico vigente. È sempre ammesso in tal senso, su iniziativa del privato o su richiesta dell'amministrazione comunale, l'annullamento del piano attuativo con convenzione urbanistica non scaduta per operare secondo le nuove previsioni del PGT. Tale disposto si applica anche alle convenzioni in essere alla data di adozione delle presenti norme.

11.3. Alla scadenza del naturale termine convenzionale, le aree ricadenti nei Piani Attuativi di cui al presente articolo verranno automaticamente ricomprese nelle zone del tessuto consolidato individuato dal PGT, ove attuate ed ultimate le opere edilizie, le opere di urbanizzazione e comunque tutti gli obblighi convenzionali e laddove sia intervenuta la comunicazione di fine lavori.

11.4. Per le procedure urbanistiche con convenzione vigente in essere alla data di adozione delle presenti norme e non ultimate alla scadenza naturale del termine convenzionale:
a) ove sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, nei successivi cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, la realizzazione della residua capacità edificatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, potrà avvenire con idoneo titolo abilitativo. Decorsi i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente;
b) ove non sia riscontrato il completo soddisfacimento della realizzazione delle opere di urbanizzazione e di tutti gli obblighi convenzionali verso l'Amministrazione, la realizzazione della residua capacità edi-

ficatoria non ancora sfruttata, computata secondo i parametri urbanistico edilizi fissati nel Piano attuativo decaduto, dovrà avvenire mediante permesso di costruire convenzionato, finalizzato al completamento degli obblighi convenzionali non corrisposti, piuttosto che equivalenti ove l'Amministrazione stessa non li ritenga ancora strategici per la politica territoriale. Decorsi i cinque anni dalla scadenza del naturale termine convenzionale, è facoltà dell'Amministrazione avvalersi della corresponsione degli obblighi convenzionali e si applicherà integralmente la disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente, fatta salva la facoltà da parte dell'Amministrazione di prorogare predetto termine per un periodo ulteriore di massimo cinque anni a seguito di motivata richiesta da parte del soggetto proponente ed ove la trasformazione risulti strategica per le ricadute pubbliche derivanti;
c) ove l'indice di edificabilità territoriale del previgente piano attuativo risultasse inferiore all'indice previsto dal PGT, sarà possibile usufruire della capacità edificatoria fino al nuovo indice corrispondendo i dovuti oneri di urbanizzazione e il contributo di costruzione per la parte di capacità edificatoria aggiuntiva usufruita calcolati rispetto disciplina definita dallo strumento urbanistico vigente. L'utilizzo della SL eccedente è subordinato alla presentazione di Permesso di costruire convenzionato volto a garantire una compartecipazione all'attuazione delle previsioni della città dei servizi nella misura di 18 mq/ab relativamente alla sola quota di SL eccedente la capacità edificatoria pregressa.

11.5. I termini di salvaguardia delle procedure di pianificazione adottate alla data di adozione delle presenti norme definiti dal presente articolo si applicano anche ai Permessi di costruire convenzionati alla data di adozione delle presenti norme, e alle convenzioni riguardanti procedure urbanistiche adottate.

11.6. Per i permessi di costruire rilasciati alla data di adozione del PGT e per gli altri titoli abilitativi equipollenti sono integralmente fatte salve le disposizioni del PGT in attuazione del quale i progetti sono stati elaborati, a condizione che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio. Dette disposizioni si applicano anche in caso di varianti al permesso di costruire che non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione del progetto.
Per i permessi di costruire convenzionati continuano a valere le definizioni, le prescrizioni, gli indici e gli obblighi stabiliti nella convenzione per tutto il periodo di validità della stessa.

TITOLO II
DISCIPLINA DEGLI AMBITI OMOGENEI DI CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

12. Suddivisione del territorio comunale in ambiti omogenei

Ai fini della definizione, dell'attuazione e della verifica della disciplina urbanistica, il Piano delle Regole ripartisce il territorio comunale nei seguenti ambiti territoriali omogenei, caratterizzati da destinazioni funzionali specifiche.

12.1 Ambiti urbanizzati del tessuto urbano consolidato, come definito ai sensi dell'art. 10, c. 1 let. a) della Lr. 12/2005 e s.m.i., disciplinati dalle presenti norme, articolate in:
- Nucleo di antica formazione - NAF;
- Tessuto edificato di recente formazione, suddiviso in:
  - Ambiti di carattere prevalentemente residenziale
    - Ambiti ad elevata densità insediativa - ED;
    - Ambiti a media densità insediativa - MD;
    - Ville con giardini - VP;
    - Ambiti a pianificazione convenzionata - APC;
    - Ambiti a prescrizione specifica - APS;
    - Ambiti di riqualificazione funzionale - ARF;
- Ambiti di carattere prevalentemente non residenziale, suddivise in:
    - Ambiti delle attività produttive industriali o artigianali - P;
    - Ambiti delle attività terziarie direzionali, commerciali e turistico - ricettive - T;

12.2. Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica:
- Ambiti a verde urbano di connessione ambientale inedificati - VA.

12.3. Ambiti non antropizzati all'esterno del tessuto urbano consolidato, articolate in:
- Aree estrattive ATE;
- Ambiti destinati all'agricoltura (ex punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi):
    - Aree destinate all'agricoltura di interesse comunale - AC;
    - Aree aventi efficacia agricola prevalente ai sensi dell'art. 15 del PTCP - AEP;
- Aree di rilevanza paesaggistico ambientale e concorrenti alla costruzione della rete ecologica:
    - Aree boscate PIF

12.4. Ambiti normati dal Piano dei Servizi

12.5. Ambiti normati dal Documento di Piano (Ambiti di Trasformazione)

12.6 All'interno delle aree urbanizzate del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole individua inoltre:
a) i Piani attuativi in corso di vigenza e le ulteriori aree interessate da procedure urbanistiche ed edilizie in essere, disciplinati dall'art. 11 delle presenti disposizioni attuative;
b) le porzioni di tessuto per le quali trovano applicazione, oltre la norma di zona, specifiche prescrizioni di intervento di cui all'Allegato 1 alle presenti norme.

12.7. La suddivisione degli ambiti e delle aree di cui ai precedenti commi è riportata nelle tavole del Piano delle Regole e tiene conto dei diversi aspetti che caratterizzano le aree da un punto di vista morfologico, storico - culturali, di densità edilizie, di vocazioni funzionali, di obiettivi e politiche di sviluppo.

12.8. Per ogni ambito e area territoriale di cui al precedente comma si applica la corrispettiva disciplina specifica d'ambito conformativa dell'uso dei suoli, rispetto alla quale gli interventi devono risultare conformi e coerenti, oltre che le prescrizioni di carattere generale definite dal seguente articolo 13.

12.9. Gli interventi devono attenersi anche alle norme contenute nella componente geologica, idrogeologica e sismica di Piano, nonché alle prescrizioni contenute: i.) del Piano di zonizzazione acustica, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla Carta di azzonamento acustico del Piano di zonizzazione acustica vigente; ii.) nel Piano Regolatore Cimiteriale o di altri piani e/o regolamenti vigenti e prevalenti.

13. Disposizioni generali per le aree del tessuto urbano consolidato ed edificato

13.1. Disposizioni di carattere edilizio

a) Salvaguardia delle SL esistenti, il Piano delle Regole consente la conservazione della SL esistente nei casi in cui le presenti norme ammettono la sostituzione degli edifici esistenti con nuovi edifici tramite interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale. La SL esistente prima degli interventi di demolizione dovrà essere quantificata, dimostrata e asseverata dal richiedente il titolo abilitativo secondo i criteri di calcolo delle presenti norme.

b) La demolizione degli involucri edilizi comporta automaticamente l'attribuzione delle specifiche destinazioni d'uso ammissibili per la zona in cui i manufatti sono ricompresi.

c) Recupero della volumetria complessiva (volume totale) esistente negli interventi di demolizione e ricostruzione o cambio di destinazione d'uso di edifici dismessi.
Negli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque classificabili, o di cambio di destinazione d'uso, di edifici, ad eccezione degli edifici ricadenti in aree divenute inedificabili per effetto di vincoli sopravvenuti, apposti in applicazione di disposizioni di legge nazionale o regionale, il Piano delle Regole consente il recupero, anche all'interno del lotto di pertinenza, del volume reale esistente secondo la definizione di Volume totale o volumetria complessiva di cui all'Allegato 1 delle presenti norme, dedotte le superfici totali dei piani interrati e seminterrati, alle seguenti condizioni:

   i. l'utilizzo della SL di progetto derivante dall'applicazione della formula SL = V/3 è subordinata al rispetto delle norme morfologiche (altezze, distanze, rapporti di copertura e di permeabilità, allineamenti delle cortine stradali) dettate dalle presenti norme per ciascuna area territoriale omogenea in cui è articolato il territorio comunale secondo quanto definito dal precedente articolo.

   ii. ove la SL di progetto, derivante dall'applicazione della formula SL = V/3, risulti maggiore della SL edificabile mediante l'applicazione dell'indice di edificabilità If di zona definito dalle presenti norme per ciascuna zona, l'intervento è subordinato a permesso di costruire convenzionato e per la sola quota di SL eccedente l'If di zona dovranno essere garantite le dotazioni territoriali minime di seguito prescritte:

- una superficie pari a 1,5 mq per ogni 1 mq di SL realizzabile oltre If di zona, fino a SL esistente;

iii. al fine di garantire un adeguato inserimento della trasformazione nel suo contesto, in caso di utilizzo della SL in recupero del volume totale esistente oltre l'indice di edificabilità fondiaria If dovrà essere predisposto, a cura del proponente, specifico studio del traffico e della viabilità di accesso.

d) Recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale.
Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti, così come definiti ai sensi del c. 2 art. 1 della Lr. 7/2017, da destinarsi alla permanenza di persone, è consentito nel rispetto integrale di quanto previsto dalla suddetta legge regionale) e solo all'interno degli ambiti dove il Comune non abbia disposto l'esclusione dell'applicazione della legge stessa.
Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dall'art. 8 delle norme del Piano dei servizi. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.
I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

e) Zone di confine tra aree residenziali e produttive
Gli interventi di nuova costruzione e sostituzione edilizia in ambiti confinanti ad attività produttive esistenti nel tessuto prevalentemente residenziale dovranno prevedere la sistemazione di una fascia alberata di mitigazione avente funzione di zona filtro a separazione delle zone a funzioni non omogenea e l'adattamento delle strutture per contrastare l'inquinamento acustico e ambientale. Di idonea ampiezza da definirsi mediante predisposizione di studio previsionale di impatto acustico. Le alberature, a foglia persistente, devono avere altezza minima di 3 m ed essere previste a distanza tale da determinare una barriera continua di verde

f) Salvaguardia del verde privato
Fatte salve le più specifiche disposizioni contenute nei regolamenti comunali in materia, ogni richiesta di titolo abilitativo che comporti una riduzione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione deve essere corredata dal rilievo delle eventuali alberature esistenti nonché dal progetto dettagliato della nuova sistemazione, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

13.2. Disposizioni di carattere ambientale

a) Disposizioni in materia di qualità dei suoli per gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito.
Per tutti gli interventi da effettuarsi su aree utilizzate in precedenza per attività produttive o di deposito, è prescritto l'obbligo, in capo al soggetto proponente, di effettuare un'indagine preliminare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006, volta ad accertare che lo stato del suolo, sottosuolo, acque sotterranee ed eventuali acque superficiali presentino parametri del terreno compatibili alla destinazione urbanistica, con riferimento ai limiti disposti dalla legislazione nazionale e regionale in materia, al fine di conseguire le previste autorizzazioni da parte degli enti

competenti. Inoltre, nell'ambito delle indagini ambientali a monte del D. Lgs. 152/2006, qualora il Comune intenda avvalersi di ARPA per la validazione dei dati, occorre che la parte predisponga e sottoponga ad ARPA un Piano di Indagini Ambientali, concordando con la stessa la data dei campionamenti da effettuare in contraddittorio. In caso di superamento dei limiti previsti dalle normative in essere per i terreni e/o per le acque sotterranee, si attivano le procedure di caratterizzazione/bonifica dei luoghi ex D.Lgs. 152/2006. In funzione dei riscontri e delle situazioni in essere, potranno essere previsti piani di monitoraggio con anche delle attività in essere.

All'interno del piano di indagine previsto deve essere verificata l'eventuale esistenza di centri di potenziale pericolo per il suolo e sottosuolo, ai sensi dell'art. 3.2.1. del vigente Regolamento Locale di Igiene. Deve essere verificata inoltre l'eventuale presenza di coperture costruite da lastre di eternit e/o la presenza di altro materiale contenente amianto. Nell'ipotesi che si configuri una situazione che comporti una eventuale bonifica:

i.) si dovrà tenere in considerazione la Dgr. 31 maggio 2016, n. X/5248 "Linee guida per il riutilizzo e la riqualificazione urbanistica delle aree contaminate (art. 21 bis Lr. 26/2003 – Incentivi per la bonifica di siti contaminati);

ii.) le opere edilizie in progetto potranno essere realizzate solo dopo l'acquisizione della certificazione di avvenuto risanamento, volta a documentare la compatibilità dei livelli della eventuale contaminazione residua del suolo, con le destinazioni d'uso ivi previste.

b) Disposizioni in materia di invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo di cui al RR 23 novembre 2017, n. 7, modificato e integrato dal RR 29 giugno 2018 n. 7 e dal RR 19 aprile 2019 n. 8.

Al fine di conseguire, tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche a monte dei ricettori, la riduzione quantitativa dei deflussi e la conseguente attenuazione del rischio idraulico, nonché la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e la gestione locale delle acque meteoriche non esposte ad emissioni e scarichi inquinanti, sono soggetti ai requisiti (misure) di invarianza idraulica e idrologica ai sensi del RR 7/2017 e s.m.i., e limitatamente alla gestione delle acque pluviali come definite dall'art. 2, c.1, let. h del predetto Regolamento, gli interventi (così come illustrati all'interno dell'Allegato A del Regolamento predetto) di:

a) nuova costruzione, compresi gli ampliamenti;

b) demolizione, totale o parziale fino al piano terra, e ricostruzione indipendentemente dalla modifica o dal mantenimento della superficie edificata preesistente;

c) ristrutturazione urbanistica comportanti un ampliamento della superficie edificata o una variazione della permeabilità rispetto alla condizione preesistente all'urbanizzazione;

d) pavimentazione e di finitura di spazi di sosta esterni di estensione maggiore di 150 mq e di estensione minore o uguale di 150 mq solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) e c);

e) pertinenziali che comportino la realizzazione di un volume inferiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale, con una delle caratteristiche che seguono: di estensione maggiore di 150 mq e di estensione minore o uguale di 150 mq solo qualora facenti parte di un intervento di cui alle lettere a), b) e c).

f) infrastrutture stradali e autostradali, loro pertinenze e parcheggio, ad esclusione degli interventi di cui all'art. 3 c.3 let. a), b), c) e d).

Le modalità di calcolo da applicare per la definizione delle misure di invarianza idraulica e idro-

logica da adottare al fine di contenere l'entità delle portate scaricate entro i valori massimi ammissibili per le aree assoggettate ai limiti indicati per gli ambiti territoriali a bassa criticità idraulica (Area C), dipendono dalla classe di intervento in cui l'intervento stesso ricade, e indicate nella seguente tabella:

Classe di intervento		Superficie interessata dall'intervento	Coefficiente di deflusso medio ponderale	Modalità di calcolo
0	Impermeabilizzazione potenziale qualsiasi	≤ 0,03 ha (≤ 300 mq)	Qualsiasi	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 1 RR 7/2017 e s.m.i.
1	Impermeabilizzazione potenziale bassa	Da > 0,03 a ≤ 0,1 ha (da > 300 mq a ≤ 1.000 mq)	≤ 0,4	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 7/2017 e s.m.i.
2	Impermeabilizzazione potenziale media	Da > 0,03 a ≤ 0,1 ha da > 300 mq a ≤ 1.000 mq)	> 0,4	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 7/2017 e s.m.i.
		Da > 0,1 a ≤ 1 ha (da > 1.000 a <= 10.000 mq)	qualsiasi	
		Da > 1 a ≤ 10 ha (da > 10.000 a ≤ 100.000 mq)	≤ 0,4	
3	Impermeabilizzazione potenziale alta	Da > 1 a ≤ 10 ha (da > 10.000 a ≤ 100.000 mq)	> 0,4	Requisiti minimi di cui all'art. 12 comma 2 RR 7/2017 e s.m.i.
		> 10 ha (> 100.000 mq)	qualsiasi	

Nei casi di impermeabilizzazione potenziale bassa, media e alta il progetto di invarianza idraulica e idrologica dovrà contenere gli elementi prescritti dall'art. 10 c. 2 del RR 7/2017 e s.m.i.

c) Indipendentemente dall'ubicazione territoriale, sono assoggettate ai limiti e alle procedure indicati nel RR 7/2017 e s.m.i. per le aree A, anche le aree inserite nel PGT come Ambiti di Trasformazione o anche come Piani Attuativi previsti nel Piano delle Regole.

d) Nelle aree critiche per problemi di dissesto e/o di esondabilità, le opere di mitigazione dei rischi e le arginature, per quanto possibile, dovranno privilegiare interventi con tecniche di ingegneria naturalistica, secondo quanto contenuto nella D.G.R. n. 48740 del 29 febbraio 2000 "Approvazione direttiva "quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

e) Buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia
Per ciò che riguarda le aree non urbanizzabili all'esterno del tessuto urbano consolidato assume particolare rilevanza l'applicazione, nella gestione di suddetti spazi, dei principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" Regione Lombardia – Ersaf (ottobre 2011), infine delle "Tecniche e metodi per la realizzazione della Rete Ecologica Regionale" (2011).

Capo I
Nuclei di Antica Formazione

14. Aree A: Nuclei di Antica Formazione

Il piano stabilisce le aree A andando a classificare le parti di territorio interessate da insediamenti aventi rilevante interesse storico, artistico e monumentale; inteso come ambito insediativo in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico dell'architettura dell'edificio, sia dal valore morfologico urbano degli edifici aggregati. Sono compresi anche edifici e complessi di edifici con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o in toto, non più utilizzati per questo utilizzo. Essi costituiscono un'identità culturale da salvaguardare e promuovere, in quanto determinanti per la definizione di un luogo dell'abitare ricco di qualità ambientale e di relazioni sociali ed economiche.

14.1. Ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, le aree A sono classificate come zona di recupero del patrimonio edilizio esistente e sono altresì identificate dal presente Piano delle Regole, in coerenza con le indicazioni del Documento di piano, come aree di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 8, comma 2, let. "e quinquies".

14.2. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.
Al fine di incentivare l'inserimento nei nuclei di antica formazione delle attività economiche che costituiscono un fattore di vitalità dello spazio pubblico, è sempre consentito l'utilizzo di locali esistenti ai piani terra dei fabbricati affacciati sullo spazio pubblico per l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato (Gf 4.1.), attività di pubblico esercizio (Gf 3.6.1.), piccole attività terziarie (Gf 3.1.), attività artigianali di servizio (Gf 3.5/R). Per i relativi cambi d'uso non è richiesta la verifica delle dotazioni urbanistiche e della dotazione di parcheggi pertinenziali.

14.3. Ferma restando, per tutti gli edifici, la possibilità di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ai sensi D.Lgs 222/2016 - Tabella A - Sezione II - 1. Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi Amministrativi, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile una modalità d'intervento riportate nella tavola PR06. Il prospetto che segue riporta la tipologia di intervento e i limiti a questa assegnati, da applicare a ciascuna tipologia di edificio:

Tipo edificio	Descrizione	Prescrizioni	Interventi ammessi
A	Edifici di valore storico e culturale	Conservazione integrale	Restauro e di risanamento conservativo
B	Tessuto edilizio storico e immobili di valore testimoniale	Conservazione della sagoma, fedele ricostruzione e ripristino del linguaggio architettonico senza demolizione integrale con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5.	Ristrutturazione leggera
C	Tessuto edilizio di impianto storico	Conservazione degli allineamenti sugli spazi pubblici con possibilità di cambio d'uso ai sensi dell'art. 4.5..	Ristrutturazione leggera
D	Altri edifici	-	Ristrutturazione pesante
E	Fabbricati accessori	Mantenimento della SC senza trasformazione in SL se legittimamente assentiti successivamente il 01 novembre 1967	Ristrutturazione pesante

14.4. Gli interventi descritti al comma 14.3 si attuano tramite titolo abilitativo semplice.
È facoltà dei privati di proporre l'adozione di Piani di Recupero finalizzati alla realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica ai sensi Dpr 380/2001 s.m.i., art. 3, c. 1, lett. "d" e "f".
I Piani di Recupero dovranno essere estesi almeno a un intero edificio, come tale individuato per tipologia e architettura, e potranno prevedere una disciplina di intervento diversa da quella assegnata in base al prospetto riportato nel precedente comma 14.3.
In applicazione delle disposizioni di legge, in alternativa al Piano di Recupero gli interventi di cui al presente comma possono essere assentiti con Permesso di costruire convenzionato. In entrambi i casi la convenzione deve riguardare le caratteristiche morfologiche degli interventi ai sensi del Dpr 380/2001 s.m.i., art. 28bis, c. 3, let. "c".
Per gli interventi descritti al comma 14.3, per i Piani di Recupero e per i permessi di costruire convenzionati non è richiesta la cessione di aree per servizi e spazi pubblici e parcheggi pubblici, come disposto dagli artt. 6 e 7 delle NTA del Piano dei Servizi. Sono comunque richiesti i parcheggi di cui all'art. 8. delle NTA del Piano dei Servizi da intendersi pertinenziali.

14.5. La SL ammessa è pari alla SL esistente, salvo quanto disposto al successivo art. 14.8.1. con le seguenti prescrizioni:
i.) negli interventi di ristrutturazione leggera la SL ammessa è pari a quella massima realizzabile senza modifica della sagoma dei fabbricati esistenti, anche con l'aggiunta di un nuovo piano abitabile;
ii.) i fabbricati accessori, laddove dimostrato che siano stati realizzati precedentemente al 01 novembre 1967 oppure legittimamente assentiti successivamente al 01 novembre 1967, possono essere oggetto di interventi di demolizione ed eventuale ricostruzione, con conservazione della superficie coperta senza generare SL.

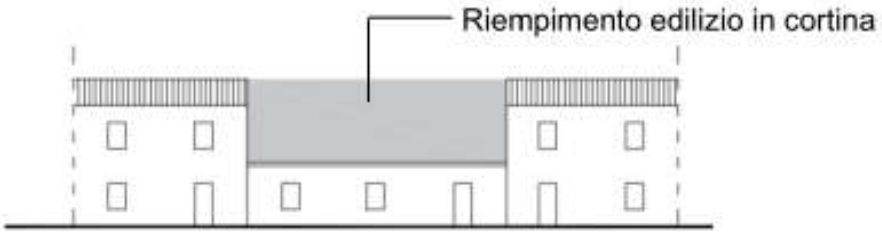
14.6. In aggiunta a quanto disposto al precedente art. 14.5 è facoltà dei privati presentare istanza di approvazione di un Piano di Recupero finalizzato alla realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione per comparti aventi una estensione minima pari a mq 1.000.
A detti comparti, ad esclusione delle superfici individuate come "corti unitarie e spazi aperti da conservare" individuati nella tavola PR06, la SL ammessa è pari alla SL esistente oltre a quanto previsto al successivo art. 14.8.1.
Nel contesto del Piano di Recupero saranno fissati gli altri indici e parametri da rispettare con attenzione al rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti. Anche detti Piani di Recupero sono soggetti al parere della Commissione comunale per il paesaggio.

14.7. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è consentito limitatamente agli interventi che prevedano la conservazione della sagoma esistente, ossia delle quote di gronda e di colmo e delle linee di pendenza delle falde, con esclusione della realizzazione di nuovi abbaini sul fronte verso lo spazio pubblico. Gli interventi attuati tramite Piano di Recupero possono prevedere modifiche delle quote di gronda e di colmo nel rispetto delle altezze medie degli edifici circostanti.

14.8. Gli interventi devono tendere alla conservazione della morfologia urbana e della tipologia dei fabbricati esistenti qualora meritevoli e devono essere orientati al mantenimento o alla ricostruzione dell'impianto a corte, evitando le costruzioni isolate.

14.8.1. Cortine edilizie
Nella tavola PR06 sono indicate le cortine edilizie da mantenere, ripristinare o completare, realizzando, ove possibile, l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.
Negli interventi di demolizione e ricostruzione, di sopralzo o di recupero dei sottotetti a fini abitativi, l'al-

tezza dei fabbricati della cortina edilizia, ovvero l'altezza dell'edificio, potrà essere elevata fino ad allinearsi a quella del fabbricato adiacente più alto, purché coerente con l'altezza media degli edifici adiacenti e nel rispetto delle disposizioni dei regolamenti comunali.
È inoltre consentita la realizzazione della SL aggiuntiva per la sopraelevazione di fabbricati inseriti nella continuità della cortina come illustrato nello schema che segue.



In particolare:
- per i fabbricati classificati nelle categorie A e B di cui al precedente articolo 14.3, gli interventi di restauro o di risanamento conservativo o di ristrutturazione leggera dovranno prevedere la conservazione delle facciate in cortina, anche in caso di demolizione parziale e fedele ricostruzione degli edifici di classe B;
- per i fabbricati classificati nei gruppi C e D di cui al precedente articolo 14.3, per gli interventi di ristrutturazione pesante su edifici costituenti le cortine stradali è fatto obbligo di mantenere, ripristinare o completare i fronti esistenti allineando i fabbricati sulla cortina e realizzando ove possibile l'edificazione in aderenza agli eventuali frontespizi ciechi.

14.8.2. Corti unitarie e spazi aperti da conservare
Nella tavola PR06 sono indicate le corti unitarie la cui superficie dovrà essere mantenuta libera da edificazioni, corpi accessori o recinzioni.
Gli interventi di trasformazione dovranno tendere a conservare o ripristinare l'unitarietà della corte evitando che ne venga modificata la geometria e che venga compromessa la coerenza fra l'architettura dei fronti interni e l'impianto ed in generale i caratteri ambientali della corte.
Con la stessa simbologia sono inoltre individuati gli spazi inedificati a giardino che dovranno essere mantenuti privi di edificazioni. All'interno dei giardini la superficie sistemata con pavimentazione impermeabile non dovrà risultare più estesa di quella esistente prima dell'eventuale intervento edilizio.

Capo II
Tessuto edificato di recente formazione

15. Ambiti di carattere prevalentemente residenziale

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati a prevalente destinazione residenziale, con sporadica presenza di attività lavorative, generalmente svolte in edifici con tipologia residenziale.
In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, si individuano due sottoclassi:
Ambito ED - Ambiti ad elevata densità
Ambito MD - Ambiti a media densità

15.1. Destinazioni d'uso quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.
Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone sono presenti immobili in cui siano insediate attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 19 per gli ambiti delle attività produttive ed artigianali quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.
Nel caso in cui, alla data di adozione delle presenti norme, all'interno delle predette zone siano insediate attività commerciali, per queste aree si applicano le disposizioni dettate al successivo art. 20 per gli ambiti delle attività economiche non produttive quanto alle destinazioni d'uso ammesse ed agli indici e parametri per l'edificazione.

15.2. Modalità attuative
Titolo abilitativo semplice per tutti gli interventi differenti da quelli di seguito riportati.
- Permesso di costruire convenzionato per gli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita campitura APC.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di nuova edificazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica di lotti di estensione (Sf) superiore a mq 1.000.
- Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di conversione a residenza di una SL produttiva esistente di cui non è ammesso il recupero ed a cui si applicano gli indici ed i parametri disposti al successivo art. 15.3.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SL esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.
Una volta esauriti i piani attuativi, le superfici fondiarie verranno riclassificate come aree del tessuto urbano consolidato ambiti ED e/o MD e verrà loro assegnata una capacità edificatoria pari a quella attribuita dal piano attuativo in forza del quale sono state realizzate le edificazioni.

15.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale, anche se in eccedenza agli indici del relativo ambito, ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 5; l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada.

Ambito ED					Ambito MD				
IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze	IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
0,5	0,30	12	0,30	Art. 5	0,30	0,30	9,00	0,40	Art. 5

15.4. Negli interventi di attuazione riguardanti nuove edificazioni in aree confinanti con gli insediamenti produttivi dovrà essere garantita una adeguata fascia di interposizione fra questi ed i fabbricati residenziali adottando i provvedimenti necessari a proteggere le nuove residenze dalle eventuali emissioni di fumi, rumori e polveri (opere di ingegneria naturalistica, pareti verdi, vegetazione, ecc.). L'adeguatezza dei provvedimenti assunti sarà asseverata dal progettista in sede di presentazione della documentazione del piano attuativo o per l'ottenimento del titolo abilitativo.

15.5. Per le attività produttive di beni e servizi in esercizio alla data di adozione del nuovo PGT, i relativi fabbricati destinati prevalentemente alla produzione, come tali individuati in base al titolo abilitativo che ne ha consentito la realizzazione, possono essere oggetto di ampliamenti:
- fino ad un massimo del 20% della SL esistente a destinazione produttiva;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,75;
anche quando detti ampliamenti eccedano i limiti determinati dall'applicazione dell'indice di zona IF, fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali (RE, RLI).
Per gli ampliamenti così realizzati sarà trascritto nei registri immobiliari l'impegno a non conteggiare le relative superfici agli effetti di eventuali future conversioni d'uso dei fabbricati da attività produttiva a residenza o per attività commerciali.
L'attività produttiva potrà continuare ad essere esercitata nei fabbricati in questione ma non potranno esservi introdotte lavorazioni rientranti fra quelle classificate come insalubri di prima classe ai sensi della legislazione vigente.

16. Ambiti APS: ambiti a prescrizione specifica

Negli ambiti contrassegnati nelle tavole del Piano delle Regole con apposita sigla APS si applicano le prescrizioni specifiche di intervento di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme.
È facoltà del Comune accettare la cessione anticipata di aree per servizi fermo restando che tale cessione resta confermata anche in caso di mancata attuazione dell'intervento.
La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.
Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove richiesto, della monetizzazione delle aree per servizi, per tutti gli interventi di cui alle rispettive schede contenute nell'Allegato 2 alle presenti norme è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.
Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e ove espressamente previsto potranno essere realizzati anche per stralci funzionali.

17. Ambiti ARF: ambiti di riqualificazione funzionale

Sono ambiti qualificabili come "casa bottega" nei quali è stata prima edificata l'abitazione e successivamente è stato realizzato il manufatto corrispondente con il luogo del lavoro dell'unità famigliare e dei suoi più stretti famigliari. Con le mutate necessità legate ai luoghi del lavoro in ordine alle necessità di aggiornamento degli spazi tali ambiti hanno l'obiettivo di addivenire ad una progressiva dismissione delle attività in essere ai fini di una riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva. Nelle tavole del Piano delle Regole sono identificati con l'apposita campitura ARF e si applicano le seguenti prescrizioni.

17.1. Obiettivi e finalità

Progressiva dismissione delle attività in essere ai fini di una riqualificazione e rifunzionalizzazione complessiva in funzioni residenziali e compatibili. Per le attività di produzione e artigianali con SCIA di inizio attività in corso di validità all'interno delle predette zone è ammessa la prosecuzione fino alla cessazione e non è consentito il subentro.

17.2. Destinazioni d'uso
Quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

17.3. Modalità attuative
Titolo abilitativo semplice: per gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
Titolo abilitativo convenzionato: per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica comportanti la conservazione della SL esistente derivante da immobili catastalmente residenziali e regolarmente accatastati alla data di adozione del PGT e alla riconversione in residenza della SL esistente derivante da immobili catastalmente non residenziali regolarmente accatastati alla data di adozione del PGT.

17.4. Parametri urbanistici

SL mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
esistente	0,30	12	0,30	Art. 5

17.5. Servizi dovuti
Quelli previsti ai sensi della let. a) art. 6 e dell'art. 7 delle Norme del Piano dei Servizi al netto di quelli già realizzati da mantenere.

17.6. Parcheggi pertinenziali
Quelli previsti ai sensi dell'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi al netto di quelli già realizzati da mantenere.

18. Ambito VP: ville con giardino

Si tratta di aree caratterizzate dalla presenza di giardini privati o orti, o superfici a verde permeabile qualificanti lo stato dei luoghi esistenti, per i quali il PGT intende preservare la funzione ecologica ed ambientale di tali aree all'interno del costruito identificati con l'ambito VP – Ville con giardino.

18.1. Destinazioni d'uso
Quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.

18.2. Modalità attuative
Titolo abilitativo semplice per gli interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e demolizione con ricomposizione volumetrica pari all'esistente, ampliamenti di cui al successivo comma dovranno avvenire esclusivamente dell'organismo edilizio esistente. Per gli edifici contrassegnati con apposito simbolo si applicano le prescrizioni di cui all'art. 14.

18.3. Fatta salva la facoltà della conservazione della SL residenziale ed il rispetto delle distanze legittimamente esistenti o previste al precedente art. 5; l'edificazione dei lotti e la riedificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici, parametri e del filo edilizio obbligatorio in presenza di allineamento preesistente o di cortina edilizia lungo strada. È concesso l'ampliamento una tantum degli edifici esistenti nella misura massima di 200 mc. Restano esclusi, da predetta facoltà, gli edifici che dalla data di pubblicazione della L.r. 12/05 hanno già utilizzato interamente l'ampliamento concesso. In tutti gli altri casi è possibile il raggiungimento della misura massima dei 200 mc al netto di eventuali facoltà di ampliamenti già goduti.

IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
esistente	0,20	6,50	0,25	art. 5

Qualora vi siano degli immobili qualificati con apposito simbolo ovvero immobili di valore testimoniale per i predetti edifici vigono le prescrizioni di cui all'art. 14.3 tipo edificio B della tabella.

18.4. Qualora vi siano degli ambiti interessati dall'estensione della rete ecologia del PTCP della Provincia di Como, quest'ultima, è da intendersi prevalente in termini di disciplina di cui alla tavola PR04.

18.5. Tutti i boschi sottoposti a trasformazione speciale, classificati come zona VP dal precedente PGT, sono sottoposti alla disciplina di cui all'art. 26 del Regolamento di Attuazione del PIF.

19. Ambito P: ambiti delle attività produttive industriali o artigianali

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole.
Fatta salva la facoltà della conservazione delle SL e SCOP esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF mq/mq	IC	Altezza del fonte m		IPF	Distanze
1,00	0,50	h/A 8,00 m	h/B 12,00	0,30	art. 5

Sono ammesse, previa valutazione paesaggistica ed espressione della competente Commissione, altezze maggiori esclusivamente per impianti tecnologici.
Sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali.
Ai fini del calcolo dell'IC non sono computabili gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto e gli impianti e le vasche di depurazione e/o di trattamento dei reflui fermo restando il rispetto degli indici di permeabilità IPF

19.1. Gli interventi sono subordinati a:
Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di nuova costruzione e ampliamento fino al raggiungimento dell'IF previsto;
Piano Attuativo: per gli ambiti di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e nei casi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, ove la SF interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 mq; per queste ultime, quando non perimetrate nella tavola di piano, gli interventi possono essere assentiti anche con permesso di costruire convenzionato.
Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (It) pari all'indice fondiario (If). I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

19.2. Per gli insediamenti esistenti e attivi per i quali l'indice IF o IC consentono ampliamenti inferiori al 10% della SL e della SCOP esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indici sono ammissibili ampliamenti:
- fino ad un massimo del 20% della SL esistente;
- fino ad un massimo del 10% della SCOP esistente, purché entro il limite massimo di IC = 0,60;

fatto salvo il rispetto degli altri parametri di zona e delle disposizioni dei regolamenti comunali.

19.3. Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del nuovo PGT

che si intendono confermate.

19.4. È esclusa la destinazione a deposito anche provvisorio di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive e le attività di trattamento dei rifiuti eventualmente autorizzate dal comune e dalle autorità competenti.
Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguati interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

20. Ambito T: ambiti delle attività terziarie, direzionali, commerciali e turistico ricettive

Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.
Fatta salva la facoltà della conservazione delle SL e SCOP esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF mq/mq	IC	Altezza del fonte m	IPF	Distanze
0,80	0,50	10	0,30	art. 5

Sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali.

20.1. Gli interventi sono subordinati a:
Titolo abilitativo semplice: nei casi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SL esistente o di nuova costruzione e ampliamento fino al raggiungimento dell'IF previsto;
Piano Attuativo: per gli ambiti di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano e nei casi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, ove la SF interessata dall'intervento sia pari o superiore a 2.000 mq; per queste ultime, quando non perimetrate nella tavola di piano, gli interventi possono essere assentiti anche con permesso di costruire convenzionato.
Ai Piani Attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (It) pari all'indice fondiario (If). I Piani Attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

20.2. Può altresì essere realizzata una SL destinata alla residenza di custodi, amministratori o titolari della unità produttiva, purché inferiore alla superficie della parte destinata a produzione e comunque non superiore a mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del nuovo PGT che si intendono confermate.

20.3. Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguati interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

Capo IV
Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica

21. Ambiti VA: ambiti a verde urbano di connessione ambientale inedificabili

Identifica il sistema di spazi a verde prevalentemente non insediati comprendenti le aree verdi residuali o di margine, i giardini privati e le pertinenze prevalentemente a verde di fabbricati, deputati a salvaguardare le relazioni cogli spazi aperti di preminente interesse paesistico-ambientale e/o naturalistico e a mantenere i varchi percettivi esistenti a tutela dei valori percettivi e paesistici esistenti in prossimità degli elementi antropici. Fatte salve l'laddove più restrittive, in caso di sovrapposizione degli ambiti, le norme del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiere Briantea e le norme del PTCP delle Provincia di Como

21.1. Tali aree sono da intendersi "aree non soggette a trasformazione urbanistica" ai sensi della let. c) c. 4 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi. In tali aree è ammesso:

a) il mantenimento e/o la formazione di orti, giardini e parchi privati, nonché la sistemazione a verde mediante siepi, recinzioni, percorsi pedonali, cordonature di vialetti e simili;

b) la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti, al fine di garantire l'accesso dalla viabilità pubblica e dei parcheggi pertinenziali agli edifici esistenti;

c) la realizzazione esclusiva di manufatti e opere di sostegno e/o livellamento, atti a consentire la realizzazione della viabilità interna ai lotti esistenti e la messa in sicurezza dei terreni con forti declivi;

d) possono essere previsti, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico che dovranno prevedere adeguate mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali utili al progetto di rete ecologica sviluppato nel piano dei servizi.

21.2. Fatto salvo quanto previsto dal seguente comma 4, in tali aree:

a) è ammessa la ristrutturazione, senza alcuna possibilità d'incremento volumetrico, di manufatti edilizi esistenti alla data di adozione del PGT;

b) non è ammesso alcun intervento comportante la variazione, in ampliamento, dell'indice di copertura esistente (IC);

c) deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo;

e) sono fatte salve le attività colturali e di vivaio, in esercizio alla data di adozione del PGT, o eventualmente di nuovo impianto,

21.3. Nell'ipotesi di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico non si applicano le prescrizioni di cui al precedente comma 2, ma dovrà comunque essere garantito un rapporto di copertura inferiore al 15% dei lotti interessati. Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

21.4. Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle presenti norme.

Quanto alle destinazioni d'uso afferenti al gruppo funzionale Gf 3.6.1. sono ammesse esclusivamente limitate alle sole autorizzazioni temporanee di attività di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, comunque nella misura non superiore a 25 mq di superficie coperta, a supporto del sistema di fruizione della rete ecologica comunale; in ogni modo suddette attività dovranno risultare compatibili con il sistema dei vincoli ambientali esistenti ed esterne agli ambiti di disciplina prevalente definiti dal Ptcp provinciale.

Capo V
Aree non antropizzate all'esterno del tessuto urbano consolidato

22. Area ATEg1: aree estrattive attive

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano Cave Provinciale sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, la disciplina del Piano Cave vigente approvato con Delibera di Consiglio Regionale 28 ottobre 2014 n. 499 e pubblicato sul BURL il 17 novembre 2014, Serie ordinaria n. 47 o eventuali varianti.

23. Area AR: aree destinate all'agricoltura

Identificano le aree all'interno del territorio comunale destinate all'attività agricola ai sensi del punto 1 let. e) c. 1 art. 10 della Lr. 12/2005 e smi, nelle quali le trasformazioni del territorio e l'edificazione per le abitazioni dell'imprenditore agricolo avvengono nel rispetto delle disposizioni del titolo III della LR 12/2005 e smi, fermo restando i limiti indicati all'interno del presente articolo. Fatte salve, l'laddove più restrittive, le norme del PTC del Parco Regionale delle Groane e della Brughiere Briantea e le norme del PTCP delle Provincia di Como.

23.1. Destinazioni d'uso. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quella agricola, comprendendovi: i.) tutte le funzioni ed attività ammesse ai sensi della disciplina statale e regionale vigente, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e attività agrituristiche, secondo le disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia; ii.) la residenza dell'imprenditore agricolo e iii.) le destinazioni d'uso degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e di quanto previsto dal successivo art. 24.

23.2. Sono consentite le opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo (con riferimento anche alle opere di cui alla let. d) comma 1 art. 6 Dpr. 380/2001). La conduzione agronomica dei fondi e quanto ammesso in generale in tali ambiti dovrà risultare coerente con i principi di attuazione, gestione e manutenzione della rete ecologica territoriale, mediante l'applicazione delle disposizioni di cui alla Dgr n. 10962/2009, dei relativi criteri di programmazione territoriale degli enti locali formulati dalla Giunta regionale, delle "buone pratiche per la rete ecologica regionale in Lombardia" (2011). Gli interventi edilizi sono ammessi nei limiti ed alle condizioni dettate nella Parte II, Titolo III della LR 12/05.

23.3. Sono esclusi gli allevamenti zootecnici ove non esistenti alla data di adozione del nuovo PGT, salvo quelli nei limiti del fabbisogno famigliare del conduttore agricolo e comunque non oltre i 40 capi.

23.4. Prescrizioni comuni di carattere particolare:

a). le tensostrutture e i tunnel agricoli, ove ammessi, la cui altezza non dovrà superare in ogni modo gli 8 mt se non diversamente specificato dalla disciplina maggiormente restrittiva d'ambito, non dovranno essere ancorate al terreno con elementi in cemento e dovranno prevedere colori ed effetti che favoriscano l'inserimento nel contesto paesaggistico. La struttura dovrà essere localizzata ove non interferisca con visuali di particolare interesse provinciale (margini non occlusi e tratti liberi) o dove siano già presenti degli elementi di mascheramento naturale (ad es. quinte arboree, cambiamenti di quota del piano di campagna, ecc.) e, possibilmente, a fianco di fabbricati esistenti, pur sempre nel rispetto del rapporto con il contesto edilizio circostante. In caso ciò non sia possibile e, comunque, ogni qualvolta l'inserimento nel contesto lo richieda, la struttura dovrà essere mascherata con una siepe di specie autoctone a sesto d'impianto molto fitto e di altezza a maturità pari ad almeno 2/3 dell'altezza della tensostruttura;

b). l'insediamento delle attività agrituristiche è consentito nel rispetto delle disposizioni della legislazione nazionale e regionale in materia, con specifico riferimento al Titolo X della L.R. 5 dicembre

2008, n. 31 e successive modifiche e integrazioni, oltre che dei parametri ed indici definiti per le rispettive zone AS e AG. Dovranno essere garantiti le quantità di spazi da destinarsi a parcheggi pertinenziali stabiliti dall'art. 8. delle norme del Piano dei Servizi, da realizzarsi di norma con tecnologie e materiali che non comportino impermeabilizzazione delle superfici;

c) le nuove costruzioni per allevamenti e gli ampliamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti e di ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dal Regolamento Locale di Igiene vigente. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Locale di Igiene;

d) l'eventuale localizzazione di fabbricati adibiti ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (FER) debbono mantenere, rispetto al confine delle aree comprese all'interno del tessuto urbano e/o di completamento una distanza minima di m 500 e, rispetto ai confini di altre proprietà agricole, di m 300, dovendo comunque rispettare i criteri regionali per l'individuazione delle aree idonee di cui alla Dgr. X/1990 del 20/06/2014;

e.) la distanza, per le nuove edificazione in zone contigue a quelle agricole rispetto ad edifici preesistenti alla data di adozione del PGT, non potrà essere inferiore a 20 m tra i muri perimetrali dell'edificio.

23.5. Si applicano le seguenti disposizioni particolari di tutela ambientale:

a.) i filari e le boschine lungo il ciglio dei campi e la viabilità rurale devono essere mantenuti;

b.) le recinzioni potranno essere installate a protezione delle residenze e delle strutture aziendali; saranno realizzate con elementi leggeri in maniera coerente con i caratteri del paesaggio agricolo (pali metallici infissi nel terreno e rete metallica) preferibilmente occultati con vegetazione arbustiva autoctona; le recinzioni dovranno inoltre essere realizzate in modo da consentire il libero movimento della fauna selvatica; rimane consentito il mantenimento delle recinzioni legittimamente esistenti costituite da cancellate o reti metalliche posate su muretto in cls e la loro riparazione;

c.) è vietata la realizzazione anche provvisoria di depositi di materiali di qualsiasi tipo all'aperto e di aree per la sosta o il ricovero di mezzi di trasporto o d'opera diversa da quelli agricoli.

23.6. Dal punto di vista dell'applicazione delle disposizioni prescrittive prevalenti, il Piano delle Regole distingue i seguenti ambiti:

- Area AP: aree destinate all'attività agricola di interesse prevalente
- Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse generico

23.7. Area AP: aree destinate all'attività agricola di interesse prevalente

a.) Il Piano delle Regole individua sul territorio comunale gli ambiti destinati all'attività agricola prevalente di cui al c. 3 dell'art. 15 delle norme del vigente PTCP

b.) Modalità di attuazione degli interventi consentiti

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.

c.) Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione in ampliamento entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e nuova costruzione, di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

d.) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa

qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con ampliamento, nel rispetto degli indici di edificabilità fondiaria definiti dal titolo III della LR 12/2005 e smi, a condizione che avvenga in aderenza/adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.
e.) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:
- Altezza H = 6,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e ampliamento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai m. 6,50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
- Distanze: quelle stabilite dall'art. 5 delle presenti norme.
f.) Prescrizioni comuni
- Salvo argomentata mancanza di soluzioni alternative, la costruzione delle attrezzature ed infrastrutture produttive connesse allo svolgimento dell'attività agricola di qualsiasi natura e genere, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e smi e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, dovrà avvenire in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, piuttosto che in prossimità delle stesse.
- Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente e di nuova edificazione, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali, dovranno essere osservati gli indirizzi volti a mitigazione rischi con esse compatibili. È sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..
- Le aree scoperte di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. L'altezza delle recinzioni non potrà superare m. 1,50. Quando la recinzione sia in muratura con sovrastante cancellata, l'altezza del muro non potrà essere superiore a m. 0,70. La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative.
- Gli spazi interrati o seminterrati non computabili ai fini volumetrici possono essere realizzati anche all'esterno del sedime del fabbricato, con una superficie non superiore al 50% della superficie coperta.
g) Le richieste per interventi previsti negli ambiti agricoli di interesse prevalente dovranno essere corredate da un piano di sviluppo aziendale che preveda:
- denominazione e localizzazione dell'azienda;
- indirizzi produttivi;
- consistenza, localizzazione ed utilizzazione dei fabbricati aziendali;
- consistenza del bestiame negli ultimi 5 anni;
- consistenza delle attrezzature e degli impianti degli ultimi 5 anni;
- impiego forza lavoro a tempo pieno e parziale negli ultimi 5 anni;
- previsioni di variazione dei prossimi 5 anni dei punti precedenti.
h.) Sono aree che concorrono alla costruzione della rete ecologica comunale di cui alla tavola PR03 e relativi tagli alla scala nominale 1:2.000

23.8. Area AG: aree destinate all'attività agricola di interesse comunale
a) Nelle aree agricole di interesse generico individuati nelle tavole del Piano delle Regole si applicano esclusivamente le disposizioni di cui alle presenti norme comunali.
b) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione è fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo. È sempre ammesso il recupero dei sottotetti secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005

e s.m.i.. In tali ambiti le trasformazioni del territorio sono assoggettate alle seguenti disposizioni e prescrizioni.

c) In tali aree sono ammessi solo gli interventi sugli edifici esistenti di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed ampliamento, entro gli indici di edificabilità fondiaria stabiliti dal c. 3 art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, fermo restando l'obbligo nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

d) La costruzione di nuovi edifici residenziali per le abitazioni dell'imprenditore agricolo è ammessa, nel rispetto di quanto previsto dai commi 2 e 3 dell'art. 59 della Lr. 12/2005 e smi, solo in aderenza e/o adiacenza a edificazioni e manufatti esistenti o in aree già interessate anche parzialmente da edificazioni e manufatti esistenti, od in prossimità di questi, a condizione che, qualora questi ultimi risultino dismessi, gli stessi dovranno essere riutilizzati nell'ambito degli interventi di nuova edificazione in coerenza con quanto previsto dal presente articolo.

e) In ogni modo gli interventi consentiti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza H = 7,50 per le abitazioni, m 11,00 per le attrezzature, nei casi di sostituzione e amplia-mento potrà essere conservata l'altezza preesistente se superiore ai ml. 7.50; nel computo dell'altezza non si considerano silos, serbatoi ed accessori simili, inerenti il ciclo produttivo.
- Distanze quelle stabilite dall'art. 5 delle presenti norme.

f) Modalità di attuazione degli interventi consentiti

Gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti mediante titolo abilitativo diretto.

g) Prescrizioni particolari

- Gli interventi sul patrimonio edilizio, esistente, dovranno garantire il massimo rispetto delle tipologie edilizie locali e l'utilizzo di materiali con esse compatibili.
- È vietata la realizzazione di attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile, ad eccezione delle strutture di cui alla let. e) comma 1 art. 6 del Dpr. 380/2001 e smi e per il ricovero dei prodotti agricoli (ad es. tensostrutture e tunnel agricoli), solo se di carattere temporaneo o stagionale e prive di alcuna struttura in muratura, se non in caso di strutture agricole o edificate esistenti.
- È vietata l'apertura di nuove strade private, le strade e gli altri percorsi esistenti (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.
- Le aree scoperte private di stretta pertinenza degli edifici esistenti in ambito agricolo generico potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta. Tali aree potranno essere sottoposte a modesti interventi di sistemazione in termini di illuminazione, "arredo" e finitura del fondo da mantenere drenante; gli interventi devono avere caratteristiche e tipologie che si integrano con il paesaggio agrario e non devono arrecare disturbo in termini di inquinamento luminoso e/o acustico. Le opere devono essere autorizzate mediante parere paesaggistico.

24. Aree boscate PIF: Piano di Indirizzo Forestale

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Indirizzo Forestale, indicate all'interno della cartografia di Piano con apposita campitura, è strumento prevalente per la gestione delle aree boscate il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Como approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 8 del 15 marzo 2016.

25. R: edifici residenziali esistenti non adibiti ad usi agricoli

Il piano individua, ai sensi del p.to 3, let. a, c. 4 dell'art. 10 della L.r. 12/2005 s.m.i., con la nomenclatura R gli edifici residenziali esistenti, alla data di adozione del PGT, ricompresi nelle zone AR non adibiti agli usi agricoli per i quali è ammessa la destinazione residenziale Gf.1 di cui all'art. 4.

25.1. Fatta salva la facoltà della conservazione delle SL, SCOP ed altezze esistenti, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

IF mq/mq	IC	Altezza del fronte m	IPF	Distanze
esistente	esistente	6,50	esistente	art. 5

Sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante dei locali.

25.2. Per tali edifici è consentito l'ampliamento e/o il sopralzo, nel rispetto degli indici e parametri del precedente comma, nella misura massima del 10% della SL esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 200 mc per ciascun edificio. Restano esclusi, da predetta facoltà, gli edifici che dalla data di pubblicazione della L.r. 12/05 hanno già utilizzato interamente l'ampliamento concesso. In tutti gli altri casi è possibile il raggiungimento della misura massima dei 200 mc al netto di eventuali facoltà di ampliamenti già goduti.

25.3. È ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal precedente comma. In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

25.4. Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 50 cm rispetto all'altezza esistente.

25.5. Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni (con cancellate e balaustre in legno o ferro, muretti in laterizio o pietra naturale, siepi con interposta rete a maglia sciolta), strutture precarie di cui all'art. 33, autorimesse interrate, ecc al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

26. Ruderi

I fabbricati ridotti a rudere potranno essere ricostruiti solo per il volume geometrico esistente e chiaramente riconoscibile al momento della richiesta d'intervento.
L'altezza massima ammessa sarà quella risultante dal rilievo dello stato di fatto al momento della richiesta delle murature o dei loro tratti esistenti e chiaramente riconoscibili fermo restando che i fabbricati o le loro porzioni crollate perdono ogni diritto volumetrico.

TITOLO III
COMMERCIO E PUBBLICI ESERCIZI

27. Attività di commercio al dettaglio

Ai fini delle disposizioni del presente articolo si applicano le seguenti definizioni.
SV (mq) - Superficie di vendita
Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili.
Non costituisce superficie di vendita l'area destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
Per la misura della superficie di vendita degli esercizi che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio si applicano le modalità di calcolo disposte dalla disciplina regionale in materia (DGR n. X/1193 del 20 dicembre 2013 e successive modificazioni e integrazioni). In tali esercizi non possono essere introdotte e vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del D.lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

27.1. Settore merceologico

Per Settore merceologico si intende il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114; sono considerati come ricomprese nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario.

27.2. Commercio al dettaglio

Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

27.3. Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)

Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esse presenti.

27.4. Grandi strutture di vendita

Le grandi strutture di vendita esistenti all'entrata in vigore della presente disciplina sono confermate nella condizione di fatto e ne è consentito l'ampliamento entro il limite di edificabilità dell'area. L'eventuale ampliamento è assoggettato al rilascio di permesso di costruire convenzionato.

27.5. L'articolazione delle attività commerciali, ovvero il Gruppo Funzionale Gf 4 di cui all'art. 4 delle presenti norme, è così suddivisa:

Gf. 4.1.	Esercizi commerciali di vicinato (VIC) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita ≤ mq 150.
Gf. 4.2.	Medie strutture di vendita (MS) Vi rientrano gli esercizi aventi superficie di vendita > mq 150 e ≤ mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.
Gf. 4.3.	Grandi Strutture di vendita (GS) Vi rientrano gli esercizi aventi superfici di vendita > mq 1.500, anche articolate nella forma del centro commerciale, come definito dalle normative vigenti in materia.

Si precisa che in tutto il territorio comunale di Cucciago non è ammessa l'attivazione di insediamenti costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

27.6. Titoli abilitativi richiesti

Procedura per il titolo abilitativo	
Gf. 4.1. - VIC	Titolo abilitativo semplice
Gf. 4.2. - MS	Piano attuativo
Gf. 4.3. - GS	Piano attuativo

28. Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e svago, sale da gioco e circoli privati

L'articolazione dell'attività di pubblici esercizi, dei locali di intrattenimento e svago, delle sale da gioco e dei circoli privati, ovvero classificati dai seguenti Gruppo Funzionali Gf 3.6.1., Gf 3.6.2., Gf 3.10.1., Gf 3.10.2. e Gf 3.10.3., di cui all'art. 4 delle presenti norme, sono così definite:

Gf 3.6	Pubblici esercizi e attività di somministrazione alimenti e bevande Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande e altre attività similari, come definite e disciplinate dalla legislazione vigente in materia, comprendenti in via esemplificativa ristoranti, trattorie, bar, compresi servizio catering per manifestazioni. Le superfici delle unità locali comprendono sia gli spazi destinati al pubblico sia gli spazi di servizio, di supporto e di magazzino e gli spazi tecnici, oltre che un alloggio di SL non superiore a mq 150 legata all'unità locale. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate all'uso principale, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. Le l'attività di somministrazione di alimenti e bevande che hanno un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi, delle attività ricettive, degli impianti di distribuzione carburanti, ecc.) sono considerate come presenze connaturate a tutte le aree del contesto urbano, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso e, pertanto, non sono assoggettate ad alcuna particolare disposizione di esclusione, eccezion fatta per le aree destinate all'agricoltura di cui all'art. 21 delle presenti norme.

Gf 3.6.1.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL < mq 150
Gf 3.6.2.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL ≥ 150 mq e ≤ mq 250
Gf 3.6.3.	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande ed altre attività similari con SL> mq 250
Gf 3.10.1.	Locali di intrattenimento e svago Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, rilasciato ai sensi delle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza, comprendenti a titolo esemplificativo, i teatri e le sale cinematografiche, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo), le attività di cui agli art. 86 e 88 del TULPS (sale gioco e sale scommesse) e le attività di prestazione di servizio diverse da quelle di cui ai Gf 3.5. e 3.7.
Gf 3.10.2.	Sale per scommesse e gioco d'azzardo lecito L'apertura di sale da gioco, come definite dalla vigente legislazione in materia, nonché l'utilizzo di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito potrà avvenire solamente nei limiti ed alle condizioni fissati dalle disposizioni delle leggi nazionali e regionali e dalle deliberazioni assunte in materia dalla Regione e dal Comune.
Gf 3.10.3.	Circoli privati senza scopo di lucro I circoli privati non sono costituiti in forma di impresa bensì in forma di associazioni, talune non riconosciute, senza scopo di lucro. In cui può accedere solo chi sia in possesso di un tesserino della specifica associazione.

Per l'insediamento di pubblici esercizi, dei locali di intrattenimento e svago, delle sale da gioco e dei circoli privati, ovvero Gf 3.6.1., Gf 3.6.2., Gf 3.6.3., Gf 3.10.1., Gf 3.10.2. e Gf 3.10.3., si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto.

Titolo abilitativo	
Gf 3.6.1.	Titolo abilitativo semplice
Gf 3.6.2.	Permesso di costruire convenzionato
Gf 3.6.3.	Permesso di costruire convenzionato
Gf 3.10.1.	Permesso di costruire convenzionato
Gf 3.10.2.	Permesso di costruire convenzionato
Gf 3.10.3.	Permesso di costruire convenzionato

29. Contestualità tra procedure urbanistiche ed edilizie e amministrative commerciali

Qualora per l'apertura di medie strutture di vendita Gf 4.2 o di pubblici esercizi di maggiori dimensioni Gf 3.6.2. e/o Gf 3.6.3. sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, soggette a rilascio di un titolo abilitativo, la domanda di autorizzazione amministrativa commerciale deve essere presentata prima o contestualmente all'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.
Le autorizzazioni rilasciate per le medie strutture di vendita dovranno essere attivate, a pena di revoca, entro 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

TITOLO IV
TUTELE, SALVAGUARDIE E VINCOLI

30. Gestione e tutela del paesaggio

30.1. Gli interventi su beni sottoposti a tutela paesaggistica di cui agli art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., così come individuati dalla PR01 Carta degli elementi di caratterizzazione paesaggistica, sono soggetti alla disciplina del Decreto stesso, nonché al rispetto delle norme di cui agli art. 80 e seguenti della Lr.12/2005 s.m.i. e sono sottoposti all'ottenimento obbligatorio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. secondo i criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni paesaggistiche approvati con la DGR n. IX/2727 del 22 dicembre 2011.

30.2. Gli edifici e/o immobili di interesse storico-culturale, indicati con apposita simbologia, sono sottoposti, ove ricorrano i requisiti di cui al c. 1 art. 10 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., alle disposizioni della Parte II del medesimo decreto, fino a quando non sia stata effettuata la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 del medesimo decreto. Nello specifico si applicano le disposizioni di protezione e conservazione di cui al capo III del medesimo decreto.
Ove suddetti immobili risultino di proprietà di soggetti diversi da quelli indicati al c. 1 art. 10, per tali edifici sono sempre ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo, come definiti dalle vigenti leggi in normativa. Interventi che eccedano tali definizioni, in funzione di quanto previsto dalle specifiche norme di zona di cui al Titolo III, possono essere autorizzati esclusivamente previa verifica di esclusione dell'interesse culturale di cui all'art. 12 o autorizzazione della Soprintendenza.

31. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla PR02 Carta di sensibilità paesaggistica del PGT. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti" e gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al dal PTCP della Provincia di Como.
Non sono soggetti ad esame paesaggistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 (molto bassa) e 2 (bassa).

32. Provvedimenti di salvaguardia ambientale

Negli ambiti VA e nelle aree AR di cui agli artt. 20 e 22 è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.
Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.
Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.
Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali. I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

33. Strade e percorsi veicolari esterni al tessuto urbano consolidato

Negli ambiti VA e nelle AG di cui agli artt. 20 e 22 per la sistemazione della viabilità interpoderale, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.
È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.
La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

34. Strutture precarie

34.1. Per gli ambiti ED ed MD di cui all'art. 15 e gli ambiti VP di cui all'art. 17, nelle rispettive aree di pertinenza delle abitazioni, è possibile installare manufatti leggeri prefabbricati per il ricovero degli attrezzi da giardino in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile purché non superino i 10 mq ed altezza complessiva di m 2,50 (estradosso copertura).

34.2. Sono altresì ammessi, negli ambiti del tessuto urbano consolidato di cui all'art. 12.1, in deroga alla verifica della superficie coperta e della SL ammissibile i manufatti prefabbricati leggeri (con struttura semplicemente infissa nel terreno e/o ancorata a terra mediante bullonatura) dotati di copertura amovibile purché non superino i 25 mq in pianta ed altezza massima complessiva di m 2,50 (estradosso copertura).
Dette strutture dovranno essere installate ad una distanza di minimo 3 m dal confine di proprietà.
È ammessa l'installazione a confine previo assenso registrato da parte della proprietà confinante.
Le installazioni proposte dovranno comunque garantire il decoro complessivo.
La posa delle predette strutture è comunque vietata nella fascia di 4 m per lato dai corsi d'acqua a cielo aperto mentre nella fascia compresa fra i 4 ed i 10 sono ammesse esclusivamente strutture aperte (prive di pareti) purché non in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica.
Dette strutture dovranno asservite mediante atto, contestualmente all'ottenimento del titolo abilitativo all'edificazione, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

35. Strutture accessorie per gli esercizi pubblici

In aderenza ai pubblici esercizi e nelle loro aree di pertinenza è ammessa la realizzazione di strutture precarie, assimilate ad elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, con i seguenti requisiti:
- il manufatto non deve comportare la trasformazione edilizio urbanistica dei luoghi;
- il manufatto deve soddisfare esigenze contingenti quindi non perduranti nel tempo;
- il manufatto deve avere caratteristiche dimensionali e strutturali tali da consentirne la facile asportabilità.

Tali strutture potranno essere realizzati con struttura in metallo o legno ed elementi di chiusura verticali e di copertura in teli plastificati o tessili. Le strutture dovranno essere semplicemente appoggiate con ammessa realizzazione di pedana in legno e/o metallo.
Dette strutture devono rispettare le distanze da confini e fabbricati di cui al Codice Civile, non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti, non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e di igiene, non devono recare pregiudizio alla circolazione stradale ed al decoro degli spazi pubblici e privati.
Le strutture precarie avranno le seguenti caratteristiche:
- altezza massima misurata all'estradosso del punto più alto inferiore a m 3,00
- superficie massima 50 mq e comunque non superiore al 50% della superficie netta di pavimento

interna aperta al pubblico.
La struttura è considerata in aderenza anche se fra essa e il fabbricato dove è collocato l'esercizio pubblico è interposto un marciapiede aperto al pubblico transito.
La posa delle predette strutture è comunque vietata nella fascia di 4 m per lato dai corsi d'acqua a cielo aperto mentre nella fascia compresa fra i 4 ed i 10 sono ammesse esclusivamente strutture aperte (prive di pareti) purché non in contrasto con quanto disposto dal vigente Regolamento di Polizia Idraulica.

36. Edifici realizzati prima del 01 novembre 1967

Fatta salva l'eventuale necessità di regolarizzazione amministrativa gli edifici o le loro parti realizzate prima del 01 novembre 1967 sono, ai fini urbanistici, considerati conformi al presente PGT.
Per detti edifici sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obbiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

37. Edifici condonati

Sugli edifici condonati ai sensi della legge 47/1985 e successive leggi in materia, sono consentiti tutti gli interventi che non comportano incremento di SL, di V e di SCOP, salvo che detti incrementi siano consentiti dalla disciplina di zona, anche in deroga alle norme vigenti del Regolamento Edilizio e del Regolamento Locale d'Igiene quando costituiscono un adeguamento a prescrizioni edilizie ed igienico sanitarie vigenti o sono volte a conseguire un obbiettivo miglioramento delle condizioni di abitabilità, nel rispetto dei limiti di altezza e distanza fra fabbricati.

38. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente, salvo deroghe specifiche del gestore del vincolo, si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.
I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati all'interno delle carte DP04 Carta dei vincoli e delle tutele, DP05 Carta dei vincoli amministrativi e PR04 Carta del Piano delle Regole e dei vincoli del Ptcp.

TITOLO V
NORME SETTORIALI

39. Ambiti soggetti alla disciplina del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea

Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea così come individuato all'interno delle tavole di Piano di Governo del Territorio, sono prevalenti e cogenti, rispetto alle presenti norme, le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale delle Groane e della Brughiera Briantea adottato con delibera della Comunità del Parco n. 17 del 21 dicembre 2021.
Eventuali limiti più rigorosi o aggiuntivi a tutela di interessi naturalistico ambientali e paesistico culturali, qualora previsti dal PGT, prevalgono sulle disposizioni del PTC.

40. Centri per lo svolgimento in via esclusiva di attività in cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici

Ove ammesse dalle presenti norme, ai sensi della L.R. 3 marzo 2006 n.6, in abbinamento alle attività di cessione al pubblico di servizi telefonici e telematici (centri telefonia e phone center) può essere effettuata solamente la vendita di schede telefoniche e le attività che comportino una connessione telefonica o telematica (internet, ecc.), allo scopo di fornire servizi di telefonia locale indipendentemente dalle tecnologie di commutazione utilizzate, con esclusione degli ambiti ove è espressamente vietata la localizzazione di attività individuate dagli stessi comuni (ai sensi dell'art. 25, comma 8 nonies, L.r. 12/2005 s.m.i.) suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi.

41. Disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica

Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio e nell'attuazione degli interventi edilizi sono quelle contenute nella componente geologica idrogeologica e sismica integrante il Pgt approvata, secondo le indicazioni della DGR 30/11/2011 – n. IX/2616, che si intendono qui integralmente richiamate e contenute all'interno dell'Allegato 4 delle presenti norme.
La disciplina del territorio comunale è integrata dalle norme del Documento di Polizia idraulica contenute all'interno dello studio del reticolo idrografico minore comunale.

42. Zonizzazione acustica

La disciplina del territorio comunale è integrata dalle norme del regolamento di attuazione del Piano di zonizzazione acustica comunale, rispetto alla specifica classe di appartenenza di cui alla carta di azzonamento acustico.

43. Reti tecnologie ed impianti di produzione energetica, risparmio energetico, prevenzione e protezione dall'inquinamento da gas Radon

43.1. I nuovi interventi relativi alle reti tecnologiche ed agli impianti di produzione energetica dovranno rispettare la D.g.r. 10974/09 "Linee guida per la progettazione paesaggistica di reti tecnologiche e impianti di produzione energetica" parte integrante del Piano Paesaggistico Regionale.

43.2. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i requisiti energetici definiti "dall'Aggiornamento delle disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici e al relativo attestato di prestazione energetica" (nuovo Testo unico regionale sull'efficienza energetica degli edifici), approvato con Dduo n. 176 del 12 gennaio 2017, in sostituzione delle disposizioni approvate con i decreti Dduo 6480/2015 e Dduo n. 224/2016, che definisce le prestazioni energetiche minime per gli edifici di nuova costruzione e di quelli oggetto di ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello, oltre che per quelli da sottoporre a riqualificazione energetica, e la procedura di calcolo per l'efficienza energetica.

43.3. Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.
In fase attuativa e di edificazione devono essere attivate azioni tecniche per la riduzione delle concentrazioni di gas radon in ambienti indoor: il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – Linee guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor– ed eventuali s.m.i.
La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle "tecniche di prevenzione e mitigazione" di cui al cap. 3 delle "Linee Guida", andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.
La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.