

Provincia di Como

COMUNE DI MOZZATE

VARIANTE GENERALE AL PGT

redatto ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Piano di Governo del Territorio



Piano delle Regole-PdR.Rel.01

A seguito controdeduzioni

Norme del Piano delle Regole

Il Sindaco

Dott. Luigi Monza.....

L'Assessore all'Ambiente e al Territorio

Ing. Michele Angelo Bernasconi.....

Il Segretario Generale

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Mirella Angaroni.....

Adottato con delibera del C.C. n° 21 del 24 marzo 2018

Pubblicato il 9 maggio 2018 fino al 7 luglio 2018

Approvato con delibera del C.C. n° del

Pubblicato sul Burl n° del

GRUPPO DI LAVORO

- Arch. Paolo Favole
 - Dott. Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini
 - Dott. Pianificatore Territoriale Marco Angioletti
 - Avv. Marco Di Tolle
- Collaboratori:
- Arch. Clizia Grandini

TITOLO I - NORME GENERALI	3
ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE.....	3
ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	4
ART. 3 MODALITA' DI INTERVENTO	7
ART. 4 GRUPPI FUNZIONALI.....	11
ART. 5 NORME PER LE ZONE NAF 1 e NAF 2	13
ART. 6 NORME PER IL TUC.....	15
ART.7 TUC VILLE CON GIARDINO	17
ART. 8 TUC VILLE E PARCHI MONUMENTALI	18
ART.9 TUC AMBITO DELLA VARESINA	19
ART.10 TUC RESIDENZA SPECIALE	20
ART. 11 TUC ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE	20
ART 12 VERDE FILTRO	21
ART. 13 TUC ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE.....	21
ART. 14 TUC ATTIVITA' RICETTIVE (Gf3.4).....	22
ART.15 DISTRIBUTORI DI BENZINA (Gf2.3)	22
ART.15.a DEPOSITI ALL'APERTO	23
ART 16 TUC LOTTIZZAZIONI NON COMPLETATE.....	23
ART. 17 TUC PIANI ATTUATIVI.....	23
ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	24
ART.19 DISTACCHI	24
ART.20 PARCHEGGI	25
ART. 21 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE.....	25
ART. 22 ZONE AGRICOLE	26
ART. 23 INGEGNERIA NATURALISTICA.....	27
TITOLO II PIANO PAESISTICO	29
ART. 24 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI.....	29
ART. 25 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	30
ART. 26 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI.....	31
ART. 27 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	31
ART. 28 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	32
ART. 29 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	33
ART. 30 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	33
ART. 31 TUTELA IDROGRAFICA	33
ART. 32 NORMATIVA GEOLOGICA.....	34
TITOLO III NORMATIVA PER IL COMMERCIO.....	35

ART. 33 RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO	35
ART. 34 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (Gf5.2)	35
ART. 35 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI	36
ART. 36 COMMERCIO AL DETTAGLIO (Gf5.1)	37
ART. 37 PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE	37
ART. 38 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE	38
Art.38.1 – Servizi pubblici	38
Art.38.2 - Attrezzature generali.....	41
Art.38.3 – Standard zone produttive e commerciali	43
ART.39 - FASCE DI RISPETTO	43
Art. 39.1 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario	43
Art. 39.2 – Limite del rispetto cimiteriale.....	44
Art. 39.3 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti	44
Art. 39.4 – Cintura verde	45
ALLEGATO: ALBERI DIVISI PER GRANDEZZA	46
ALLEGATO PROCEDURALE.....	48
ALLEGATO – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI.....	49
MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)	54
MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile).....	54

TITOLO I - NORME GENERALI

ART. 1 IL PIANO DELLE REGOLE

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

1. Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
- e) individua: le aree destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche; le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

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

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

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/04;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

4. L'azzonamento del PdR individua le aree pubbliche o da acquisire su cui possono essere ricollocate le volumetrie derivanti dai meccanismi di compensazione o perequazione

5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. È assentito il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di avvio del procedimento del presente PGT; nella zona A il recupero è ammissibile qualora non vengano modificate le altezze di colmo, di gronda e delle linee di pendenza delle falde, fermo restando quanto disposto dall'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i; sono abrogate le precedenti disposizioni in materia.
7. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altri interventi è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona. Le destinazioni in atto sono sempre fatte salve.

ART. 2 DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.

ST Superficie territoriale

È la superficie totale di un ambito di intervento interessato unitariamente da interventi privati e/o pubblici.

SF Superficie fondiaria

È la superficie che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale le aree che per destinazione urbanistica sono escluse dall'uso edilizio: aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

V Volume fabbricabile

Volume lordo degli edifici di progetto compresi i corpi aggettanti chiusi e la parte di volume interrato eventualmente abitabile.

Il volume è determinato dal prodotto delle superfici lorde complessive SLP per l'altezza virtuale di m. 3,00. Il volume così calcolato viene utilizzato per le verifiche sulla dotazione di parcheggi privati ai sensi della L122/89 e s.m.i. sia per il computo degli oneri concessori.

Sono esclusi dal computo:

- a) i volumi tecnici emergenti all'estradosso dell'ultimo piano abitabile;
- b) le autorimesse, sia sottostanti il piano abitato sia esterne, che concorrono al soddisfacimento della dotazione prevista dall'articolo 18 della L. 765 del 6/8/1967 e successive modifiche. L'altezza massima di detti volumi è pari a mt. 2,50;
- c) portici aperti, logge e balconi;
- d) volumi di sottotetto con altezza media ponderale interna non superiore a mt. 1,80, misurata all'intradosso dell'orditura secondaria, con rapporto di illuminazione inferiore ad 1/20 e che non presentino attacchi per gas, acqua e scarichi. La loro destinazione d'uso deve essere quella di accessorio alla costruzione principale;
- e) volumi dei vani scale e ascensori serventi più unità immobiliari (al netto dei vani di distribuzione);

- f) volumi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensivi di opere e manufatti per l'erogazione generale di acqua, gas, energia elettrica e similari con rispetto di distanze e limiti di zona.

H Altezza massima degli edifici

Si misura dal marciapiede del fabbricato all'intradosso dell'ultimo piano abitabile. È ammesso il recupero dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT posti oltre l'ultimo piano abitabile, previa verifica planivolumetrica. In caso di soletta inclinata ci si riferirà all'altezza media dei locali abitabili. Nel caso in cui le quote di marciapiede siano diverse, si fa riferimento alla quota più alta rispetto alla quota stradale. Nei lotti oggetto di interventi edilizi è ammessa progettuualmente una differenza altimetrica di terreno (al fine di modificare anche parzialmente l'assetto originario del terreno stesso) fino a m 1,50

Sc Superficie coperta

Misura in mq. la superficie risultante dalla proiezione orizzontale sul terreno delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di m 1,50.

Slp Superficie lorda di pavimento

Si determina sommando tutte le superfici lorde calpestabili di ogni piano dell'edificio con esclusione:

- a) Portici e gallerie asserviti ad uso pubblico;
- b) Portici di uso privato aperti almeno su due lati fino alla concorrenza massima del 25% della superficie coperta; le superfici eccedenti vengono computate al fine della determinazione del volume.
- c) Terrazze e balconi aggettanti;
- d) Cavedi
- e) Terrazze coperte, balconi coperti e incassati rispetto al fronte dell'edificio, e logge sino alla profondità di m 1,50; nel caso di maggior profondità viene considerata la sola porzione eccedente;
- f) Superfici relative ai volumi tecnici (fino ad un limite massimo del 2% della Slp dell'edificio), cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari.
- g) Spazi interrati: si considerano interrati i locali il cui perimetro murario sia interrato per almeno il 75% della superficie. Detti spazi dovranno però avere altezza interna inferiore o uguale a m 2,40 ed essere adibiti ad usi che non comportino la presenza continuativa di persone quali ad esempio: cantinole, deposito attrezzi, deposito biciclette, moto, immondezze, ripostigli etc.
- h) Spazi seminterrati: si considerano seminterrati i locali il cui perimetro murario sia interrato tra il 25 e il 75% della superficie muraria, per i quali computa la parte eccedente il piano di campagna di oltre 1 metro
- i) Spazi destinati al ricovero ed alla sosta dei veicoli:
 - a. se realizzati in sottosuolo con altezza inferiore a m 2,70;
 - b. se realizzati al piano terreno dei fabbricati e facenti parte organica dell'edificio nei limiti della L 122/1989, con altezza inferiore a m 2,50

- j) Vani scala a servizio di più unità immobiliari residenziali purché interne alla sagoma del fabbricato principale e chiuse
- k) Serre bioclimatiche così come definite dalla normativa vigente

IT Indice di fabbricabilità territoriale

È definito dal rapporto in mc/mq o in mq/mq tra il volume costruibile e la superficie territoriale relativa

I_{tm} Indice di fabbricabilità territoriale minimo

È il rapporto minimo fra volume (o SLP) che deve essere obbligatoriamente previsto in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree non conformate, assoggettate a pianificazione attuativa

I_f Indice di fabbricabilità fondiaria

È definito dal rapporto in mc/mq o in mq/mq tra il volume costruibile e la superficie fondiaria relativa

I_{tp} diritto edificatorio in perequazione

È l'indice che esprime il diritto edificatorio che si genera in favore del privato all'atto di cessione al Comune di un'area destinata alla realizzazione di un servizio pubblico o di viabilità pubblica

I_{vp} incremento volumetrico premiale

È l'incremento percentuale consentito della volumetria determinata dall'applicazione dell'indice I_{tm}, a fronte della previsione degli elementi che danno luogo alla premialità, come definiti nelle presenti norme.

D_m Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Si determina misurando la distanza dell'edificio dai confini di proprietà nel punto più stretto, inclusi degli eventuali corpi aggettanti chiusi esclusi corpi aggettanti aperti fino ad 1,5m.

D_s Distanza minima del fabbricato dalle strade

Si determina misurando la distanza dell'edificio dal ciglio delle strade. Si intende per ciglio delle strade la linea di limite dalla sede stradale comprendente tutte le sedi viabili ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili.

D_i Distacco minimo tra fabbricati

È il distacco minimo tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti finestrate e non, misurata in proiezione ortogonale, con l'esclusione dei corpi aggettanti aperti fino a m 1,50.

SP Superficie permeabile o drenante

Si determina misurando in percentuale la superficie del lotto non interessata da edificazione anche sotterranea e lasciata allo stato naturale di permeabilità.

I_p Indice di piantumazione

È espresso in numero di piante per centinaia di mq. di superficie o di mc. di volume.

In tutte le zone edificabili la fabbricazione, la ristrutturazione, l'ampliamento e la ricostruzione, è subordinata alla esistenza o alla previsione di realizzazione delle opere

di urbanizzazione primaria e secondaria, in aree ed in opere, nelle forme di legge nonché, in particolare, delle opere necessarie ad allacciare le zone ai pubblici servizi al fine di renderle funzionanti anche nei casi di realizzazione diretta del privato. In caso di mancata motivata cessione in luogo di aree per urbanizzazioni, le stesse potranno essere monetizzate nelle forme e nei casi di legge.

ART. 3 MODALITA' DI INTERVENTO

Il Piano individua le seguenti modalità di intervento indicate puntualmente nella tavola di azionamento:

- a) manutenzione straordinaria di edifici o complessi edilizi;
- b) restauro conservativo di edifici o complessi edilizi;
- c) risanamento conservativo di edifici o complessi edilizi;
- d) ristrutturazione edilizia parziale di edifici o complessi edilizi che comporti anche modifiche strutturali e nuovo taglio delle unità abitative, ma all'interno del volume esistente mantenendo i caratteri architettonici;
- e) ristrutturazione edilizia completa di edifici o complessi edilizi tale da comportare anche la modifica sostanziale dell'organismo, anche mediante demolizioni parziali o la costruzione di nuove strutture edilizie;
- f) demolizione, che può avvenire con o senza ricostruzione a seconda di come indicato puntualmente.

Art. 3.1 Manutenzione straordinaria

- a) Riguarda essenzialmente gli edifici di più recente costruzione e recentemente ristrutturati.
- b) Sono consentiti gli interventi definiti al punto b) dall'art 3. DPR 380/2001 e s.m.i
- c) Il titolo abilitativo può essere richiesto anche per parti dell'organismo architettonico.

Art. 3.2 Restauro conservativo per edifici e complessi di valore monumentale o assimilati

- a) L'intervento deve assumere il carattere della conservazione del monumento nella sua inscindibile unità formale e strutturale, di valorizzazione o ripristino dei suoi caratteri architettonici-decorativi, delle parti alterate, preservando l'aspetto esterno e l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, con le relative parti decorative, di eliminazione dei volumi risultato di sopraelevazioni e superfetazioni.

In particolare:

- Il consolidamento e il risanamento del complesso murario originario nelle sue strutture orizzontali, verticali e di copertura, sarà eseguito senza spostamenti di strutture verticali e orizzontali, senza modifiche di tetto, da ripristinare con il manto di copertura tradizionale; il restauro-ripristino dei fronti esterni e interni degli ambienti sarà eseguito eliminando le superfetazioni e anche i manufatti minori (come gli elementi di chiusura delle luci) che, oltre a non rivestire interesse per la

storia dell'edificio, ne impediscono una corretta lettura; in particolare le corti e gli spazi inediti dovranno essere sistemati a giardino o lastricati con materiale tradizionale.

- Per quanto attiene la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originario, sono consentite limitate modifiche interne, per la dotazione di adeguate attrezzature igienico-sanitarie (anche con l'impiego di aerazione forzata quando non alteri sostanzialmente le caratteristiche di ambienti principali) e per adeguare l'organismo a funzioni diverse dalle originarie, ma compatibili con la struttura edilizia o per adeguare il taglio delle unità abitative alle attuali modalità d'uso.
- La ricostruzione di parti di edificio crollato delle quali esista documentazione o la demolizione senza ricostruzione di parti recenti che contrastino con l'organismo, potrà essere consentita all'interno di interventi di nuova destinazione funzionale e di adeguamento del complesso; questi interventi dovranno essere vagliati in sede di esame del progetto definitivo. Nel caso di parti rilevanti rispetto all'insieme dovranno essere leggibili i nuovi criteri progettuali in rapporto all'impianto esistente; nel caso di parti minori dovrà essere eseguito una ricostruzione filologica desunta dai caratteri dell'edificio. Per gli interventi ai sensi del presente articolo, che interessano organismi da salvaguardare dal punto di vista dell'unità architettonica, è necessario che tutti i proprietari presentino insieme il titolo abilitativo.

Art.3.3 Risanamento conservativo

- a) Riguarda gli edifici per i quali è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (pareti e coperture), delle caratteristiche tipologiche e strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali.
- b) Dovranno essere conservati e consolidati, oltre all'impianto strutturale (membrature portanti verticali), tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo (posizione dei collegamenti collettivi verticali e orizzontali, androni, cortili, porticati, blocchi scala, volte, soffitti, stipiti in pietra, ecc.) come risulteranno documentati.

È prevista la possibilità di modificare l'impianto distributivo interno senza modificare le murature portanti (salvo apertura/chiusura di porte), al fine di ottenere unità edilizie dotate di tutti i servizi necessari. Ove gli edifici presentino parti strutturali o elementi esterni non significativi dal punto di vista architettonico (come da documentazione prodotta e a giudizio della commissione per il C.S.) potranno essere ivi operate sostituzioni di elementi strutturali interni e realizzati nuovi sistemi di accessibilità verticale e l'apertura di limitate forature in funzione delle modifiche introdotte, coerenti con il sistema delle forature esistenti.

Nelle modifiche dell'impianto distributivo è prescritto dove sia prioritario il rispetto di strutture (volte, soffitti, particolari, ecc.) e di spazi architettonici, l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

La modifica della partizione dell'insieme può comportare unità d'uso diverse da quelle in atto (residenze, uffici, ecc.) in coerenza con l'impianto tipologico dell'edificio.

L'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fine residenziale potrà avvenire senza modificare la sagoma dell'edificio, secondo la LR vigente. Per la soddisfazione di rapporti aeroilluminanti è possibile aprire finestre in falda, con esclusione di abbaini e tasche nel tetto.

- c) Per le abitazioni a schiera (con accesso prevalentemente autonomo e sulla strada) potrà essere consentita l'aggregazione di due o più unità contigue al fine della creazione di nuove unità d'uso con conseguente modifica dell'accessibilità orizzontale e verticale. Il titolo abilitativo può essere richiesto anche per parti dell'organismo architettonico; debbono essere invece presentate domande dalla totalità dei proprietari dell'organismo per particolari categorie di opere:
- rifacimenti intonaci, tinteggiature, particolari architettonici esterni di rilievo per l'intera facciata;
 - cambiamento della destinazione d'uso al piano terra se questo comporta modifiche di struttura;
 - copertura, se non per riparazioni urgenti
- d) Ove indicato nelle tavole di piano la realizzazione del progetto deve contemplare un ridisegno delle facciate da ripristinare secondo lo schema originario e comunque coerente con l'impianto tipologico e gli assetti decorativi dell'edificio e del suo interno.

Art. 3.4 Ristrutturazione edilizia parziale

- a) Sono consentiti il ripristino e la sostituzione di elementi interni costitutivi dell'edificio, l'eliminazione o la modifica e l'inserimento di elementi strutturali diversi e di impianti; in particolare è consentita la partizione dell'insieme in diverse unità d'uso anche mediante la demolizione e il rifacimento di parti strutturali.
- b) Devono essere conservati gli elementi esterni di facciata e di arredo urbano significativi; la nuova organizzazione e l'utilizzazione degli spazi interni sono condizionate al rispetto delle facciate soggette alla conservazione.
Forature diverse da quelle presenti nello stato di fatto sono consentite alla condizione che introducano un sostanziale miglioramento delle condizioni igieniche dei fabbricati, che le forature da sostituire non rappresentino elementi essenziali per le facciate e che le nuove forature non distruggano e alterino altri elementi decorativi di rilievo.
- c) È ammessa la sostituzione della copertura da ricostruire con manto tradizionale e l'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fine residenziale purché l'altezza media sia maggiore di 2,40 m.

- d) Nel caso di sostituzione delle strutture orizzontali sarà possibile ricostruire le stesse in modo da ottenere altezze utili interpiano di 2,70 m.
In tal caso e quando ciò non sia possibile all'interno del volume esistente, la linea di coronamento (gronda) potrà essere accresciuta di non più di 0,60 m dall'attuale quota, con approvazione della commissione paesaggistica.
- e) Per gli edifici inclusi in questa categoria possono essere presentati titoli abilitativi per interventi parziali, interni, anche da titolari della proprietà di parti di organismo; debbono essere invece presentate domande dalla totalità dei proprietari dell'organismo per particolari categorie di opere:
- rifacimento intonaci, tinteggiature, particolari architettonici esterni di rilievo per l'intera facciata;
 - modifica complessiva delle bucatore di facciate su tutti i fronti;
 - modifica del sistema di accessibilità orizzontale o verticale (androni, pianerottoli, corridoi, scale, ecc.) quando l'organismo sia organizzato intorno a un solo corpo scala;
 - cambiamento della destinazione d'uso al piano terra se questo comporta modifiche di struttura;
 - copertura, se non per riparazioni urgenti.

Art. 3.5 Ristrutturazione edilizia completa

- a) Sono consentiti gli interventi come definiti nel punto d) dell'art. 21 Titolo IV della L. n. 457 del 5.8.78 e in particolare la riorganizzazione strutturale può interessare anche parti esterne dell'edificio, fino alla definizione di un nuovo organismo che per altro deve tener conto dell'inserimento nel contesto del C.S.
È possibile l'utilizzazione degli ambienti sottotetto a fini residenziale secondo la LR vigente, senza modifiche dell'involucro edilizio. Dovranno essere peraltro rispettate le facciate soggette a vincolo di conservazione.
Il titolo abilitativo dovrà interessare l'intero organismo architettonico ed essere richiesto dai titolari di tutte le proprietà immobiliari in cui esso è diviso. Per i casi in cui esigenze statiche (da documentare in sede di progetto) le strutture esistenti non siano affidabili e ove non sia presente un vincolo di conservazione di facciata, sarà consentita, con parere conforme della commissione paesaggistica, la demolizione e ricostruzione di parti dell'edificio, ferma restando la slp realizzabile ai sensi delle presenti norme e nel rispetto delle successive norme sui materiali da finitura. È possibile presentare una proposta di trasformazione anche da parte dei proprietari che rappresentino metà del valore catastale degli immobili interessati, in tal caso il Consiglio Comunale, su parere della Commissione paesaggistica, può accettare la proposta; il Sindaco inviterà quindi i proprietari restanti ad aderire all'iniziativa entro un termine stabilito dalla stessa delibera di accettazione; in caso di risposta negativa o di mancata risposta (inerzia), il Comune subentrerà a questa parte della proprietà.

- b) I nuovi interventi dovranno tener particolare conto dell'inserimento nelle strutture edilizie esistenti. Per essi sono consentite solo le sopraelevazioni derivanti da esigenze individuate in sede di progetto pubblico esecutivo
- c) Il progetto pubblico, in base allo studio esecutivo potrà procedere alla riclassificazione delle modalità di intervento sugli edifici; dovrà altresì individuare, al suo interno le parti soggette a esecuzione pubblica diretta e quella diretta a esecuzione privata convenzionata. Le classificazioni presenti nelle tavole di piano regolamentano l'attività edilizia in assenza di tale piano. In assenza di progetto pubblico complessivo sono individuate le modalità di intervento.
- d) Il taglio delle unità d'uso terrà conto preferenzialmente di particolari categorie di utenza (anziani, studenti, giovani coppie) in maniera da consentire un uso compatibile con la struttura tipologica della zona.

Art. 3.6 Demolizione

- a) Nelle tavole di progetto sono indicati gli edifici che per le loro particolari condizioni sono da demolire. Tale demolizione è di iniziativa sia pubblica che privata. Oltre a quanto indicato nelle tavole di azionamento i proprietari possono proporre la demolizione di edifici per operazioni di diradamento del tessuto consolidato. Non possono essere proposte demolizioni degli edifici per i quali sono previsti interventi di restauro, e risanamento conservativo. Le demolizioni devono essere autorizzate
- b) La demolizione viene compensata con l'attribuzione da parte del comune di diritti volumetrici pari ad un quarto della slp demolenda, o con altre forme di compensazione come un compenso economico, definito da perizia fatta redigere dal comune a spese del privato.

ART. 4 GRUPPI FUNZIONALI

In questo articolo si descrivono i gruppi funzionali, utili per le definizioni delle attività e delle richieste di titolo abilitativo previsto dalla normativa vigente.

RESIDENZA (GF1): Abitazioni e relativi servizi (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 quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo. Nelle residenze sono ammessi senza limiti le destinazioni ricettivo, terziario direzionale, commercio al dettaglio, artigianato di servizio, servizi.

SETTORE SECONDARIO (GF2): Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

(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.

Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.

(Gf 2.2): Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.

(Gf 2.3): 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. Viene riconosciuta la residenza complementare alla produzione se esistente alla data di avvio della procedura della presente Variante PGT, senza possibilità di ulteriore ampliamento.

SETTORE TERZIARIO (GF3): Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva

(Gf3.1): Unità immobiliari aventi SLP \leq mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

(Gf3.2): Medie attività: unità immobiliari aventi SLP \geq 150 e \leq 500 mq.

(Gf3.3): Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP $>$ 500 mq.

(Gf3.4): Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2

(Gf3.5): Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.

(Gf3.6): Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione,

(Gf3.7): Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (GF4). Per definizioni e destinazioni si rimanda alle norme della Componente Commerciale.

COMMERCIO AL DETTAGLIO (GF5.1): Per definizioni e destinazioni si rimanda all'Articolo 36 delle presenti NTA.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA (Gf5.2) Per definizioni e destinazioni all'Articolo 34 delle presenti NTA.

ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE (GF6): Palestre, centri benessere e SPA, con autorizzazione delle autorità di vigilanza sull'Igiene, che ne dettano le caratteristiche minime per l'esercizio.

AGRICOLTURA (GF7) Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf7.1): Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005; (Gf7.2): Attività agrituristiche disciplinate dal Titolo X della L.R. 31/2008 e dal regolamento regionale di attuazione n. 4/2008, aventi ad oggetto le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale ovvero ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE GENERALE (GF8).

Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf8.1): Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse e/o di uso generale: assistenza, RSA e asili nido, scuole obbligo, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.

(Gf8.2): Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

ATTIVITA' QUATERNARIE (GF9).

Appartengono a questo Gruppo funzionale:

(Gf9.1): Edifici destinati all'istruzione superiore, a musei, gallerie d'arte, sedi per televisioni e radio.

(Gf9.2): Sedi per nuove attività "start-up", intendendosi quelle con attività non classificabili in quelle secondarie e terziarie precedentemente definite.

ART. 5 NORME PER LE ZONE NAF 1 e NAF 2

Le Zone NAF comprendono le parti di territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico o di particolare pregio e le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Destinazioni ammesse: residenza e compatibili, come esercizi di vicinato, ricettivo, uffici, artigianato di servizio (GF1, Gf3.1, Gf3.4 GF4, GF5, GF8). Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni non previste.

Gli interventi edilizi ammessi sono indicati puntualmente nella tavola di azionamento del piano delle regole PdR.02. Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo è obbligatorio il permesso di costruire o titolo equivalente.

Le demolizioni sono ammesse solo per i corpi di fabbrica interni alle corti, di qualsiasi destinazione, indicati puntualmente in azionamento: la slp demolita viene compensata al 50% quella residenziale e al 20% quella dei corpi rustici con slp da realizzarsi su area ceduta dal comune: non è compensata la demolizione di box e tettoie e di corpi di fabbrica che non abbiano regolare titolo abilitativo, se costruiti dopo il 1950. I corpi di fabbrica con datazione anteriore si ritengono legittimamente costruiti. Sono escluse le demolizioni che rientrino in PR e che quindi ne costituiscono parte organica.

Nel NAF non è ammesso il recupero residenziale dei sottotetti e dei seminterrati.

Gli interventi che prevedono l'aumento della slp devono prevedere posti auto pertinenziali e standard: in caso di impossibilità gli stessi devono essere monetizzati.

Per l'attuazione delle previsioni ci si atterrà alle seguenti destinazioni, modalità di intervento, indici e prescrizioni.

L'azionamento distingue due zone:

NAF_1 con la presenza di edifici ancora di valore storico o ambientale

NAF_2 in cui si è conservata solo la morfologia in pianta e non le caratteristiche edilizie.

Per ogni edificio l'azionamento indica puntualmente il tipo di intervento edilizio possibile.

Nella zona NAF_2 sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici di recente costruzione a parità di slp mantenendo gli allineamenti stradali

Nelle zone NAF_1 e NAF_2 non è ammesso il recupero residenziale dei sottotetti.

La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale; sono ammesse anche destinazioni compatibili: commercio al dettaglio, terziario, ricettivo, artigianato di servizio, e paracommerciali, compatibili con la destinazione prevalente e nel rispetto delle normative che regolano le attività medesime.

- a) L'insediamento di nuove funzioni compatibili è ammesso nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, le emissioni in atmosfera, gli scarichi e la dotazione di parcheggi, da commisurarsi e determinarsi progettualmente in relazione alle prescrizioni delle presenti regole. Sono escluse le attività di tipo produttivo – industriale
- b) Nelle zone di cui al presente articolo gli interventi si attuano mediante Piani di Recupero dove sono individuati nella PdR.02 di azionamento o dove i soggetti interessati vogliono proporli. Gli altri interventi sono ammessi con interventi diretti secondo le indicazioni puntuali delle tavole di azionamento
- c) Per le nuove costruzioni in aree libere, l'indice volumetrico non può superare il 50% della densità fondiaria media dell'isolato in cui è inserito il lotto e l'altezza di m 10,50
- d) Gli interventi di recupero ricompresi come P.R. sono:
PR 1: rustici di villa Cornaggia. Con riferimento alla planimetria allegata nella tavola di azionamento dei NAF, PdR.02, è ammessa la ristrutturazione funzionale degli edifici indicati con i numeri 3,5,10,11 e la demolizione degli edifici indicati con i numeri 1,2,4,7,8,12 nella tavola PdR.02. La slp degli edifici da recuperare è incrementabile del 20% L'altezza massima è 7,50m. Le destinazioni ammesse sono residenziale, ricettivo,

terziario direzionale, somministrazioni, servizi. Sono esclusi, attività produttive, attività agricole e depositi. Oneri di urbanizzazione e standard sono quelli delle singole funzioni previste: i parcheggi standard sono da ricavare per il 50% all'interno della recinzione, e per il 50% sono da monetizzare. I parcheggi pertinenziali sono da ricavare all'interno della recinzione. L'intervento è vincolato al contestuale restauro dell'immobile vincolato e compreso nello stesso PR, che è l'edificio lungo via San Bartolomeo. Per la portineria è possibile solo il restauro dell'involucro edilizio, mentre è ammesso il risanamento conservativo degli interni.

- e) I PR di cui alla legge 457/78, art. 31 sono sempre proponibili da privati; dopo l'approvazione si procede con permessi di costruire semplici secondo gli indici e le prescrizioni di cui ai commi seguenti:
- L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) non può superare quello determinato dal volume preesistente.
 - L'altezza massima degli edifici (H) è pari all'esistente e comunque non superiore a tre piani abitabili compreso il piano terra.
 - Gli arretramenti dalla viabilità, nelle zone di recupero, qualora prescritti, possono essere ottenuti anche mediante, formazione di portici pubblici o percorsi pedonali alternativi, interni al comparto di intervento.
- f) Nei parchi urbani denominati "villa Merlini", "villa Castelli", "villa Cornaggia" e "Borsani-Scalabrino" in relazione al particolare pregio storico ambientale, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e di restauro conservativo

ART. 6 NORME PER IL TUC

- a) Le zone del TUC costituiscono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate.
- b) La destinazione d'uso per le aree di cui al comma a) è quella residenziale e per attività compatibili, commerciali al dettaglio, direzionali e terziarie, ricettive, artigianali di servizio, nel rispetto delle normative che regolano l'esercizio delle varie attività. (GF1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.2, Gf3.4, GF4, GF5, GF8).
- c) L'insediamento di nuove funzioni compatibili è ammesso nel rispetto delle norme concernenti i livelli di rumorosità, le emissioni in atmosfera, gli scarichi e la dotazione di parcheggi da commisurare e determinare progettualmente in relazione alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia
Sono escluse le nuove attività di tipo agricolo, produttivo, di logistica, MSV alimentari e GSV.
- d) Nuovi edifici: box auto pertinenziali e spazi accessori devono essere ricavati in modo integrato all'edificio, rispettando i distacchi di norma.
Edifici esistenti: box auto possono essere realizzati, in base alla L 122/1989, come edifici autonomi con altezza massima di mt 2.50.
Costruzioni accessorie per deposito attrezzi, ricovero animali, possono essere realizzati nella misura massima di mt 2 x 2 h estradosso 2,50 mt nel numero di 1 per giardino condominiale o singolo: realizzazione in legno a vista. Box auto ed edifici accessori

possono essere realizzati anche a confine con esclusione delle recinzioni verso spazi pubblici.

Il tutto nel rispetto del Rapporto di Copertura.

Sono ammessi gazebo completamente aperti con struttura lignea o metallica, copertura in tela nella misura massima di mq 9,00 nel numero massimo di 1 per giardino condominiale o singolo.

e) Nelle aree del TUC si applicano i seguenti indici:

f.1 TUC residenziale a bassa densità.

If: Indice fondiario 0,33 mq/mq

L'area individuata con asterisco nero ha indice speciale di 0,50 mq/mq, che si ritiene valido fino a scadere della Convenzione in essere.

L'area identificata al mappale 360 al foglio 911, computa la SIp esistente, potendo realizzare in luogo quella ammessa dall'indice del presente articolo, mentre la SIp differenziale può essere registrata come diritti volumetrici, da allocare in area di proprietà comunale.

È ammesso il recupero residenziale dei sottotetti

Nel caso in cui l'indice fondiario sia esaurito è ammesso un ampliamento del 20% della sIp, nel rispetto delle alberature esistenti, oltre al recupero dei sottotetti a fini residenziali.

Distacchi di norma come nelle presenti NTA

Altezza massima m 10,50

RC massimo 40% della SF

Ip= 1 pianta di media grandezza ogni 100mq di area libera non edificata

Sc: 40%

SP: 30%

Tipi di intervento ammessi tutti.

Per le aree libere o liberate sono ammessi interventi diretti fino ad una SF di mq 2.000, con Pdcc per SF compresa tra 2.000 e 5.000 mq, e con PA per superfici superiori a mq 5.000. Non sono considerati frazionamenti di aree libere avvenuti dopo la data del 1° gennaio 2017.

Tutti i progetti di ampliamento devono essere corredati dal rilievo delle alberature esistenti. Il taglio di alberi deve essere autorizzato e se ammesso compensato con la messa a dimora di almeno due alberi di prima grandezza per ogni soggetto tagliato.

f.2 TUC residenziale ad alta densità

Indice di edificabilità 0,5mq/mq

Distacchi di norma

Altezza massima: uguale all'esistente

Sc massimo 50% della SF

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione e di recupero sottotetti, devono avvenire con Pdcc, finalizzato a realizzare alberature e parcheggi pubblici se insufficienti.

Per le aree libere o liberate sono ammessi gli interventi diretti fino ad una SF di mq 2.000, con Pdcc per SF compresa tra 2.000 e 5.000, e con PA obbligatorio per superfici superiori a mq 5.000. Non sono considerati frazionamenti di aree libere avvenuti dopo la data del 1° gennaio 2017.

È ammessa per TUC a bassa e ad alta densità la ristrutturazione urbanistica di aree di almeno 2.000mq con PA obbligatorio: in questo caso gli standard devono essere individuati in loco nella misura di 12mq/150mc. La differenza allo standard comunale deve essere obbligatoriamente monetizzata.

Nelle aree per cui i proprietari dimostrino di avere diritti volumetrici in forza di atti legittimi del comune, precedenti la presente variante del PGT, l'edificazione è assoggettata a preventivo permesso di costruire convenzionato che determinano la volumetria massima ammissibile. I diritti volumetrici sono localizzabili nel Pa.1 di proprietà comunale o nelle aree di cessione al Comune negli ambiti di trasformazione.

- f) Per i nuovi edifici plurifamiliari, devono essere individuati e realizzati all'esterno delle recinzioni, aree per la sosta, nella misura minima di un posto macchina ogni due alloggi.
- g) Le aree a parcheggio pertinenziali ai sensi della L 122/1989 hanno superficie computata nel rapporto di 1 mq / 10 mc e devono essere ricavate all'interno dell'area di progetto.
- h) È possibile sopraelevare un edificio esistente posto a filo strada a condizione che lo strumento urbanistico vigente non preveda l'allargamento della sede stradale e che sia rispettata la distanza minima assoluta di 10,0 mt. Tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- i) Per gli edifici da demolire sono ammessi, unicamente gli interventi edilizi di manutenzione di cui alla lettera a dell'art. 27 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, nonché interventi di demolizione.

ART.7 TUC VILLE CON GIARDINO

Aree caratterizzate dalla presenza di ville con giardino di dimensioni rilevanti e con alberature importanti, di rilevante importanza paesaggistica. L'obiettivo è la conservazione del patrimonio arboreo e la tutela del contesto, ammettendo interventi di ampliamento-ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché di corredo di attrezzature utili, nonché l'edificazione delle aree libere.

La destinazione d'uso è quella residenziale e per attività compatibili, commerciali al dettaglio, direzionali e terziarie, ricettive, artigianali di servizio, nel rispetto delle normative che regolano l'esercizio delle varie attività. (GF1, Gf2.2, Gf3.1, Gf3.4, GF4, GF5, GF8). Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni non previste

If Indice fondiario 0,25 mq/mq fino ad un massimo di mq 500 complessivi.

I lotti liberi non frazionati dalla data del 1° gennaio 2017, hanno indice di edificazione fondiario 0,40 mq/mq, fino ad un massimo di mq 500 complessivi.

Edifici con destinazione diversa dalla residenza, esclusi gli accessori e i box auto: è ammessa la destinazione in atto, senza ulteriori ampliamenti. Nel caso di demolizione con ricostruzione la slp può essere recuperata a destinazione residenziale nella misura del 20%

Nel caso in cui l'indice fondiario sia esaurito è ammesso un ampliamento del 20% della slp anche per la realizzazione di un nuovo edificio, nel rispetto delle alberature esistenti, oltre al recupero dei sottotetti a fini residenziali.

Non sono considerati i frazionamenti di proprietà dei lotti avvenuti successivamente al 1° gennaio 2017, che quindi devono essere considerati nella loro unitarietà.

Distacchi di norma previsti nelle presenti NTA

Altezza massima 7,50m

Sc massima 25% della SF

Ip= 1 pianta di media grandezza ogni 100mq

Interventi diretti indipendentemente dalla dimensione dell'area di riferimento.

Tipi di intervento ammessi tutti.

Tutti i progetti di intervento devono essere corredati dal rilievo delle alberature esistenti. Il taglio di alberi deve essere autorizzato e se ammesso compensato con la messa a dimora di almeno due alberi di prima grandezza per ogni soggetto tagliato.

Oneri aggiuntivi; contributo economico di dieci alberi di altezza m.4, che il comune planterà in aree pubbliche, ogni 300 mc di nuova costruzione, con interpolazione lineare per le parti frazionali.

Box auto ammessi: nel caso di ampliamenti o nuova costruzione, accorpati alla costruzione principale o ricavati in interrato. Nel caso di edifici esistenti ammessi contro recinzione, escluso i lati lungo le strade.

Depositi per attrezzi ammessi con le dimensioni massime di m 2,50 x 2,50 x 2,50h

Gazebo ammessi se completamente aperti sui lati anche se coperti, per una S massima di mq 25

Portici ammessi fino al 25% della slp del piano terra: superfici superiori vengono computate.

Piscine ammesse per una superficie massima pari al 2% della SF con un massimo di mq 100: le piscine devono essere a filo del piano di campagna, con locali per impianti interrati; Corpi di fabbrica di servizio (spogliatoi, servizi igienici, ecc) possono essere realizzati per un massimo di mq 30,00 con altezza massima di m 3,00.

ART. 8 TUC VILLE E PARCHI MONUMENTALI

Edifici e parchi di rilevanza monumentale per cui l'unico intervento ammesso è il restauro secondo le indicazioni delle presenti regole.

I rustici della villa Cornaggia possono essere oggetto di Piano di recupero, secondo le indicazioni della tavola di azionamento dei Naf, PdR.02, e le prescrizioni delle presenti norme.

ART.9 TUC AMBITO DELLA VARESINA

Obiettivo del PGT è trattare in modo omogeneo l'ambito della Varesina che dovrebbe essere strutturalmente unitario, con l'obiettivo di un miglioramento qualitativo e funzionale.

Il calibro stradale minimo deve essere di 8 metri. Gli spazi liberi residui devono essere utilizzati secondo questa sequenza: tre metri per lato per una aiuola piantumata con alberi di prima grandezza (tuie, abeti, tigli, ...) omogenei agli alberi esistenti. Le eventuali aree libere ulteriori devono essere utilizzate per parcheggi: in linea, a spinapesce o a pettine, realizzati secondo le presenti norme, ove possibile con accesso da strada di arroccamento parallela alla strada provinciale.

Gli edifici a destinazione residenziale devono conservare la destinazione residenziale (GF1). Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili: ricettivo, terziario, commerciale al dettaglio, somministrazioni, artigianato di servizio, servizi, (Gf2.2, GF3, GF4, GF5, GF6, GF8): è ammesso l'ampliamento della slp del 20%, ad esclusione degli edifici per i quali è previsto il vincolo di tutela indicato in azzonamento. L'altezza massima è 10,50 m. I parcheggi devono essere ricavati in base alle funzioni di utilizzo.

Le aree libere in alternativa alle destinazioni indicate possono essere mantenute a verde pubblico: in questo caso sono attribuiti diritti edificatori commerciabili in misura di 0,50 mq/mq compensati con cessione di pari volume in aree comunali. È possibile la registrazione anticipata dei diritti nel registro comunale. La compensazione o la registrazione coincidono con la cessione al comune dell'area.

Destinazioni in atto:

- Le attività produttive applicano l'indice delle zone produttive. Nel caso in cui l'indice di edificazione sia esaurito è ammesso l'ampliamento una tantum della slp del 20%, fino a RC massimo del 65%, fatti salvi gli altri parametri delle zone produttive
- Le attività terziarie direzionali che abbiano esaurito l'indice di edificabilità possono ampliare la slp del 20%, nel rispetto dell'altezza massima di m 10,50
- Le sedi di attività produttive che risultino dismesse alla data di adozione del presente PGT possono essere trasformate in altre attività produttive (GF2), terziario direzionale (Gf3.1, Gf3.2, Gf3.3), ricettivo (Gf3.4), servizi (GF8), medie strutture di vendita non alimentari (Gf5.1), somministrazioni (GF4), attività quaternarie (GF9), con esclusione della residenza (GF1), e della logistica (Gf3.6). Le attività dismesse contigue devono essere oggetto di progetto unitario con PA obbligatorio. Sono vietati i frazionamenti di aree dismesse prima del recupero. Nel caso di demolizione e ricostruzione la slp edificabile è quella minore tra la slp esistente e quella risultante dagli indici previsti per le singole destinazioni di progetto nelle presenti norme
- Le sedi di attività commerciali possono mantenere la destinazione senza ampliamenti. Le MSV possono essere solo "Non alimentari".
- In tutti gli edifici sono ammessi esercizi commerciali di vicinato e locali di somministrazione

- I distributori di benzina sono regolati dalla specifica norma
- Sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, escluso per gli edifici per cui è obbligatorio il restauro o il risanamento conservativo, senza possibilità di ampliamento

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono ammessi solo con PDCC, che preveda le sistemazioni esterne per alberature con alberi di prima grandezza, lungo la strada, ove è possibile realizzare l'aiuola larga 3,00m, con sesto di impianto di sei metri, a arbusti sempreverdi al piede

- Le recinzioni storiche possono essere solo restaurate. Le altre recinzioni possono avere altezza massima 2,50m, e devono essere trasparenti con parte cieca alta al massimo 1,00m
- L'edificio non ultimato, indicato in azionamento con apposito segno e lasciato allo stato di sola struttura, al fine del recupero può essere utilizzato per qualsiasi destinazione con esclusione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture alimentari, anche con utilizzo misto, senza aumento della slp autorizzata, purché rispetti le norme specifiche delle singole destinazioni, e adegui gli standard obbligatori in luogo.

Per tutto l'ambito della Varesina è ammesso il cambio di destinazione d'uso tra quelle ammesse e non obbligatorie, con l'adeguamento degli oneri di urbanizzazione e degli standard.

ART.10 TUC RESIDENZA SPECIALE

L'area indicata con apposito simbolo grafico è destinata a residenza sociale per persone anziane.

Indice di edificazione fondiaria 0,50mq/mq. Il volume realizzabile assorbe altri diritti edificatori pregressi afferenti all'area.

Distacchi di norma come nelle NTA della presente variante.

Altezza massima m 10,50.

Sc massimo 40%; l'area non edificata deve essere realizzata come giardino alberato, con un soggetto di prima grandezza ogni 100mq di area libera.

I parcheggi standard e pertinenziali devono essere 1mq/20mc e comunque non inferiori a quelli previsti per le specifiche leggi in materia, ricavati anche in interrato.

Il titolo abilitativo è un PDCC, con vincolo decennale di destinazione. In caso di dismissione prima della decadenza del vincolo, l'unica destinazione ammessa è la residenza per canoni di affitto e/o prezzi di vendita convenzionati con il comune.

ART. 11 TUC ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

- a) Queste zone prevedono la conferma e il completamento degli insediamenti a carattere produttivo.
- b) Le zone sono destinate ad attività industriali ed artigianali, uffici integrati, esposizioni per vendita di prodotti fino al 20% della slp, e spazi di distribuzione funzionali alle attività produttive (GF2).

- c) Non è ammessa la residenza. (GF1)
- d) Nelle zone di cui al comma a) è applicabile l'articolo 18 della legge 765/67, modificato dall'articolo 2 legge 122/89, nella misura del 10% della Superficie Lorda Complessiva.
- e) Gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice; le attività sono subordinate al rispetto delle vigenti normative in materia di tutela ambientale, di sicurezza nei luoghi di lavoro e prevenzione dei rischi.
- f) Nelle aree si applicano i seguenti indici:
Sc = 0.65 di SF, oltre 0,10 di SF utilizzabile solo per pensiline e corpi accessori per carico e scarico delle merci, impianti esterni e depositi temporanei, tettoie di ricovero dei mezzi.
SP= 10%
SI = 1,00 mq/mq di SF per attività produttive
H = 10 metri all'intradosso, salvo particolari corpi tecnici
Dm = mt 5 e comunque non inferiore a H/2
Ds = mt 5 e comunque non inferiore a H/2
Di = mt 10
Parcheggi standard e pertinenziali 1mq/10mq di slp.
Ip = 1 pianta ogni 200 mq di SF
- g) In caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione d'uso, si dovrà provvedere all'eventuale adeguamento delle aree per servizi
- h) Al fine di consentire riconversioni industriali e produttive, per i comparti industriali esistenti sono ammessi ampliamenti con il solo riferimento all'indice SI con reperimento in loco delle aree per servizi derivanti dall'incremento.

ART 12 VERDE FILTRO

Le aree indicate in azionamento come verde filtro sono aree pertinenti a zone produttive, da realizzarsi a carico di quelle confinanti, da alberare con alberi di prima o seconda grandezza, con sesto di impianto massimo sei metri.

Il sedime delle zone verde filtro computa ai fini della capacità edificatoria delle aree confinanti che lo realizzano.

ART. 13 TUC ZONE PER ATTIVITÀ TERZIARIE

- a) Queste zone prevedono la conferma e il completamento degli insediamenti a carattere terziario (GF3).
- b) Sono ammesse le destinazioni esistenti e in generale le funzioni terziarie, commerciali (GF3.1, Gf3.2, Gf3.3, Gf3.4, Gf5.2). Non sono ammissibili tutte le altre destinazioni non previste.

- c) La residenza è ammessa nella misura massima del 25% della superficie esistente o totale dopo l'intervento e comunque in misura non superiore a 150 mq. per ogni unità funzionale.
- d) Gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice, fatto salvo quanto previsto al comma seguente.
- e) Gli interventi edilizi coordinati volti a riqualificare gli edifici esistenti ed a migliorare o adeguare la funzionalità e la quantità delle aree destinate a servizi, sono subordinati all'approvazione di un PDCC.
- f) Nelle aree si applicano i seguenti indici:
 - Sc = 50% di SF
 - SI = 3/4 di SF
 - SP = 30% di SF
 - Ip = 1 pianta ogni 200 mq di SF
 - H = 11 metri, salvo particolari corpi tecnici
 - Dm = mt. 5 e comunque non inferiore a H/2
 - Ds = 5,00 ml. per calibro stradale inferiore a m 7,00 e comunque non inferiore ad H/2
 - 7,50 ml. per calibro stradale compreso tra 7,00 e 15,00 m
 - 10,00 ml. per calibro stradale superiore a m 15,00.
- g) In caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento e modifica di destinazione d'uso, si dovrà provvedere all'eventuale adeguamento delle aree destinate a servizi
- h) Devono essere rispettate le linee di arretramento dell'edificazione lungo le strade eventualmente indicate graficamente sulle tavole grafiche del PGT e le distanze dal confine stradale ai sensi del vigente Codice della Strada.

ART. 14 TUC ATTIVITA' RICETTIVE (Gf3.4)

Queste aree sono destinate esclusivamente alle attività ricettive di ogni tipo.

Per destinazione non convenzionata Indice di edificazione: come le zone residenziali del TUC a bassa densità, 0,33 mq/mq, se con destinazione vincolata per dieci anni, l'indice è il doppio del TUC a bassa densità. Il vincolo deve essere indicato nella convenzione di autorizzazione: nel caso di dismissione prima della decadenza del vincolo l'unica destinazione ammessa è la residenza a canoni di affitto o prezzi di vendita convenzionati con il comune.

ART.15 DISTRIBUTORI DI BENZINA (Gf2.3)

Le aree destinate a distributori di benzina (Gf 2.3), oltre alle pensiline funzionali alla attività, possono avere un edificio h massima m 4.00 per un massimo di mq 250 di slp destinato a somministrazione e vendita di prodotti connessi alla attività.

È ammessa l'installazione di impianti di autolavaggio, dopo la realizzazione delle mitigazioni di cui al presente articolo.

L'area deve avere superficie a verde piantumato per il 20% della SF: è obbligatoria la mitigazione verde sui lati del perimetro posteriore e laterale con siepi sempreverdi di altezza dell'impianto di almeno un metro.

Non è ammessa la localizzazione di distributori di benzina nelle fasce di rispetto stradale, interessate dalla rete ecologica.

ART.15.a DEPOSITI ALL'APERTO

In tutto il territorio comunale non sono ammessi nuovi depositi all'aperto di qualsiasi genere.

I depositi esistenti devono avere una mitigazione con elementi arborei o arbustivi continui su tutto il perimetro, escluso il solo cancello d'ingresso.

ART 16 TUC LOTTIZZAZIONI NON COMPLETATE

L'azzonamento del PDR identifica i PA vigenti e non ultimati.

I piani attuativi di ogni tipo, che al termine della validità della convenzione non risultino completati, con riferimento all'art 93 della LR 12 2005, possono:

- riconvenzionare il completamento della parte non attuata a parità di indici del piano previgenti, con adeguamento degli oneri e degli standard, il completamento delle urbanizzazioni mancanti, la cessione delle aree che fosse prevista e rimasta non attuata, e la ulteriore cessione al comune di una quota dell'area edificabile non attuata pari al 20% o la corrispondente monetizzazione. In questo caso il comune al fine di facilitare il completamento può prevedere la attuazione per lotti funzionali di dimensione di almeno 2.000mq
- nel caso di rinuncia al rinnovo del convenzionamento le aree perdono il diritto di edificazione e vengono destinate a servizi pubblici con indice commercializzabile di 0,1mc/mq, con servizi convenzionati realizzabili anche dalla proprietà che non ha completato il piano attuativo.
- Il compendio comprendente l'area industriale dismessa "Ex Ceramica Piccinelli" è disciplinato dal piano attuativo redatto in coerenza con i parametri urbanistici ed edilizi di cui alla deliberazione consiliare 12 aprile 2007, n. 24/2007.

ART. 17 TUC PIANI ATTUATIVI

Il PGT prevede i seguenti Piani Attuativi

Pa.1 - per edilizia residenziale in via J.F.Kennedy, area di proprietà comunale con volumi da attribuire come diritti volumetrici agli aventi diritto di cui al successivo articolo 20 e alle aree inedificabili dell'ambito della Varesina;

Pa.2 - per edilizia residenziale in via Cornaggia con l'obbligo di cedere il sedime per una strada della larghezza minima di m 8, il cui sedime computa ai fini del calcolo dei diritti volumetrici. Nel caso in cui il sedime della strada venga ceduto entro un anno dall'approvazione del presente PGT, indipendentemente dallo strumento attuativo previsto, l'edificazione potrà avvenire con PDCC.

Pa.3 - per edilizia residenziale: l'edificazione deve avvenire cedendo un'area lungo la Via Gorla della profondità di m 12. Il volume edificabile può essere calcolato su tutta la superficie del lotto compresa l'area da cedere.

Pa.4 – Composto da 1) un'area compresa nell'ambito Varesina e 2) da un'area compresa nel TUC bassa densità.

Per l'area 1) destinazioni d'uso ammissibili sono: terziario, commerciale fino a MSV no food, ricettivo, servizi, con esclusione della residenza, del produttivo e dell'agricolo.

Per l'area 2) destinazioni come TUC bassa densità.

L'indice di edificazione è 0,30 mq/mq, Hmax:10,5 m, Rc 50%, distacchi di norma. Standard in funzione della destinazione realizzata. Il Pa.4 deve prevedere la sistemazione della via Varesina corrispondente con aiuola larga 3 m alberata, corsia di arroccamento e parcheggio in linea, marciapiede e spazio per ciclabile, con filare alberato come da NTA.

I Piani attuativi possono essere sostituiti da PDCC nel rispetto delle condizioni previste.

EEP L'azzonamento individua l'area edificata secondo un piano di EEP, per il quale valgono le norme della L 167/1962 smi.

ART. 18 AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli ambiti di trasformazione sono normati nel Documento di piano.

ART.19 DISTACCHI

- Dalle strade, per cui si intende il ciglio stradale:
 - 5,00 per strade di calibro fino a 7,0 0m
 - 7,50 per calibro stradale compreso tra 7,00 e 15,00 m
 - 10,00 per calibro stradale superiore a 15,00 m
- Dai confini: metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m.
- La distanza si applica anche dai confini di zona omogena.
- Dai fabbricati: m 10,00 tra pareti finestrate con un minimo della semisomma delle altezze. Negli altri casi nel rispetto dei distacchi previsti
- Sono ammessi fabbricati a distanza inferiore dai confini solo previo accordo tra le parti, che salvaguardino comunque il distacco tra gli edifici
- Sono ammessi fabbricati in aderenza solo previo accordo tra le parti: se le facciate accostate non hanno identica sagoma non sono ammesse pareti nude di frontespizio che devono essere risolte architettonicamente.

ART.20 PARCHEGGI

- I parcheggi in linea devono avere stalli da m 2,00 per m 5,00, intervallati da aiuole trapezoidali regolari, larghe 80 cm sul lato esterno lungo la strada e larghe 160 cm sul lato interno, ciascuna con un albero di almeno seconda grandezza
- I parcheggi a pettine e i parcheggi a spina pesce devono avere stalli da m 2,50 per m 5,00, intervallati ogni due stalli da un'aiuola profonda almeno m 3,50 e larga 80 cm con un albero di almeno secondo grandezza
- I parcheggi a spina di pesce possono essere realizzati con accesso in retromarcia e uscita a marcia avanti, invece che con accesso a marcia avanti e uscita in retromarcia.
- I parcheggi esistenti devono essere adeguati alle presenti regole nel caso di nuove costruzioni e ampliamenti
- Parcheggi standard:

Residenza	12 mq/ab	50% per parcheggi
Produttivo	1/10 SIp	80% min per parcheggi
Ricettivo	1 parcheggio ogni 2 camere + 1/10 SIp spazi comuni	
Terziario direzionale	10 mq/100 mq SIp	
Servizi pubblici	Definiti per singolo progetto in funzione degli utenti previsti	
Commercio	Al dettaglio in NAF: zero Al dettaglio extra NAF: 1 mq/10mq MSV: 100% SIp GSV: 200% SIp	

ART. 21 PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE

La perequazione prevista dalla LR 12 2005, art. 11, è applicata nel presente PGT alle aree dell'ambito Varesina che rimangono inedificabili, diritti che le proprietà possono trasferire sull'area che il comune destina a questo scopo.

Diritti volumetrici sono attribuiti anche agli edifici da demolire nelle zone nel NAF.

Non è prevista la compensazione per aree destinate a servizi da acquisire perché non presenti nel PGT

L' incentivazione si applica:

- 1) per l'efficientamento e il risparmio energetico secondo le norme regionali
- 2) Per l'installazione di pannelli fotovoltaici con un aumento della slp edificabile pari a un decimo del risparmio energetico ottenuto, rispetto al fabbisogno dimostrato

- 3) Per il recupero delle acque meteoriche con l'incremento del 3% della slp se vengono riutilizzate con impianto duale per i servizi igienici, l'irrigazione e/o il lavaggio delle aree scoperte.
- 4) Per la realizzazione di interventi edilizi secondo standard certificati nazionali od internazionali (CASACLIMA, PASSIV HOUSE, LEED, ARCA ITACA, ecc) di comprovata validità che permettano di migliorare la qualità ambientale ed edilizia dell'intervento. Aumento della slp del 5%

I privati possono promuovere concorsi di progettazione o di idee con il patrocinio del comune, o liberi o a invito (minimo 10 invitati): incentivo del 5% della slp. La commissione giudicatrice deve essere composta da 5 o 7 membri con la maggioranza nominata dal comune, comprendente un rappresentante dell'UTC e uno nominato dalla minoranza consiliare

ART. 22 ZONE AGRICOLE

Il Piano delle Regole individua le zone agricole destinate alla produzione agricola ed alla protezione ambientale.

Nelle eventuali aree boscate non possono essere ammessi gli interventi previsti dagli artt 59 e 60 della LR 12/2005.

Le Zone E1 sono destinate alla produzione agricola e costituiscono gli ambiti agricoli prevalenti, ai sensi dell'art. 15 delle vigenti NTA del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

Per le Zone E1 interne al Parco Regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate sono recepiti l'azonamento e le corrispondenti norme di attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento del Parco stesso.

L'edificazione in zone contigue alle aree a vocazione agricola, in presenza di strutture agricole preesistenti dovrà avvenire a una distanza di almeno 20 mt dalle residenze, mt 50 dagli edifici per attrezzature e mt 100 dalle stalle.

In queste aree è esclusa ogni edificazione stabile, ad eccezione di quanto previsto per l'ampliamento delle cascine esistenti, sono consentite costruzioni provvisorie dettate da temporanee esigenze agricole ed orticole e serre provvisorie.

Gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice, con le modalità e gli indici di cui al Titolo III della L.r. 11 marzo 2005, n. 12.

Le Zone E2 sono destinate alla conferma ed al completamento delle strutture destinate alla conduzione del fondo e delle residenze dell'imprenditore agricolo; in esse possono essere realizzati residenza, stalle, silos, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, serre stabili. (GF7)

In queste aree per la residenza si applicano gli indici della LR. 12/2005, Art.59, 60. Se gli imprenditori agricoli aventi titolo sono più di uno, le residenze ammesse sono due, con vincolo di destinazione convenzionato che preveda le condizioni di cui di seguito.

Nel caso di dismissione della attività o di perdita dei titoli abilitativi la residenza deve essere venduta o affittata a prezzi convenzionati con il comune.

Per le attrezzature e infrastrutture produttive gli interventi sono assoggettati al rilascio di permesso di costruire semplice, con l'applicazione degli indici previsti dalla LR 12/2005 artt.59 e sgg. che sono prevalenti.

L'edificazione di residenza e attrezzature deve avvenire in modo accorpato senza dispersione sul territorio: nel caso di nuove edificazioni deve essere preventivamente presentata una planimetria dimostrativa della localizzazione di tutti gli edifici della azienda agricola. Nel caso di dimostrata impossibilità di realizzare gli edifici nell'ambito E2 è possibile la realizzazione in aree E1 accorpate alle zone E2.

L'edificazione in zone contigue alle aree a vocazione agricola, in presenza di strutture agricole preesistenti dovrà avvenire a una distanza di almeno 20 mt dalle residenze, mt 50 dagli edifici per attrezzature e mt 100 dalle stalle.

Nelle cascine esistenti sono ammesse attività compatibili: florovivaismo, secondo le regole sottoesposte, paddocks e maneggi per l'equitazione con una copertura massima di mq 1000, aperta almeno parzialmente sui lati

Nelle zone E1 e E2 sono ammesse attività florovivaistiche e/o orticoltura, con una ST unitaria minima di 5.000 mq in cui è possibile ricavare serre provvisorie per il 50% della ST, una residenza di servizio secondo la LR 12/2005, e una slp per la vendita del 1% della ST con un massimo di 200 mq.

Le Zone E3 sono destinate al rimboschimento a fini paesistici e di protezione ambientale, nonché ad interventi di rinaturalizzazione sulla base di appositi piani o programmi di intervento.

In tutto il territorio comunale rogge e canali minori esistenti, come definiti nelle tavole grafiche del PGT, costituiscono una caratteristica dell'ambiente agricolo, ogni modifica degli stessi deve essere preventivamente autorizzata.

ART. 23 INGEGNERIA NATURALISTICA

Le norme seguenti devono essere implementate dall'Art.31 delle NTA del PTCP.

- 1 In tutte le aree di proprietà pubblica, gli interventi su elementi naturali o seminaturali, quali corsi d'acqua e loro sponde, rilievi del terreno, dislivelli comunque configurati, formazioni o affioramenti rocciosi, e simili, dovranno essere previsti preferibilmente con ricorso alle tecniche di ingegneria naturalistica.
- 2 Gli ambiti di applicazione del presente articolo sono:
 - Bonifiche e recupero ambientale di discariche e cave
 - Difesa del suolo in generale
 - Infrastrutture viarie e ferroviarie
 - Rinaturalizzazione
 - Opere idrauliche in generale
 - Valorizzazione ambientale a fini turistici
 - Operazioni di protezione civile

3 Gli interventi di cui al comma precedente devono essere programmati, progettati e realizzati in funzione della salvaguardia e della promozione della qualità dell'ambiente; per la costruzione di opere, è necessario adottare metodi di realizzazione tali da non compromettere in modo irreversibile le funzioni biologiche dell'ecosistema in cui vengono inserite e da arrecare il minimo danno possibile alle comunità vegetali ed animali presenti, rispettando contestualmente i valori paesaggistici e dell'ambiente acquatico.

4 Le tipologie di intervento da applicare negli ambiti di cui al comma 1 sono riassumibili nel seguente elenco:

Tipologie di intervento semplici

- Semine
- Rivestimenti per inerbimento
- Piantagioni
- Copertura diffusa con astoni
- Viminata viva
- Fascinata viva
- Cordonata viva
- Gradonata viva
- Graticciata
- Palizzata viva
- Grata viva
- Palificata viva
- Palificata spondale con graticcio
- Palificata a doppia parete
- Gabbionate rinverdite
- Materasso con rete metallica rinverdito
- Terre rinforzate a paramento vegetato
- Scogliera rinverdità

Tipologie di intervento combinate

- Pannello vivo
- Traversa viva
- Cuneo filtrante
- Rampa a blocchi
- Briglia in legname e pietrame
- Muro vegetativo
- Barriera vegetativa antirumore

5 Le tipologie di intervento sopra elencate, sono da attivare per il loro minore impatto rispetto alle opere in muratura e in calcestruzzo, e sono caratterizzate dall'aver funzioni, costi e gradi di inserimento nell'ambiente diversi tra loro: da ciò deriva la necessità che il progettista valuti, contemplando anche l'opzione di non intervento, in relazione alle diverse situazioni locali, ai valori naturalistici presenti o desiderabili ed agli obiettivi dell'intervento, quelle che rispondono meglio ai criteri di funzionalità, di economicità e di compatibilità ambientale.

- 6** Qualunque sia la tipologia delle opere realizzate, è obbligatoria la risistemazione dell'area interessata dal cantiere, al fine di minimizzare lo stravolgimento dell'ecosistema e del paesaggio, con il rinverdimento mediante la piantumazione di specie autoctone e, all'occorrenza, anche con movimento di terra, che ricostituisca lo stato preesistente, prima di procedere al rinverdimento; detti interventi dovranno essere specificamente indicati all'interno del progetto.
- 7** Qualora si debbano realizzare interventi di manutenzione di opere preesistenti, si dovrà ricercare, per quanto possibile, di sostituire o integrare le stesse con gli interventi che rispondono ai criteri dell'ingegneria naturalistica sopra richiamati, garantendo anche la minimizzazione dell'impatto attraverso opportuni interventi di mitigazione da valutare caso per caso.
- 8** È sempre vietata la realizzazione di interventi che prevedano:
- rivestimenti di alvei e di sponde fluviali in calcestruzzo;
 - tombamenti di corsi d'acqua;
 - rettificazioni e modifiche dei tracciati naturali dei corsi d'acqua;
 - eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva e arborea.
- 9** Qualora si verificano situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà fare ricorso a queste tipologie di intervento.
- 10** Tali situazioni dovranno, comunque, essere adeguatamente documentate e motivate nel progetto, secondo i procedimenti di legge previsti per l'adozione di provvedimenti contingibili ed urgenti.
- 11** Sono consentite le opere completamente interraste (drenaggi di vario genere, diaframmi, pali di fondazione, ecc.), che non interferiscano negativamente con le dinamiche degli acquiferi sotterranei e che non alterino significativamente l'assetto morfologico - vegetazionale dei luoghi a lavoro ultimato.

TITOLO II PIANO PAESISTICO

ART. 24 RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

- 1** Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare gli artt. relativi alle zone agricole e il Piano di settore delle cascate e patrimonio rurale.
- 2** Per la zona di ICO valgono le norme della presente variante per il TUC a bassa densità.
- 3** Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como inerenti gli aspetti paesistici.
- 4** Le norme di cui al presente Titolo II operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo I delle presenti norme.
- 5** In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo II.

ART. 25 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

L' apposita tavola del Piano delle Regole PdR "Carta della sensibilità paesistica" classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi.

- **Classe 1 – Sensibilità molto bassa**

Gli ambiti di "sensibilità molto bassa" sono aree del territorio che non presentano alcuna emergenza storica o ambientale.

La classe 1 individua l'area della Varesina, fascia interessata da viabilità di scorrimento veloce, tutto il percorso della linea ferroviaria e le aree della discarica e della piattaforma ecologica.

- **Classe 2 – Sensibilità bassa**

In questa classe vengono inseriti gli ambiti di territorio urbanizzato che non presentano nel complesso specifiche emergenze storiche o ambientali degne di nota. Sono zone a destinazione prevalentemente industriale e residenziale.

Gli interventi dovranno tendere alla riqualificazione dell'edificato e del tessuto urbano esistente prestando attenzione alla caratterizzazione architettonica dei fronti che definiscono gli spazi pubblici.

- **Classe 3 – Sensibilità media**

La classe 3 è stata assegnata a porzioni di aree edificate o aree a servizi alle quali si riconosce un valore e la necessità di tutela maggiore, dovuti al mantenimento dell'identità locale. Sono, inoltre, aree di completamento poste al limite del tessuto urbanizzato e aree di territorio con elevata percezione naturalistica/paesaggistica.

In questa fascia di sensibilità si collocano le aree residenziali classificate come "Ville con giardino", i centri storici e l'area agricola adiacente all'urbanizzato.

Nelle aree a "sensibilità media" gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell'edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovrà, inoltre, tener conto dell'equilibrato rapporto tra costruito e spazi aperti, preservando le "vedute lontane" come valore spaziale irrinunciabile.

- **Classe 4 – Sensibilità alta**

La "sensibilità alta" è stata assegnata a zone con correlazione di elementi di pregio sia a livello visivo e di fruizione sia per la relazione intrinseca fra componenti: è il caso degli ambiti che mantengono inalterate le caratteristiche ambientali e fisiche originarie e dei luoghi a prevalenza paesistica determinati da emergenze visive non compromessi dai sistemi urbani edificati.

In questa classificazione rientrano i parchi urbani e storici e le aree agricole di valore paesistico.

Nelle aree a “sensibilità alta” gli interventi di trasformazione concorreranno alla riqualificazione dell’edificato del tessuto urbano definendo un nuovo assetto plani volumetrico e architettonico, basandosi sulla conservazione dei sistemi morfologici preesistenti significativi dal punto di vista paesistico. Si dovranno, inoltre, definire nuovi rapporti di relazione spaziale e funzionale con il tessuto urbano circostante. Le “vedute lontane” andranno preservate.

•Classe 5 – Sensibilità molto alta

La classe 5 è stata assegnata a componenti emergenti di valore eccezionale rispetto all’intorno locale, che hanno un valore preponderante in virtù dell’elevato valore naturalistico e per via di una posizione dominante molto evidente. Rientra principalmente, in tale classe, il Parco Pineta e la linea del Bozzente.

Gli interventi ammessi in tali ambiti devono rispondere al principio della valorizzazione, in quanto rappresentano ecosistemi che hanno funzione di fondamentale equilibrio ecologico. Gli interventi dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio paesaggistico.

In particolare, gli interventi dovranno prevedere la valorizzazione dei corsi d’acqua, con progetti di rinaturalizzazione degli alvei, un incremento della vegetazione arborea esistente e la riqualificazione e il rafforzamento degli elementi della struttura del paesaggio agrario tradizionale preesistente.

Si dovrà curare che le fasce prospettiche definite siano mantenute libere da ostacoli visivi rispetto al paesaggio.

Inoltre, gli interventi, dovranno consentire e disciplinare il mantenimento e l’utilizzazione corretta del patrimonio boschivo.

ART. 26 VERIFICA DELL’INCIDENZA DEI PROGETTI

- 1 Con riferimento alla classificazione di cui all’art. precedente, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 4 deve essere assoggettato alla verifica dell’incidenza ambientale.
- 2 Tale verifica deve essere espressa in una relazione ambientale che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
- 3 La procedura ed i criteri di valutazione dell’incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia, sono quelli contenuti nella D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 27 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

- 1 Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per “infrastrutture” le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d’ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
- 2 Gli interventi per l’installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all’art.12.

- 3 La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

ART. 28 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

- 1 La tavola PdS.02 del Piano dei Servizi “Rete ecologica comunale” individua i beni costitutivi del paesaggio.
- 2 I beni costitutivi dell’identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all’equilibrio ecologico del territorio.
- 3 Nella PdS.02 del Piano dei Servizi “Rete ecologica comunale” sono riportate le zone definite dalla tavola A5e3 del PTCP della Provincia di Como.
- 4 La PdS.02 del Piano dei Servizi “Rete ecologica comunale” riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate relative alle aree di cui al comma 3 di questo articolo.
- 5 Le aree destinate a cintura verde devono essere in coerenza con l’Art.11 delle NTA del PTCP della provincia di Como, per cui sono escluse:
 - a. L’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo con le seguenti eccezioni:
 - L’edificazione e il mutamento di destinazione d’uso del suolo ricadenti nelle zone tampone;
 - La costruzione della sola struttura edilizia strettamente pertinente la conduzione dei fondi agricoli
 - i mutamenti d’uso del suolo se non finalizzati alla conservazione e al miglioramento dell’ambiente naturale e alla tutela idrogeologica, da conseguirsi prioritariamente mediante tecniche di ingegneria naturalistica;
 - La-realizzazione di piste forestali, piste ciclabili ed altre vie verdi;
 - la costruzione di recinzioni permanenti, purchè poste nelle immediate adiacenze delle abitazioni e delle strutture aziendali o realizzate con siepi di specie vegetali autoctone e congruenti con l’orizzonte fitoclimatico, nonché di recinzioni temporanee a protezione di nuove piantagioni e colture pregiate o di particolare valore economico.
 - b. La chiusura di sentieri esistenti e di altre vie verdi, salvo per esigenze di incolumità pubblica e di tutela ambientale;
 - c. l’alterazione delle tipologie dei materiali di sentieri e manufatti di valore storico-testimoniale;
 - d. La distruzione o l’alterazione di zone umide, vegetazioni di brughiera e prati magri
 - e. l’introduzione nell’ambiente naturale di specie e sottospecie arboree ed arbustive estranee agli ecosistemi presenti nel territorio provinciale e ai relativi orizzonti fitoclimatici; tale precisazione non si estende alla coltivazione di specie di utilizzo agricolo, né si applica nei giardini pubblici e privati;

- f. l'immissione nell'ambiente naturale di fauna appartenente a specie e sottospecie non autoctone del territorio provinciale.

ART. 29 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

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

ART. 30 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

- 1 In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
- 2 Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.

ART. 31 TUTELA IDROGRAFICA

- 1 Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
- 2 I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche del PGT sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
- 3 L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
- 4 Nelle zone di tutela assoluta, previste dal D.lgs.258/2000, art.5 comma 4, aventi una estensione di 10 metri di raggio, va attribuita la classe 4 di fattibilità geologica. Esse devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di

captazione e ad infrastrutture di servizio, per quanto riguarda le zone di rispetto (m 200) valgono le prescrizioni contenute al comma 5, art.5 del D.lgs.258/2000. A tali aree va attribuita la classe 3 di fattibilità geologica.

- 5 L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art.5 comma 6 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art.5 comma 6 del D.lgs.258/2000, è subordinata alla effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da DGR n.6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
- 6 In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

ART. 32 NORMATIVA GEOLOGICA

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

TITOLO III NORMATIVA PER IL COMMERCIO

ART. 33 RAPPORTO CON LE PREVISIONI DEL PTCP IN MATERIA DI COMMERCIO

In accoglimento delle prescrizioni provinciali, comunicate con provvedimento dirigenziale n. 5 del 22 febbraio 2008, sul territorio comunale di Mozzate sono definite le seguenti norme, in adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 56 delle vigenti norme del PTCP.

ART. 34 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA (Gf5.2)

- 1 Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1500 mq di superficie di vendita. Le nuove MSV sono ammesse solo *No Food*. Le MSV *Food* e *No Food* esistenti possono ampliarsi fino alla massima Slp consentita.
- 2 Nel caso di medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, le aree da destinare a servizi pubblici, misurate al lordo degli spazi pertinenziali, nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, devono essere destinate a parcheggio pubblico e reperite nell'ambito del piano attuativo nella misura del 100% con esclusione della possibilità della monetizzazione
- 3 Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento l'apertura di una nuova media superficie di vendita superiore è comunque subordinata alla approvazione di uno strumento attuativo.
- 4 Ogni proposta di nuovo insediamento di media struttura di vendita deve essere accompagnata da una adeguata relazione tecnica in ordine a:
 - verifica dell'accessibilità diretta come da Art.56 c.4 del PTCP di Como
 - contributo al miglioramento della qualità urbana;
 - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
 - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.
- 5 L'attivazione di medie superfici di vendita anche attraverso mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie, ovunque essa avvenga, comporta un aumento del fabbisogno di aree pubbliche o di uso pubblico destinate a parcheggio nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento della struttura attivata
- 6 L'ampliamento o l'accorpamento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti, così come definito e nei limiti dell'art. 2.2 della DGR RL 5/12/2007 n°6/6024 è sempre possibile, indipendentemente dalla destinazione d'uso dell'area su cui insiste l'esercizio esistente ed il previsto ampliamento, a condizione che si verifichino tutte le seguenti condizioni:
 - non vengano interessate dall'ampliamento o accorpamento aree destinate a servizi pubblici;
 - non venga diminuita la dotazione esistente di parcheggi di pertinenza;

- la nuova dotazione aggiuntiva di parcheggi derivante dall'ampliamento o accorpamento sia reperita in loco o in aree finitime nella misura minima del 50% di quella dovuta, con possibilità di monetizzazione della restante parte.
- 7 Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.

ART. 35 MEDIE SUPERFICI DI VENDITA: CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

- 1 Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.
- 2 Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o da sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.
- 3 Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 500 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie superfici di vendita non è consentita la monetizzazione.
- 4 Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
- 5 Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a titolo abilitativo, alla richiesta di autorizzazione commerciale va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalle disposizioni dell'art. 22 e 23 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 6 Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs.114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato, in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 4 della legge 493/1993 e successive modificazioni.
- 7 Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.

- 8** Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
- 9** La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art.8 del D.lgs. 114/98.
- 10** Più in generale, la verifica di ammissibilità urbanistica è condotta con riferimento agli elementi oggettivi stabiliti dalla normativa di zona e non su quelli procedurali o relativi al processo pianificatorio.
- 11** L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

ART. 36 COMMERCIO AL DETTAGLIO (Gf5.1)

Il PGT classifica il commercio al dettaglio tra i servizi, ritenendolo un elemento di coesione sociale da tutelare. Questa classificazione permette al comune di intervenire per il sostegno al commercio al dettaglio, come l'acquisizione di sedi dismesse, l'assegnazione degli stessi in modo convenzionato o con altre iniziative. Gli esercizi al dettaglio sono ammessi in tutte le zone omogenee ad esclusione di quelle produttive. Gli esercizi al dettaglio nel NAF sono esentati dalla previsione dei parcheggi standard e pertinenziali.

ART. 37 PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

In base alla DGR RL 5/12/2007 n°6/6024 Art.2.9, i procedimenti relativi ai titoli abilitativi-e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detto regolamento, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva. In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.lgs. 114/98.

ART. 38 - ZONE DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Art.38.1 – Servizi pubblici

Queste zone comprendono le aree e gli eventuali relativi edifici destinati a servizi pubblici di quartiere.

Sono suddivise in: zone per l'istruzione, zone per attrezzature civiche e religiose di interesse comune, zone a verde pubblico e sportivo, zone per parcheggi.

Tale suddivisione è indicata di massima nelle tavole di progetto del Piano dei Servizi (PdS), ma può essere modificata in sede di attuazione con l'approvazione degli specifici progetti delle opere pubbliche senza che tale modifica comporti variante formale al piano stesso. Questo non si applica negli interventi di cui al punto 2 e 3.

Le aree non edificate, né destinate a parcheggi, saranno piantumate e sistemate a verde. In queste zone il PdS si attua per intervento edilizio diretto.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrai non impermeabili, posa di recinzioni.

Dette opere saranno in ogni caso soggette a vincolo di non indennizzabilità.

1) Zone per l'istruzione dell'obbligo (SCU)

Usi previsti: Scuole dell'Obbligo

Le scuole dell'obbligo comprendono asili nido, scuole materne e i cicli dell'istruzione fino all'obbligo, quali scuole elementari, scuole medie inferiori, scuole speciali, comprensive di ogni attrezzatura complementare e delle relative aree scoperte destinate al gioco, al verde ed allo sport.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- Verde per interventi di nuova costruzione = 30 mq/100 mq di Su

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- Rapporto di copertura = 50% SF
- altezza massima H = 10,50 ml.

Gli interventi sono di competenza della Pubblica Amministrazione, quindi preordinati all'esproprio per pubblica utilità.

2) Zone per attrezzature civiche (CIV) e religiose (REL)

Usi previsti: Attrezzature di interesse comune civili e religiose

Le attrezzature di interesse comune comprendono i servizi sociali di quartiere, quali centri civici, uffici di quartiere, sedi decentrate dell'amministrazione locale, sedi di associazioni di partecipazione dei cittadini all'attività politico-amministrativa di quartiere, organi decentrati dell'amministrazione pubblica, servizi sociali, assistenziali, educativi, ricreativi, di gestione pubblica, gli edifici per il culto e opere parrocchiali, istituti religiosi, educativi ed assistenziali nonché le attrezzature complementari, quali spazi per attività culturali, ricreative e sportive.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di Su
- Parcheggi per interventi di recupero e cambio destinazione d'uso (se relativi a interi edifici) = 10 mq/100 mq di Su
- $U_f = 0,65 \text{ mq/mq}$

Le aree per le attrezzature civiche sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi competono esclusivamente alla Pubblica Amministrazione ad esclusione delle eventuali attrezzature ricreative e commerciali; per queste è ammessa la concessione a cooperative, enti o privati.

Le aree per le attrezzature religiose (e le relative pertinenze) non sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi non competono alla Pubblica Amministrazione.

3) Zone a verde pubblico (VER)

Usi previsti: Spazi verdi eventualmente attrezzati

Comprendono aree di uso pubblico sistemate con specie vegetali (prative, arbustive, d'alto fusto ecc.) adatte per la ricreazione, il gioco libero, il riposo, la creazione di paesaggi naturali. Essi comprendono, oltre agli spazi a verde, percorsi pedonali e ciclabili, spiazzi per il gioco, elementi edilizi di arredo e servizio (pergole, fontane, gazebi, chioschi, servizi igienici, *parterre* ecc.), strutture per il tempo libero, strutture per associazioni atte alla gestione dell'area.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = da definire in funzione della dimensione e dell'ubicazione di ogni specifica zona.

Le aree per il verde pubblico sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

Si applicano i seguenti indici e parametri: $U_f = 0,03 \text{ mq/mq}$

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste

opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

4) Zone a verde sportivo (VER)

Usi previsti: Attrezzature per lo sport

Le attrezzature per lo sport comprendono gli impianti e i servizi necessari ad attrezzature per il gioco e lo sport le aree destinate all'impiantistica sportiva pubblica e privata. Esse comprendono attrezzature coperte, quali palestre, coperture fisse e/o smontabili per campi sportivi, palazzetti dello sport, piscine coperte e attrezzature scoperte corrispondenti ai campi, alle vasche, alle pedane e alle piste per la pratica sportiva all'aperto. Sono inoltre compresi gli spazi di servizio (spogliatoi, servizi igienici, bar, sale di ritrovo ecc.) e gli spazi tecnici.

Nel caso di attrezzature di dimensioni significative è ammessa la presenza di un alloggio non superiore a 100 mq di Su per il personale di custodia.

- Parcheggi per interventi di nuova costruzione = 20 mq/100 mq di SF

Si applicano i seguenti indici e parametri:

- per gli impianti coperti $U_f = 0,70$ mq/mq
- per gli impianti scoperti $U_f = 0,50$ mq/mq

Le aree per il verde sportivo sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità e gli interventi relativi spettano, di norma, alla Pubblica Amministrazione.

È ammessa, comunque, la concessione a cooperative, enti o privati.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

5) Zone per parcheggi pubblici (PAR)

Usi previsti: Parcheggi a raso e attrezzati

I parcheggi attrezzati pubblici, privati e di uso pubblico comprendono parcheggi a raso, garages ed autorimesse entro e fuori terra mono o multipiano, parcheggi in superficie ad un solo livello, compresi gli spazi di manovra, nonché spazi accessori quali rampe, corsie, spazi di servizio e supporto e spazi tecnici.

Gli interventi possono essere di competenza della Pubblica Amministrazione quindi le aree relative sono preordinate all'esproprio per pubblica utilità, oppure private di uso pubblico.

Sono comunque consentiti anche interventi da parte di operatori privati in aree di proprietà pubblica, in regime di concessione del diritto di superficie, o del semplice diritto di concessione di costruzione e gestione poliennale di suolo o di sottosuolo. In tale caso tra l'Amministrazione Comunale e l'operatore privato sarà stipulata una convenzione per l'utilizzazione delle attrezzature.

Oltre che in queste zone gli spazi di sosta e di parcheggi pubblici sono ricavati:

- nelle zone per la viabilità, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

Fino all'acquisizione da parte dell'Ente pubblico ed all'approvazione dei progetti esecutivi, è vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi; è comunque consentito l'esercizio dell'attività agricola, e la formazione di giardini privati comprese modeste opere ad essi connesse che non comportino incrementi volumetrici, quali canalizzazioni, percorsi pedonali e carrabili non impermeabili, posa di recinzioni.

Art.38.2 - Attrezzature generali

Sono destinate ai servizi e alle attrezzature di interesse generale e sono suddivise in Zone per attrezzature tecnologiche (TEC), Zone cimiteriali, Discarica e Area di spagliamento del Bozzente.

1) Zone per attrezzature tecnologiche (TEC)

Sono destinate agli impianti di produzione e di conservazione di energia, agli impianti di disinquinamento e di depurazione, agli impianti tecnici e amministrativi della rete telefonica, agli altri impianti e alle attrezzature tecnologiche gestiti dal Comune e dagli altri enti competenti.

Usi previsti: Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani

Comprendono insediamenti ed impianti connessi allo sviluppo ed alla gestione delle reti tecnologiche e dei servizi tecnologici urbani e produttivi, le stazioni per l'autotrasporto, le sedi delle aziende di trasporto pubblico, i magazzini e i depositi comunali, i relativi servizi, i locali accessori e gli spazi tecnici.

Per quanto riguarda i parcheggi ed il verde essi dovranno essere commisurati alle specifiche esigenze.

In queste zone il Piano dei Servizi si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

Gli interventi relativi a queste zone possono essere realizzati da parte degli Enti che ne hanno il compito di istituto su aree di proprietà pubblica o privata e non sono preordinate all'esproprio.

2) Zone cimiteriali

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole di piano, per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Usi previsti: Attrezzature cimiteriali

Le attrezzature cimiteriali comprendono gli impianti e le strutture per la tumulazione ed il culto dei defunti. Sono altresì comprese le attrezzature religiose, gli spazi tecnici e funzionali alla gestione delle attrezzature ed i servizi per il pubblico.

Gli interventi relativi a queste zone sono realizzati dalla Pubblica Amministrazione e sono preordinati all'esproprio.

L'area individuata come cimitero per animali d'affezione localizza il luogo di sepoltura per animali da compagnia, la cui localizzazione è condizionata alla preventiva autorizzazione dell'ASL. L'area deve avere una conformazione quadrata di 50x50m, per una superficie che si ritiene ragionevole di 2.500mq. Una fascia esterna alla recinzione larga 15 m deve essere piantumata con alberi di prima grandezza di cui il 50% sempreverdi, alti 4 m minimo all'impianto. Parcheggio esterno, con 10 posti auto minimo, alberati secondo le NTA del PGT.

Accessibilità solo da strada bianca esistente. Realizzazione con convenzione con il comune che ne precisi gli obblighi e la gestione.

3) Discarica

L'area indicata con apposito simbolo in azzonamento è destinata a discarica.

L'impianto identificato come "Discarica per rifiuti misti non pericolosi con elevato contenuto sia di rifiuti organici o biodegradabili che di rifiuti inorganici, con recupero di biogas" ai sensi del d.m.27.09.2010 e s.m.i., ricade in parte nel territorio di Mozzate e in parte di quello di Gorla Maggiore.

Per la gestione dell'impianto di discarica si fa riferimento al documento di Autorizzazione Integrata Ambientale rilasciato con Decreto Regionale n.11777 del 12/10/2007 e successivamente modificato con atto n.3043 del 17/12/2015 del Macrosettore Ambiente della Provincia di Varese.

Regione Lombardia, con Decreto n.11338 del 03/12/2013, ha espresso giudizio positivo in ordine alla compatibilità ambientale dell'impianto di discarica.

Dopo la chiusura della discarica, ai sensi del D.Lgs. 36/2003, dovranno essere rispettati i tempi, le modalità, i criteri e le prescrizioni stabiliti dall'autorizzazione e dai piani di gestione post-operativa, con particolare riferimento alle attività di manutenzione delle opere e presidi, in modo da garantire che anche in tale fase la

discarica mantenga i requisiti di sicurezza ambientali previsti. A termine dell'utilizzo come discarica l'area è destinata a verde pubblico.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'Art.11 "La rete ecologica provinciale" delle NTA del PTCP di Como.

4) Area di Spagliamento del Bozzente

Area destinata alle vasche volano del Torrente Bozzente nei comuni di Cislago e Mozzate.

L'area è considerata parco pubblico, quindi utilizzabile nelle zone non allagabili, per attività di aggregazione e ludiche all'aperto. Non sono ammesse costruzioni di nessun tipo.

Installazioni provvisorie devono essere autorizzate dal Comune, specificando i termini di uso e durata.

Si richiamano integralmente i contenuti dell'Art.11 "La rete ecologica provinciale" delle NTA del PTCP di Como.

I servizi privato di interesse pubblico e generale devono essere regolamentati con convenzione approvata dall'Amministrazione Comunale.

Art.38.3 – Standard zone produttive e commerciali

Gli standard sono costituiti da parcheggi normati all'Art.20 delle presenti Norme.

ART.39 - FASCE DI RISPETTO

Art. 39.1 – Fasce di rispetto stradale e ferroviario

Le zone di rispetto ferroviario e stradale hanno l'ampiezza stabilita dalle leggi in vigore. L'ampiezza riportata negli elaborati deve pertanto considerarsi indicativa. Esse sono inedificabili, con le specificazioni di cui al presente articolo. Ove la zona di rispetto sia compresa entro il perimetro di un ambito assoggettato a piano attuativo, o nei casi di terreni compresi in zone di rispetto e classificati nell'azonamento tra le zone edificabili, la relativa superficie potrà essere conteggiata in applicazione degli indici di edificabilità, fermo restando che le costruzioni dovranno concentrarsi fuori da detta zona in area limitrofa.

Le zone di rispetto ferroviario, stradale e cimiteriale rimangono di proprietà dei privati fino alla loro eventuale acquisizione per i necessari ampliamenti delle relative infrastrutture. I privati proprietari sono tenuti a curarne la manutenzione ed a conservarne la pulizia ed il decoro. La recinzione con siepe viva per uso privato delle zone di rispetto potrà essere consentita compatibilmente con la necessità di garantire la visibilità agli incroci delle strade e nel rispetto delle prescrizioni dettate in sede di autorizzazione.

Gli edifici regolarmente esistenti all'interno delle zone di rispetto potranno essere oggetto unicamente di interventi di tipo conservativo o di demolizione ricostruzione.

Le superfici comprese in zona di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti

delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde; potrà essere autorizzata la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante, con i relativi eventuali locali di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, in base agli indici e parametri dettati dalle presenti norme. Detti impianti potranno occupare anche l'area retrostante la fascia di rispetto stradale per la profondità strettamente necessaria alla funzionalità dell'impianto stesso, con le opportune mitigazioni nel caso di prossimità di aree edificate o edificabili.

Le superfici comprese in zona di rispetto ferroviario, definite in base alla profondità di m 30,00 dal binario più esterno del fascio, sono destinate alla realizzazione delle strutture (parcheggio di interscambio, collegamenti ferroviari) di servizio a detto trasporto. Esclusivamente in rapporto con le stazioni è ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali e di pubblico esercizio di normale pertinenza della stazione stessa. L'edificazione in fascia di rispetto per le aree classificate nell'azonamento tra le zone edificabili è ammessa previo parere favorevole dell'ente gestore del servizio ferroviario.

Per gli edifici esistenti, non è applicabile la disciplina di recupero dei sottotetti ai fini abitativi, è invece ammessa la realizzazione di pertinenze nel rispetto delle destinazioni d'uso ammesse per le zone confinanti.

Art. 39.2 – Limite del rispetto cimiteriale

Le zone di rispetto cimiteriale sono soggette a inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi di sosta. Sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico. Vi possono essere eccezionalmente concesse a titolo precario costruzioni per la vendita dei fiori e degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. È vietato l'accatastamento di materiali, l'esecuzione di scavi e di riporti, ad eccezione di quelli eseguiti per il mantenimento ambientale o all'andamento morfologico e per la formazione degli accessi ai fabbricati.

Art. 39.3 – Elettrodotti/Zona di rispetto degli Elettrodotti

Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche consentite dovranno in ogni caso rispettare le distanze minime dagli elettrodotti, calcolate come disposto dal DPCM 8/7/2003, regolamento ai sensi della L. 36/2001.

Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore è prescritta una distanza minima di 10 m. Le fasce di rispetto degli elettrodotti hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle determinazioni di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 e assunte dal P.G.T. senza che ciò comporti variante allo stesso.

Per la determinazione delle fasce di rispetto si dovrà fare riferimento all'obiettivo di qualità di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003, ed è necessario contattare il gestore

della linea elettrica il quale deve provvedere a comunicare i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

Art. 39.4 – Cintura verde

La cintura verde viene considerata parte funzionale del sistema della Rete ecologica provinciale, a cui si applica l'Art.11 delle NTA de PTCP di Como.

L'area individuata in azzonamento come cintura verde è destinata alla realizzazione di un corridoio alberato privato di uso pubblico, profondo mt 20, di cui mt 17,5 possono essere gestiti da parte dei soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione confinanti, alle seguenti condizioni:

- Recinzione con cancellata alta mt 2 con apertura giornaliera convenzionata con il comune;
- Alberature di alto fusto di mt 4 minimo all'impianto, con un soggetto ogni 30 mq. Il terreno deve essere lasciato a prato. Sono ammessi percorsi pedonali con lastre di pietra intervallate da prato larghezza massima mt 1 per una superficie massima di 1/100 della Superficie;
- La recinzione deve lasciare sul lato sud uno spazio libero largo mt 2,5 per la realizzazione di una pista ciclabile esterna, da realizzarsi a cura del comune che potrà provvedere alla relativa illuminazione.
- I soggetti gestori hanno l'obbligo della manutenzione secondo modalità convenzionate con il Comune.
- È vietato qualsiasi tipo di edificazione.

ALLEGATO: ALBERI DIVISI PER GRANDEZZA

ALBERI DI PRIMA GRANDEZZA

- Acero di monte (*Acer pseudoplatanus*)
- Bagolaro (*Celtis australis*)
- Castagno (*Castanea sativa*)
- Ciliegio selvatico (*Prunus avium*)
- Cipresso (*Cupressus sempervirens*)
- Faggio (*Fagus silvatica*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Noce regia (*Juglans regia*)
- Olmo campestre (*Ulmus campestris*)
- Olmo riccio (*Ulmus glabro*)
- Pioppo bianco (*Populus alba*)
- Pioppo grigio (*Populus canescens*)
- Pioppo cipressino (*Populus nigra* "Italica")
- Platano orientale (*Platanus orientalis*)
- Quercia farnia (*Quercus robur*)
- Quercia rovere (*Quercus petraea*)
- Salice bianco (*Salix alba*)

ALBERI DI SECONDA GRANDEZZA

- Acero opalo (*Acer opalus*)
- Acero campestre (*Acer campestris*)
- Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*)
- Carpino bianco (*Carpinus betulus*)
- Ciliegio canino (*Prunus mahaleb*)
- Ciliegio a grappoli (*Prunus padus*)
- Frassino orniello (*Fraxinus ornus*)
- Frassino ossifillo (*Fraxinus oxyphylla*)
- Pioppo nero (*Populus nigra*)
- Frassino maggiore (*Fraxinus excelsior*)
- Leccio (*Quercus ilex*)
- Ontano nero (*Alnus glutinosa*)
- Perastro (*Pyrus Pyraeaster*)
- Pino silvestre (*Pinus sylvestris*)
- Pioppo tremolo (*Populus tremula*)
- Salice giallo (*Salix alba* "vitellina")
- Salice grigio (*Salix cinerea*)
- Salice vimine (*Salix viminalis*)
- Tasso (*Taxus baccata*)

ALBERI DI TERZA GRANDEZZA

- Acero minore (*Acer monosperulatum*)
- Agrifoglio (*Ilex aquifolium*)
- Alberi da frutta (kiwi, albicocco, amarena, ciliegio, cotogno, diospiro o kaki, mandorlo, melo, melograno, nespolo giapponese, noce americano, pero, pesco, prugna, vite da uva)
- Azzeruolo (*Crataegus azarolus*)
- Biancospino (*Crataegus monogyna*)
- Bosso (*Buxus sempervirens*)
- Ciavardello (*Sorbus torminalis*)
- Corniolo (*Cornus mas*)
- Frangola (*Frangula alnus*)
- Fusaggine (*Euonymus europaeus*)
- Lantana (*Viburnum lantana*)
- Ligustro (*Ligustrum vulgare*)
- Maggiociondolo (*Laburnum anagyroides*)
- Nespolo (*Mespilus germanica*)
- Nocciolo (*Corylus avellana*)
- Olivo (*Olea europaea*)
- Salice da ceste (*Salix triandra*)
- Salice rosso (*Salix purpurea*)
- Salicone (*Salix caprea*)
- Sambuco (*Sambucus nigra*)
- Sorbo domestico (*Sorbus domestica*)
- Sorbo d. uccellatori (*Sorbus aucuparia*)

ALLEGATO PROCEDURALE

RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI DIFFORMITÀ E CONTRASTI TRADISPOSIZIONI, DEROGHE

- 1) Le disposizioni legislative statali e regionali, In caso di incompatibilità, prevalgono su quelle del PGT; sono altresì prevalenti su quelle del PGT le prescrizioni, ovunque contenute, in attuazione di disposizioni di leggi statali o regionali.
- 2) Per quanto non esplicitamente previsto dalle presenti norme, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, in quanto compatibili, alla regolamentazione comunale in materia edilizia, dei lavori pubblici ed ambientale.
- 3) Per il superamento delle barriere architettoniche si rinvia alla legislazione vigente.
- 4) In caso di difformità tra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme, prevalgono queste ultime.
- 5) In caso di difformità tra previsioni aventi diversa cogenza prevale quella avente valore cogente maggiore, e cioè le prescrizioni su direttive ed indirizzi, le direttive sugli indirizzi, a qualunque dei tre documenti tali previsioni appartengano.
- 6) In caso di difformità tra previsioni di eguale cogenza contenute in elaborati appartenenti a documenti diversi del PGT prevale la previsione contenuta nel Piano dei Servizi nel caso di contrasto con ciascuno degli altri due documenti o con entrambi, stante il carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute; prevale la previsione del Piano delle Regole in caso di contrasto tra questo ed il Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.
- 7) In caso di difformità tra previsioni del PGT e quelle di eguale cogenza contenute in Piani di Settore, per determinarne la prevalenza si deve applicare il principio di specialità.
- 8) Le prescrizioni del PGT hanno valore prevalente rispetto ai Piani attuativi: le direttive e gli indirizzi del PGT hanno rispetto ai Piani attuativi valore orientativo.
- 9) Sono ammesse deroghe alle presenti norme di attuazione solo nei casi consentiti dalla legislazione vigente. Ove la deroga riguardi edifici di proprietà privata, essa è subordinata alla stipula di atto di vincolo alla destinazione pubblica o d'interesse pubblico, con relativa trascrizione nei registri immobiliari.

ALLEGATO – REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI

ART. A Oggetto e finalità del Regolamento

1. Il presente Regolamento disciplina il **Registro dei diritti edificatori** per quanto riguarda:

- a) le modalità di acquisizione, di trasferimento e di estinzione dei diritti edificatori;
- b) la forma, le funzioni e la compilazione del Registro;
- c) il rilascio del certificato dei diritti edificatori;
- d) la pubblicazione e la consultazione del Registro.

2. Il Regolamento agisce nel rispetto delle Norme di Attuazione del PGT.

ART. B Origine e attribuzione dei diritti edificatori

1. Per diritto edificatorio si intende la possibilità, determinata dallo strumento urbanistico comunale PGT di usufruire di una quota di Superficie utile abitativa (SU) ovvero Superficie utile lorda (Sul) ovvero Volume (V), al netto delle quote già edificate, che il titolare ha il diritto di utilizzare o cedere sul territorio comunale nelle forme e nei modi stabiliti dallo strumento urbanistico e disciplinate dal presente Regolamento.

2. I diritti edificatori sono assegnati ad ogni terreno dalla zonizzazione e dalla disciplina di cui alle presenti Norme, nel rispetto delle stesse anche in forma virtuale. Il PGT e gli elaborati ad esso allegati stabiliscono, attraverso specifici criteri, le aree di decollo e di atterraggio dei diritti edificatori individuate entro il perimetro del territorio urbanizzato comunale.

3. Aree “di decollo” e “di atterraggio” dei diritti edificatori

a. Sono aree “di decollo” quelle in cui il diritto edificatorio, o una sua parte, può essere svincolato dal suolo che lo genera.

b. Sono aree “di atterraggio” quelle che possono accogliere, nei limiti e nelle modalità previsti dalle Norme tecniche di attuazione, diritti edificatori aggiuntivi rispetto alle superfici e alle volumetrie preesistenti ovvero rispetto all'indice edificatorio previsto.

c. Il Comune trascrive il diritto virtuale all'edificazione (superficie e/o volume) nell'apposito Registro dei Diritti Edificatori, di pubblica consultazione, nel momento in cui tale diritto viene commercializzato con altre aree (vd. commi successivi) e/o reso disponibile alla vendita.

d. Nelle aree “di atterraggio”, per effetto dell'acquisto di una volumetria virtuale dal Registro dei diritti edificatori, verrà quindi registrato un incremento volumetrico.

e. Il PGT individua le seguenti aree “di decollo” e/o “di atterraggio” dei diritti edificatori:

- Decollo: presenti nell'apposito registro del Comune
 - Acquisiti da precedenti strumenti urbanistici
 - Provenienti da demolizioni nel NAF
- Atterraggio: aree cedute dagli Ambiti di Trasformazione
 - Altre aree di proprietà comunale

f. La commercializzazione dei diritti volumetrici, se prevista, dovrà essere regolata all'interno degli atti convenzionali di adozione ed approvazione dei singoli PA.

g. Sono escluse dalla possibilità di generare diritti edificatori:

- le aree e gli edifici ricadenti in zone omogenee agricole;
- le aree e gli edifici soggetti a vincoli di tutela culturali e paesaggistici ambientali ai sensi della normativa vigente (D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., altra normativa in materia).

ART. C Certificato dei diritti edificatori

1. I diritti edificatori vengono attestati dall'Ufficio comunale competente con l'emissione del "Certificato dei diritti edificatori", redatto con riferimento al "Modulo 1" contenuto nel presente Allegato, che dimostra la titolarità dei diritti.
2. Nei casi in cui il Comune desse inizio a una procedura espropriativa al fine di realizzare gli interventi di pubblica utilità previsti dal PGT su "aree di decollo", la titolarità dei diritti edificatori si ha solo fino alla emissione del Decreto di esproprio (o alla sottoscrizione di accordo di cessione bonaria tra le parti).
3. I diritti edificatori potranno essere acquistati sino al raggiungimento dell'edificabilità massima realizzabile prevista dalle Norme tecniche di attuazione del PGT per l'area "di atterraggio" sulla quale devono ricadere. Pertanto, nell'atto di acquisto dei diritti edificatori, dovrà essere indicata l'area sulla quale gli stessi diritti saranno trasferiti.
4. Il Comune è titolare di diritti edificatori, generati dalle aree di sua proprietà e assoggettate alle previsioni del PGT.

ART. D Struttura e funzioni del Registro

1. Gli atti di cessione e di acquisto dei diritti edificatori virtuali verranno registrati, trattati e controllati dal Comune con il "Registro dei Diritti Edificatori".
2. In conformità alle disposizioni attuative contenute nel PGT ovvero in PA, nel Registro dei Diritti Edificatori sono obbligatoriamente trascritti gli immobili che generano tali diritti sia "in decollo" che "in atterraggio".
3. I dati relativi ai fondi che generano diritti edificatori in relazione alle previsioni del PGT vigente vengono iscritti all'interno del Registro su richiesta delle singole proprietà.
4. Le superfici delle aree oggetto di "decollo", dovranno risultare da apposito rilievo a firma di Tecnico abilitato che dimostri la consistenza delle aree, con espresso riferimento alle previsioni cartografiche del Piano.
5. Il Comune, ai fini di una fattiva ed efficace attuazione delle previsioni del PGT, garantisce specifica pubblicità a tale sezione del Registro e ne segnala, anche in via informatica, i contenuti ai proprietari dei fondi "di atterraggio" che ne abbiano fatto richiesta.
6. Il Registro dei Diritti Edificatori contiene le seguenti informazioni:
 - il numero progressivo;
 - proprietà dell'area di decollo e dati catastali;
 - superficie fondiaria e superficie asservita dell'area di decollo;
 - l'indicazione in SU o S.l.p. (metri quadrati) ovvero in V (mc), in ogni caso sulla base dei contenuti del PGT, dei diritti edificatori generati, trasferiti e residui;
 - la data di rilascio del certificato attestante i diritti edificatori;

- nome del notaio rogante, numero di raccolta e di repertorio e data, data e numero di registrazione dell'atto, data e numero di trascrizione dell'atto;
- proprietà dell'area di atterraggio a cui viene rilasciato il relativo certificato e dati catastali;
- metri cubi del fabbricato se esistente sull'area di atterraggio;
- superficie fondiaria e superficie asservita nell'area di atterraggio;
- diritti edificatori (in mq o in mc) atterrati;
- gli estremi del titolo abilitativo ovvero del piano attuativo con il quale i diritti edificatori vengono consumati;
- diritti edificatori residui (in mq o in mc);
- l'annotazione delle successive volturazioni;
- eventuali note aggiuntive.

7. In ogni caso, le trascrizioni dei diritti edificatori "decollati" e/o "atterrati", nonché residui, devono avvenire utilizzando parametri urbanistici (e conseguenti indici) univoci.

ART. E Compilazione del Registro e rilascio del Certificato

1. L'iscrizione nel Registro ed il rilascio del relativo Certificato dei Diritti Edificatori avviene nei seguenti casi:
 - su richiesta del proprietario di "aree di decollo" che, in funzione delle previsioni del PGT, intende cedere a titolo oneroso o gratuito i propri diritti edificatori ad altro soggetto;
 - su richiesta del proprietario di "aree di atterraggio" che, in funzione delle previsioni del PGT, ha acquisito da altro soggetto i diritti edificatori.
2. Il Registro è tenuto dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente in materia urbanistica e di rilascio dei titoli abilitativi, e viene compilato dall'Ufficio al fine di consentire la consultazione del Registro cartaceo da parte degli interessati e dei titolari di un interesse legittimo, con le modalità stabilite per l'accesso agli atti. Il Registro, per estratti, è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.
3. Il Registro (cartaceo e digitale) non ha efficacia probatoria della titolarità dei diritti edificatori, ma solo indicativa.
4. In caso di contenuto difforme del Registro rispetto ai limiti massimi di edificazione stabiliti dal PGT, fa comunque fede il presente PGT.
5. In caso di varianti al PGT o di sua integrale revisione, il Registro verrà modificato/aggiornato di conseguenza, per renderlo sempre aderente alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
6. Per ogni annotazione sul Registro, il Responsabile dell'Ufficio comunale competente, a sua firma, rilascia all'avente titolo, in un unico esemplare, un certificato, secondo lo schema di riferimento (Modulo 1) del presente Regolamento, attestante l'annotazione e gli estremi dell'atto da cui deriva l'attribuzione dei diritti stessi.
7. Il rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori è soggetto all'assolvimento dell'imposta di bollo ed al pagamento dei diritti di segreteria nella misura stabilita con deliberazione di Giunta Comunale.

8. In caso di trasferimento dei diritti edificatori l'Ufficio, nell'apposita sezione del Registro, annota la data del trasferimento del diritto e il nome del nuovo titolare.
9. La possibilità di utilizzazione dei diritti edificatori decorre dalla data di rilascio del Certificato dei Diritti Edificatori.
10. Il Registro evidenzia inoltre le aree prive di diritto edificatorio in quanto divenute tali a seguito di cessione e/o trasferimento dei diritti stessi.
11. Per i passaggi di proprietà fanno fede gli atti notarili e le relative trascrizioni nei registri immobiliari.
12. L'Ufficio comunale competente è tenuto a predisporre ed aggiornare un'apposita cartografia urbanistica, comunale su base catastale, con la quale si evidenziano cromaticamente le aree di decollo e le aree di atterraggio oggetto di movimentazione dei diritti edificatori, con l'indicazione del numero di riferimento al Registro e, per estratto, allegato allo stesso Registro.
13. In caso di trasferimento di aree già iscritte nel Registro dei Diritti Edificatori, l'Ufficio nell'apposita sezione del Registro ed in calce o a margine del certificato originale, annota la data ed il titolo del trasferimento del diritto ed il nome del nuovo titolare.
14. Per l'utilizzo dei diritti a fini edificatori il titolare è tenuto ad allegare alla richiesta di Piano attuativo, di permesso a costruire convenzionato o di altro titolo abilitativo, il certificato in originale, in modo che lo stesso non possa più circolare.

ART. F Gestione e modalità di trasferimento dei diritti edificatori

1. La cessione dei diritti edificatori avverrà con atto pubblico da trascrivere nei registri immobiliari e da allegarsi in copia al Registro dei Diritti Edificatori.
2. In caso di trasferimento dei diritti edificatori, l'Ufficio competente provvede a verificare l'esistenza del titolo di proprietà e del certificato del venditore. A seguito di verifica positiva, annota nell'apposita sezione del Registro il passaggio di proprietà, ritira il Certificato intestato al venditore e rilascia un nuovo certificato all'acquirente, che è il nuovo avente titolo.
3. Il documento che dimostra la titolarità dei diritti è l'atto notarile di acquisto degli stessi.
4. Ogni atto avente ad oggetto il trasferimento di diritti edificatori dovrà porre a carico dell'acquirente l'obbligo di comunicare al Comune entro 90 (novanta) giorni dalla stipula, l'avvenuta cessione con gli estremi dell'atto e tale obbligo dovrà essere previsto in ogni successivo trasferimento della proprietà dei diritti. L'acquirente dovrà chiedere il rilascio del certificato a suo nome allegando copia dell'atto medesimo e il certificato originale del venditore. L'atto notarile di cessione, anche nei passaggi di proprietà successivi al primo, dovrà sempre contenere:
 - l'indicazione degli estremi catastali dell'area di decollo;
 - l'indicazione degli estremi catastali dell'area di atterraggio;
 - gli estremi dell'atto della cessione originaria;
 - gli estremi di tutti i passaggi di proprietà successivi al primo.

ART. G Estinzione dei diritti edificatori

1. Quando il titolare dei diritti edificatori intende utilizzarli su un'area di atterraggio deve allegare alla domanda per il rilascio del titolo abilitativo oppure all'istruttoria per l'approvazione del Piano attuativo, un certificato che ne attesti il diritto.
2. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che utilizza/consuma i diritti edificatori nell' area di atterraggio l'Ufficio Competente ne annota gli estremi nel Registro, che ne attesta l'estinzione.
3. A seguito del rilascio del titolo abilitativo che consuma i diritti edificatori il Certificato originale sarà annullato con l'apposizione di idonea indicazione.
4. Nel caso di utilizzo parziale dei diritti edificatori si procederà all'emissione di un nuovo Certificato per la parte edificabile residua.
5. L'Ufficio competente comunale evidenzia cromaticamente nella cartografia digitale su base catastale le aree di decollo e le aree di atterraggio evidenziando, in ambedue i casi, la loro saturazione volumetrica

ART. H Pubblicità e modalità di consultazione del Registro

1. Il Registro cartaceo sarà consultabile presso il Comune, nell'Ufficio competente, da tutti i soggetti interessati previa richiesta al Responsabile, secondo le modalità per l'accesso agli atti.
2. Il Registro e relativi allegati è tenuto altresì in forma digitale ed è reso pubblico sul sito web istituzionale, in apposita sezione, nel rispetto delle normative.
Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) verrà integrato con le informazioni relative alla cessione dei diritti edificatori inerenti l'area/e per la quale è stato richiesto.

ART. I Entrata in vigore

Il presente Regolamento, il Registro dei Diritti Edificatori e con esso gli allegati entreranno in vigore contestualmente alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva degli atti del PGT, previa adozione dello stesso Regolamento da parte del Consiglio Comunale.

MODULO 1 – Certificato dei Diritti Edificatori (fac – simile)

CERTIFICATO DEI DIRITTI EDIFICATORI	
Numero progressivo: _____	Del _____
Tipologia d'area: <input type="checkbox"/> di decollo <input type="checkbox"/> di atterraggio	
Il Responsabile del Settore: Visto il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del _____, e divenuto efficace a seguito della pubblicazione sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n° _____ del _____. Visto il "Regolamento Comunale per la Gestione del Registro dei Diritti Edificatori" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° _____ del _____.	
ATTESTA	
<input type="checkbox"/> che il Sig. / la Sig.ra _____ nato a _____ il _____ _____ residente a _____ Via _____ n. _____ C.F. _____	
<input type="checkbox"/> che la Società _____ con sede a _____ Via _____ _____ n. _____ C.F. /P.I. _____	
È TITOLARE DI DIRITTI EDIFICATORI PER COMPLESSIVI mq / mc _____ di SU (Superficie utile Abitativa) // Slp (Superficie lorda di pavimento) // V (volume)	
<input type="checkbox"/> generati dalla potenzialità edificatoria dell'area identificata al catasto Fg _____, mappale _____ di mq. _____	
<input type="checkbox"/> derivanti dalla compra vendita di cui all'atto _____ _____	
Tali DIRITTI EDIFICATORI sono annotati nell'apposito Registro al n. progressivo _____;	
IL PRESENTE CERTIFICATO SUI RILASCIATA IN UN UNICO ESEMPLARE	
	Il Responsabile del Settore _____

MODULO 2 – Modello pagina del Registro dei Diritti Edificatori (fac – simile)

Numero progressivo: _____		REGISTRO DEI DIRITTI EDIFICATORI Delibera di consiglio Comunale n. _____ del _____	
FASE 1 - AREA DI DECOLLO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori		Generati:	
		Trasferiti:	
		Residui:	
Certificato di decollo (allegato A)		Nr. _____	Del _____
Individuazione area su base catastale		(allegato B)	
FASE 2 - TRASFERIMENTO			
Dato atto di cessione			Del _____
Notaio			
Registrazione dell'atto notarile	Nr. _____ Del _____	Trascrizione atto notarile	Nr. _____ Del _____
FASE 3 – AREA DI ATTERRAGGIO – ZONA OMOGENEA E INDICI/PARAMETRI URBANISTICI			
Proprietà			
Foglio/Mappale/Sub			
Fabbricato/i esistente/i		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Superficie fondiaria	Mq _____	Superficie asservita	Mq _____
Diritti edificatori atterrati		S.U. o S.I.p. (mq) // V (mc)	
Estremi del titolo abilitativo (DIA, PdC, ecc.)			
NOTE			