COMUNE DI LOCATE VARESINO
(Provincia di Como)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

Oggetto: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**
MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto
Massimo Giuliani
Emilio Cremona

Sindaco
Luca Castiglioni

Segretario Comunale:
Dott. Cosimo Montalto

Collaboratori
Vera Bertoglio
Andrea Frigoli

Assessore all'Urbanistica
Maurizio Sbaraini

Valutazione Ambientale Strategica
N.Q.A srl

Responsabile servizio urbanistico
geom. Fabio Mangili

Data:
Giugno, 2013

Allegato:
C.9

SOMMARIO:

TITOLO I - NORME GENERALI 4
Capo I Criteri generali 4
Articolo 1 Il Piano delle Regole 4
Articolo 2 Definizioni e parametri urbanistici 5
Articolo 3 Distanze dal confine, da fabbricati, strade, spazi pubblici 8
Articolo 4 Aree di pertinenza 9
Articolo 5 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso e mutamenti di destinazioni d'uso 10
Articolo 6 Classificazione delle destinazioni d'uso 11
Articolo 7 Percentuale di funzioni ammesse 16
Articolo 8 Spazi per parcheggi funzionali agli insediamenti 17
Articolo 9 Norme generali per le costruzioni minori 18
Capo II Attuazione del PGT 21
Articolo 10 Modalità di attuazione 21
Articolo 11 Tipologie di Interventi edilizi 22
Articolo 12 Piani Attuativi (PA) 22
Articolo 13 Piani Attuativi vigenti, Costruzioni ed Opere esistenti 22
Articolo 14 Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione 23
Articolo 15 Normativa Geologica 24
Articolo 16 Zonizzazione acustica 24
Articolo 17 Valutazione di previsione dell'impatto acustico e Valutazione del clima acustico. 24
TITOLO III – SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE 26
Capo I Nucleo urbano di antica formazione 26
Articolo 18 Norme generali per l'insediamento storico 26
Articolo 19 Campo di applicazione 26
Articolo 20 Classificazione degli edifici e individuazione degli interventi 26
Articolo 21 Restauro 26
Articolo 22 Risanamento conservativo 27
Articolo 23 Ristrutturazione parziale 28
Articolo 24 Ristrutturazione edilizia 28
Articolo 25 Recupero e riuso di rustici e fienili 29
Articolo 26 Prescrizioni sui materiali da utilizzare negli insediamenti storici 30
Articolo 27 Zona H di riqualificazione pubblica 31
Capo II Zone Residenziali 33
Articolo 28 Zone B1 residenziale di recupero 33
Articolo 29 Zone B2 residenziali di ristrutturazione 34
Articolo 30 Zone B3 residenziali di completamento 35
Articolo 31 Zone B4 - Verde Privato 37
Capo III Zone Produttive e Terziarie 39
Articolo 32 Classificazione delle zone D 39
Articolo 33 Zone D1 - Industriale esistente o di rifunzionalizzazione 40
Articolo 34 Zone D2 - Artigianale e di piccola industria, esistente e di completamento 41
Articolo 35 Zone D3 – Attività di macellazione 41
Articolo 36 Zone D4 - Attività produttive e terziarie 42
Articolo 37 Zone D5 – Edifici produttivi in contesti residenziali 42
Articolo 38 Zone G commerciali 43
Articolo 39 Fasce di mitigazione paesistico-ambientale delle zone industriali. 43
TITOLO IV SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE 45
Articolo 40 Norme generali Zone agricole e boscate 45
Articolo 41 Zone agricole E1 46
Articolo 42 Zone boscate E2 50
Articolo 43 Zone comprese nel Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate .. 50

Articolo 44 Zona ptc1 di tutela agroforestale (art. 14 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate) ... 51
Articolo 45 Zona ptc 2 agricola (art. 15 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate) ... 53
Articolo 46 Ambiti agricoli (art. 14 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate) ... 54
Articolo 47 Cascine storiche (art. 20 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate) ... 54

TITOLO V NORME COMMERCIALI E ZONE SPECIALI ... 56

Articolo 48 Definizioni e settori merceologici ... 56
Articolo 49 Tipologie distributive ... 56
Articolo 50 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali ... 56
Articolo 51 Localizzazione degli insediamenti commerciali ... 57
Articolo 52 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale ... 58
Articolo 53 Caratteri architettonici ... 58
Articolo 54 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico ... 58
Articolo 55 Dotazione di parcheggi privati ... 59
Articolo 56 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburanti ... 59
Articolo 57 Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW ... 60
Articolo 58 Ambiti di Rischio dell'aeroporto di Malpensa – Determinazione delle zone soggette a limitazione ... 60

TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE ... 62

Articolo 59 Prevalenza delle norme ambientali ... 62
Articolo 60 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi ... 62
Articolo 61 Verifica dell'incidenza dei progetti ... 63
Articolo 62 Infrastrutture tecnologiche ... 63
Articolo 63 Tutela ambientale e paesistica ... 64
Articolo 64 Tutela degli elementi naturali ... 65
Articolo 65 Tutela e sviluppo del verde ... 65
Articolo 66 Tutela idrografica ... 65
Articolo 67 Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico ... 66
Articolo 68 Viabilità di particolare interesse storico ... 67
Articolo 69 Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili ... 67
Articolo 70 Visuali di interesse paesistico: Coni Ottici ... 67

ALLEGATO 1 ... 68

PROSPETTO DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ... 68

TITOLO I - NORME GENERALI

Capo I Criteri generali

Articolo 1 Il Piano delle Regole

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

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

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

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

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

   e) individua:

      1) le aree destinate all'agricoltura;

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

      3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

   a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

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

   c) rapporti di copertura esistenti e previsti;

   d) altezze massime e minime;

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

   f) destinazioni d'uso non ammissibili;

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

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

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

Articolo 2 Definizioni e parametri urbanistici

1. Superficie territoriale (mq o ha) - St

   E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi di attuazione del P.G.T. ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

   La superficie territoriale si ottiene dalla superficie totale del lotto o dell'ambito del piano esecutivo detraendo da questa:

   - aree e spazi già di uso pubblico;
   - strade pubbliche.

2. Superficie fondiaria (mq o ha) - Sf

   E' la parte di superficie territoriale di pertinenza degli edifici.

   Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, facenti parte dell'area oggetto dell'intervento, al netto delle future strade.

3. Superficie coperta (mq) - Sc

   E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte inferiori a cm. 120 come balconi, sporti di gronda e simili. Tali aggetti superiori a cm. 120 verranno conteggiati per l'eccedenza. In caso di edifici planivolumetricamente articolati si applicano i criteri indicati dal Regolamento Edilizio.

4. Superficie lorda complessiva di pavimento (mq) - S.l.p.

   E' una superficie convenzionale costituita dalla somma di due componenti:

   la superficie utile lorda, conteggiata al 100% (al netto delle esclusioni sotto indicate), e le superfici lorde effettive non residenziali e accessorie, conteggiate al 50% escluso edifici unifamiliari e bifamiliari.

   La superficie utile lorda è costituita dalla somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ed entro terra, misurate al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, scale).

   Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

   - le autorimesse interrate o fuori terra, nella misura prevista per ciascun tipo di intervento dalle presenti Norme;
   - i sottotetti con altezza netta media interna inferiore a m. 1,70;
   - i porticati e le gallerie, purché di uso pubblico;

- i portici privati aperti almeno su due lati e le logge rientranti non più di ml. 1,50; le misure eventualmente eccedenti tale rientro verranno computate ai fini del calcolo della superficie lorda;
- i balconi con sbalzo fino a ml 1,20;
- le cabine elettriche, le centrali termiche e di condizionamento, dei locali macchine e vani fine corsa ascensori, degli impianti di depurazione e di ogni altro impianto tecnico necessario al miglioramento delle condizioni del lavoro e dell'ambiente;
- gli impianti e le rampe necessari al superamento delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

Le superfici non residenziali e accessorie sono conteggiate al 50% (escluso edifici monofamiliari e bifamiliari) della superficie lorda effettiva, purchè abbiano altezza netta inferiore a mt. 2,50 per altezza superiore a mt. 2,50 sono conteggiate al 100% per tutti gli edifici, e sono:

- le cantine, le autorimesse eccedenti la misura prevista dalle presenti Norme, i locali tecnici e di servizio alla residenza interrati o seminterrati che non presentano i requisiti per l'abitabilità;
- i depositi e gli altri spazi accessori interrati funzionali alle attività terziarie e produttive;
- gli spazi e i manufatti accessori alle funzioni residenziali e terziarie fuori terra, anche separati dall'edificio principale;
- i sottotetti la cui altezza media interna sia compresa tra ml. 1,70 e ml 2,40.

I sottotetti con altezza media interna superiore a ml. 2,40 sono conteggiati al 100% per tutti gli edifici ai fini del calcolo della S.l.p.

Ai fini del recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini residenziali, la S.l.p. degli edifici esistenti è calcolata tenendo conto della superficie dei sottotetti esistenti avente altezza superiore a mt. 1,70.

5. Superficie di urbanizzazione primaria (mq) - S1

   E' la superficie delle aree destinate all'urbanizzazione primaria.

6. Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq) - S2

   E' la superficie delle aree destinate ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione esecutiva ed è espressa in rapporto alla superficie territoriale (mq/mq).

7. Superficie di vendita Sv: identifica l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per gli esercizi che hanno ad oggetto la commercializzazione di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili), essa è calcolata in misura di 1/8 della superficie lorda di pavimentazione. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si richiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dagli artt. 8 e 9 del d.lgs. 31 marzo 1998 n. 114 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

8. Volume (mc) - V

Il volume delle costruzioni è da ricavarsi convenzionalmente, moltiplicando la superficie lorda di pavimento come definito nel presente articolo per un'altezza virtuale dell'interpiano di m. 3,00, indipendentemente dall'altezza effettiva.

Ai fini del computo del volume vengono conteggiati altresì tutti gli spazi non residenziali, ivi compresi box-autorimesse e simili, quando gli stessi superino l'altezza netta interna di m. 2,50, per altezze interne inferiori a mt. 2,50 vanno conteggiati al 50%.

Sono escluse dal computo volumetrico le superfici accessorie con altezza inferiore a mt. 2,50 di case mono - bifamiliari.

9. Altezza dell'Edificio

Negli edifici con copertura non piana: differenza tra la quota del terreno (marciapiede a contatto dell'edificio o livello del terreno a sistemazione avvenuta), e il punto più alto dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Negli edifici con copertura piana: differenza fra la quota dell'intradosso dell'ultimo solaio e la quota del terreno come definito in seguito.

Negli edifici a gradini la quota si misura dalla posizione sul piano verticale del punto più elevato dell'edificio.

Per quota del terreno si intende il valore medio ponderato calcolato lungo il lato del fronte dell'edificio di cui si valuta l'altezza.

Se la quota del marciapiede pubblico è superiore a quella del terreno sistemato, l'altezza massima va misurata da quest'ultima.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza i corpi tecnici.

10. Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq o mc/ha) - It

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o per ettaro di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

11. Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq o mc/ha) - If

E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. o per ettaro di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

12. Indice di utilizzazione territoriale (%) - Ut

E' il rapporto minimo ammesso, misurato in percentuale, tra la superficie fondiaria (Sf) e la superficie territoriale (St).

13. Indice di sfruttamento (mq/mq) - Isfr

Applicato alle zone D, è la massima superficie lorda di pavimento (S.l.p.) costruibile per ogni metro quadrato di superficie coperta (Sc).

14. Rapporto di copertura (%) - Rc

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

15. Unità funzionale (Ufn):

Si definisce tale un insieme di locali organizzati per un uso unitario, comprese le relative pertinenze. Costituiscono unità funzionale, ad esempio, l'alloggio (con le relative pertinenze), il negozio (con le relative pertinenze), l'ufficio (con le relative pertinenze), il laboratorio (con le relative pertinenze).

16. Edifici Uni o Bi-familiari

Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme sono considerati edifici uni o bifamiliari rispettivamente quelli costituiti da un'unica unità abitativa autonoma, o da due unità abitative disposte in senso verticale, collegate da una scala comune o da una scala per ogni unità, ovvero in senso orizzontale, con o senza parti comuni.

Articolo 3 Distanze dal confine, da fabbricati, strade, spazi pubblici

1. Distanza tra fabbricati Df: Si determina misurando la distanza minima tra le pareti comprensive dei corpi in rilievo di ridotte dimensioni e/o aventi funzione decorativa (mensole lesene, risalti) o dei corpi aggettanti aperti (scale, tettoie, gronde) non superiori a 1,00 mt. dalla parete dell'edificio, che non concorrono al calcolo delle distanze.

   La distanza minima tra i fabbricati è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00 in caso di pareti finestrate (o parti di pareti finestrate).
   Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio. Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

   Per pareti o parti di pareti prospicienti non finestrate, la distanza minima è pari a ½ dell'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di metri 5.

   Nel Tessuto storico di cui al successivo Titolo III Capo 1, in caso di demolizione e ricostruzione non prevista all'interno di uno strumento attuativo, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tener conto delle parti aggiuntive e incongrue prive di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

   Nelle zone soggette a pianificazione esecutiva, con previsioni planivolumetriche, la distanza minima tra pareti finestrate è definita nei singoli piani attuativi.

   L'edificazione in aderenza ad altri edifici è consentita quando esista già un edificio sul limite della proprietà confinante e quando i proprietari confinanti si accordino per costruire in reciproca aderenza. L'accordo dovrà risultare da atto regolamentare e da produrre in copia autenticata registrata all'Ufficio del Registro con la richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente.

2. Distanza dai confini Dc: E' la distanza minima tra il fabbricato ed il confine di proprietà nel punto più prossimo all'edificio stesso, fatti salvi i corpi in rilievo di limitate dimensioni o i corpi aggettanti aperti quali scale, tettoie o gronde entro il limite di 1,00 mt.

   L'edificazione sul confine di proprietà o in aderenza ad altri edifici è consentita quando esista già un edificio sul limite della proprietà confinante e quando i proprietari confinanti si accordino per costruire in reciproca aderenza. L'accordo dovrà risultare da atto da regolamentare e da produrre in copia autenticata registrata all'Ufficio del Registro con la richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente.

   Negli altri casi la distanza dai confini deve essere pari almeno a 1/2H con un minimo di ml. 5,00. La distanza potrà essere minore (con un minimo di ml. 1,50) quando si concordi tra i confinanti che l'arretramento minore del minimo prescritto dall'uno corrisponda ad un maggior arretramento dell'altro. L'accordo dovrà risultare da un atto regolamentare da produrre in copia autentica registrata all'Ufficio del Registro alla richiesta di permesso di costruire o altro titolo abilitativo equipollente e sarà vincolante sino all'esistenza del fabbricato a distanza dal confine inferiore al minimo sopra prescritto.

Le disposizioni contenute nei commi precedenti non si applicano nel caso di box, di ripostigli e di cantinati i quali, nel caso non prospettino su pareti finestrate, possono essere costruiti a confine purchè non superino la quota volumetrica di 50 mc, con altezza all'estradosso di ml. 2,50 rispetto al piano campagna, fatti salvi indici di zona e norme di Codice Civile rispetto a edifici preesistenti.

3. Distanza dalle strade Ds: è la distanza tra le pareti di un edificio che fronteggia una strada e il ciglio della strada stessa; tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione e di ogni aggetto superiore a ml 1,00 e il limite della zona per la viabilità esistente o prevista dal presente PGT.

   Ai sensi del D.M. 2/4/1968 art. 9 devono essere rispettate le seguenti distanze minime fissate per edifici prospettanti su strade pubbliche interne al centro edificato:

   - ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
   - ml 7,5 per lato, per strade di larghezza compresa fra ml. 7 e 15;
   - ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

   Esternamente al perimetro del centro edificato valgono i disposti del Codice della strada D.lgs 285/92. Tali rispetti possono essere superati da eventuali arretramenti maggiori previsti dalle tavole di azzonamento del P.G.T

   Distanze inferiori sono ammesse nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Attuativo o, comunque, su edifici esistenti a distanze minori per le parti non prospettanti gli spazi vincolati.

   La distanza da spazi pubblici deve essere calcolata in modo tale che la superficie di proiezione di facciata sia pari allo spazio libero antistante ivi comprendendovi eventuali fasce di rispetto.

   Per tutte le distanze sopra citate si possono ammettere valori inferiori o uguali ai preesistenti in strumenti urbanistici attuativi, compresi i Piani di Recupero fino al limite delle eventuali fasce di rispetto comunque non occupabili.

Articolo 4 Aree di pertinenza

1. Le aree e le relative superfici, individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria dagli elaborati edilizi o urbanistici in attuazione dello strumento urbanistico, costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria dell'intervento e degli edifici realizzati.
2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo delle possibilità edificatorie.
3. Le aree di pertinenza territoriale o fondiaria relative a fabbricati esistenti o realizzati in attuazione del presente Piano non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare l'edificabilità massima consentita nel caso di utilizzo parziale della volumetria prevista dal Piano stesso.
4. Il vincolo di pertinenza permane con l'esistenza degli edifici: tra gli elaborati richiesti per il rilascio dei permessi di costruire e per gli strumenti attuativi dovrà essere inserita l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza territoriale e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali della proprietà, nonché la dimostrazione del calcolo degli indici, evidenziando le aree sature e quelle eventualmente non saturate.

5. Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quelle interessate dall'intervento, i proprietari promotori dell'intervento dovranno dimostrare e documentare che le proprietà delle aree asservite all'intervento siano consenzienti a trasferire in tutto o in parte la propria quota edificabile; per tale trasferimento dovrà essere stipulata un'apposita convenzione a cura e spese dei privati, che sarà registrata e trascritta.
6. Nel caso non sia stata a suo tempo definita e registrata, agli edifici esistenti, essa sarà attribuita - all'atto di richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo - un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal PGT.
7. I fondi agricoli e gli appezzamenti, anche inedificati, ma la cui superficie sia stata a suo tempo computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento edilizio di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola, finché permane la struttura edilizia relativa.

Articolo 5 Criteri generali relativi alle destinazioni d'uso e mutamenti di destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso previste nell'ambito delle normative del presente PGT sono articolate nelle tre classi funzionali , e sottocategorie, di cui al successivo Articolo 6 . Oltre alle destinazioni d'uso previste senza limitazioni (tutte, tranne quelle escluse), sono indicate eventuali quantità minime o massime espresse in forma percentuale, da non superare (destinazioni d'uso regolate).
2. E' definita "principale" la destinazione d'uso che qualifica la zona, mentre sono definite "compatibili" le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. In ogni singola zona sono individuate le destinazioni non ammesse
3. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal relativo titolo abilitativo alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla classificazione catastale attribuita all'edificio. In assenza di tali documenti la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.
4. Ai sensi del Capo VI del Titolo I Parte II della legge 12/2005 i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili o di loro parti, connessi o non connessi all'esecuzione di opere edilizie, sono sempre ammessi, con le modalità di seguito indicate, ad esclusione di quelle rivolte all'introduzione di destinazioni d'uso esplicitamente dichiarate non ammissibili dalla normativa delle diverse zone urbanistiche di riferimento.
5. Ai sensi della stessa legge 12/2005 i mutamenti della destinazione d'uso di unità immobiliari o parti di esse, conformi alle previsioni del P.G.T e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, possono avvenire direttamente senza alcuna autorizzazione del Comune e senza necessità di preventiva comunicazione dell'interessato al Comune stesso.
6. L'esecuzione di opere che concorrono ad una variazione della destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati, nonché di parte dei medesimi, è subordinata all'ottenimento di apposito titolo abilitativo, consistente in un Permesso di costruire, o sostitutivamente nella Denuncia di Inizio Attività, in relazione alle caratteristiche dell'opera edilizia da eseguire, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio Comunale e nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa vigente.
7. Nei casi di mutamento della destinazione d'uso conforme agli strumenti urbanistici vigenti e con esecuzione di opere edilizie soggette a Permesso di costruire, il rilascio del Permesso di

costruire stesso, o sostitutivamente l'efficacia della Denuncia di Inizio Attività, potranno essere ottenuti solo previo versamento dei contributi concessori dovuti sia in base al tipo di intervento edilizio previsto sia come conguaglio fra il corrispettivo dovuto per la nuova destinazione d'uso e quello già corrisposto per la precedente destinazione d'uso assentita, opportunamente ragguagliato alle tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica.

8. Per la determinazione del contributo concessorio vale quanto stabilito dalla vigente normativa statale e regionale a riguardo, e in particolare quanto previsto dal capo IV del Titolo I della Parte II della legge 12/2005
9. Il cambio di destinazione d'uso è subordinato al reperimento degli standard nella misura definita dal Piano dei Servizi, e dei parcheggi privati come stabiliti dalle presenti norme per la nuova destinazione. Nel caso di destinazioni terziarie, direzionali e commerciali, almeno la metà delle aree a standard deve essere destinata a parcheggio.
10. In caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento di destinazione d'uso, il comune può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale – purché adiacente o limitrofa - o chiedere che venga corrisposta all'amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, fatto salvo quanto già corrisposto a titolo di contributi per oneri di urbanizzazione.
11. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso di aree e di edifici (o di parti di essi) non comportante la realizzazione di opere edilizie, è obbligatorio il reperimento di cui ai precedenti commi esclusivamente nel caso in cui l'area o l'edificio oggetto del mutamento di destinazione d'uso venga adibito a sede di esercizio commerciale non costituente esercizio di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.

Articolo 6 Classificazione delle destinazioni d'uso

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

1) Residenza

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

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

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

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

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

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

Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attivita economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

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

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

1.f **Abitazioni difformi dalle destinazioni di zona**: abitazioni esistenti alla data di adozione del P.G.T.., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2) Attività economiche

2.a **Attività agricole** Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.

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

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

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

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

2.a.5 **Attività agrituristiche**. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità e sportivo ricreative esercitate dagli imprenditori agricoli di cui al titolo X della L.R. 31/2008 Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foresta, pesca e sviluppo rurale, siano essi singoli o associati, nonché dai loro familiari attraverso l'utilizzazione della azienda in conduzione, in rapporto di connessione con le attività agricole tradizionali che comunque devono mantenere carattere principale secondo i criteri di cui alla citata Legge Regionale 7 febbraio 2000, n. 7.

Rientrano inoltre fra le attività agrituristiche, ancorché svolte all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, l'organizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, di

pratica sportiva, escursionistiche e di ippoturismo finalizzate ad una migliore fruizione e conoscenza del territorio, nonché la degustazione dei prodotti aziendali.

2.a.6 **Attività agricole difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività produttive agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.b **Attività industriali e artigianali**

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero.

Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.b.4 **Attività industriali o artigianali difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c Attività terziarie

Attività economiche rivolte alla fornitura di servizi.

2.c.1 **Attività commerciali ed attività assimilabili**

2.c.1.1 **Esercizi di vicinato**: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq.

2.c.1.2 **Medie strutture di vendita**: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq.

2.c.1.3 **Grandi strutture di vendita**: esercizi ove si esercita la vendita al dettaglio, aventi superficie di vendita superiore a 1500 mq.

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

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

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

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

2.c.1.8 **Artigianato di servizio**: comprende le attività artigianali, iscritte ai relativi albi di categoria, che si qualificano:

- per la stretta correlazione con la funzione residenziale cui forniscono servizi diretti alle persone, nonché al mantenimento degli edifici e degli interni di essi;
- per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza;
- per l'assenza di nocività o molestia – per emanazioni di qualunque tipo - nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini;
- per il fatto di non richiedere strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inserite.

Vengono considerate tali, ad esempio: parrucchieri, tappezzieri, arredatori, restauratori, elettricisti ecc.

2.c.1.9 **Commercio all'ingrosso**.

2.c.1.10 **Attività commerciali difformi dalle destinazioni di zona**.

Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.2 **Attività direzionali**

2.c.2.1 **Uffici.**

2.c.2.2 **Studi professionali**.

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

2.c.2.4 **Centri di ricerca**.

2.c.2.5 **Attività direzionali difformi dalle destinazioni di zona**.

Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.3 **Attività alberghiere**

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

2.c.3.2 **Motel**.

2.c.3.3 **Campeggi**.

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

2.c.3.5 **Residence/case albergo**

2.c.3.6 **Attività alberghiere difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G., ricadenti in zone a destinazione difforme.

2.c.4 **Servizi privati**

2.c.4.1 **Attrezzature private culturali e per lo spettacolo**. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali.

Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.

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

2.c.4.3 **Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari**. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio.

La presenza di spettatori ha carattere meramente eventuale e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.

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

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

2.c.4.6 **Servizi privati difformi dalle destinazioni di zona**. Sono le attività esistenti alla data di adozione del P.G.T., ricadenti in zone a destinazione difforme.

3) Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a **Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree standard"**

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

- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1 **Parcheggi e spazi di sosta**.

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

3.a.1.3 **Strutture scolastiche**: scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori

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

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

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

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

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

3.a.1.9 **Strutture per servizi amministrativi**.

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

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

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

Articolo 7 Percentuale di funzioni ammesse

1. Le percentuali minime e massime delle funzioni ammesse nelle singole aree di intervento si riferiscono, in genere, alle superfici lorde di pavimento (S.l.p.), salvo ove le Norme Tecniche di attuazione facciano esplicito riferimento alle superfici utili lorde; in particolare:

a) in caso di pianificazione particolareggiata esecutiva: i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sull'intero ambito di P.P.E. così come delimitato dal P.R.G.;

b) in caso di interventi assentiti con semplice permesso di costruire, i rapporti percentuali tra le diverse funzioni ammesse vanno verificati sulla S.l.p. dell'edificio oggetto dell'intervento.

Articolo 8 Spazi per parcheggi funzionali agli insediamenti

1. E' la superficie complessiva destinata allo stazionamento dei veicoli e risultante dalla somma dell'area effettivamente impegnata dal veicolo fermo (posto macchina) e dall'area necessaria alle manovre di parcheggio. La dotazione minima di posti auto va determinata come segue:

   a) negli edifici a destinazione residenziale:
      - 1 posto auto privato ogni 70 mq. di superficie lorda abitabile o frazione e comunque non meno di un posto auto per ciascuna delle unità immobiliari realizzate;

   b) per gli spazi di uso commerciale:
      - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
      - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 30 mq. di superficie lorda

   c) per gli edifici a destinazione alberghiera:
      - 1 posto auto privato ogni due posti letto convenzionali dichiarati; almeno un posto auto su due va previsto interrato;
      - 6 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda destinata a bar o ristorante;

   d) per gli edifici a destinazione direzionale:
      - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
      - 2 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda

   e) per gli edifici a destinazione servizi pubblici e terziario a forte carico urbanistico:
      - 1 posto auto privato ogni 100 mq. di superficie lorda
      - 5 posti auto pubblici o di uso pubblico ogni 100 mq. di superficie lorda

   f) per gli edifici destinati a spettacolo:
      - 1 posto auto privato ogni 50 mq. di superficie lorda;
      - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni due posti a sedere per il pubblico

   g) per gli edifici a destinazione produttiva:
      - 1 posto auto privato ogni 200 mq. di superficie lorda
      - 1 posto auto pubblico o di uso pubblico ogni 100 mq di superficie lorda

2. Negli edifici a destinazione d'uso mista è ammessa una riduzione fino al 10% dello standard globale calcolato su ciascuna destinazione d'uso.

Articolo 9 Norme generali per le costruzioni minori

1. Cabine di trasformazione dell'energia elettrica, linee elettriche e telefoniche

   Il permesso di costruire per la costruzione di cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciato alle seguenti condizioni speciali:

   - il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
   - la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
   - le cabine possono essere costruite sino al confine di proprietà, con deroga alle distanze minime previste dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ma in tal caso deve comunque essere garantita, rispetto alle costruzioni esistenti, una distanza minima non inferiore a ml. 5,00;
   - le nuove costruzioni attigue mantengono, invece, nei confronti del confine di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle presenti N.T.A.;
   - è in facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere l'interramento delle cabine per motivi di ordine architettonico o ambientale.
   - In linea generale, ed ove non in contrasto con particolari prescrizioni tecniche, non è ammessa la realizzazione di nuove linee elettriche e telefoniche su pali, in quanto le stesse dovranno essere poste in opera completamente interrate.

2. Fabbricati accessori

   Per fabbricato accessorio si intende una costruzione non abitabile, di altezza netta interna non superiore a ml. 2,50, destinata al servizio di un altro fabbricato del quale integra e/o completa le funzioni ed al quale può essere, o meno, materialmente congiunta.

   Tali edifici sono consentiti solo se al servizio di fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano.

   Potranno essere realizzati a confine di proprietà purché l'altezza massima dal terreno naturale, copertura compresa, non superi i ml. 2,50 e purché non fronteggino altro edificio con pareti non finestrate sul fondo limitrofo sito a distanza inferiore a ml. 3,00 dal confine di proprietà.

   Diversamente dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dal confine di proprietà.

   Nell'ambito della stessa proprietà, se non congiunti all'edificio principale, i fabbricati accessori dovranno rispettare da questi una distanza non inferiore a ml. 3,00.

   E' fatta salva la disposizione di mantenere sempre la distanza di 10 metri dalle pareti finestrate.

   La distanza minima dei fabbricati accessori, anche se interrati, dai cigli stradali dovrà comunque non essere inferiore a ml.5,00.

   La realizzazione di fabbricati accessori è sempre subordinata alla prescrizione di non recare pregiudizio né alla piantumazione esistente né all'architettura del parco o del giardino.

   I fabbricati accessori, realizzati nelle zone residenziali, vengono computati ai fini volumetrici per la loro parte fuori terra, con la sola esclusione delle autorimesse, destinate ad uso privato, per la parte non eccedente 1 mq. ogni 10 mc. del volume complessivo dell'edificio principale.

   Nelle zone produttive la Slp dei fabbricati accessori, comunque ai fini della verifica degli indici urbanistici, non può superare il 5% della Slp massima ammessa per il lotto considerato.

3. Recinzioni

Lungo le strade pubbliche, o aperte al pubblico transito, nonché lungo i confini fra proprietà, sono consentite recinzioni aventi altezza massima complessiva non superiore a ml. 2,00 e costituite da elementi trasparenti eventualmente sovrastanti un muretto pieno, di altezza non superiore a cm 50 dal piano naturale di campagna del lotto da recintare.

Le recinzioni di cui sopra devono essere poste lungo gli allineamenti fissati dal presente Piano delle Regole e dagli strumenti attuativi, ovvero secondo le prescrizioni dell'U.T.C. in sede di assegnazione dei punti fissi. In ogni caso, lungo tutte le strade (comprese le private aperte al pubblico transito) esterne alle zone A ed aventi sezione inferiore a ml. 6,00, le recinzioni dovranno rispettare la distanza minima di ml. 3,00 dalla mezzeria esistente.

Arretramenti di misura superiore a quella sopra fissata potranno essere imposti solo in presenza di un progetto, anche di massima, ma debitamente approvato dalla Giunta Municipale, relativo agli allineamenti da tenersi sulla strada interessata.

La posizione dei cancelli relativi ad ingressi carrai deve essere arretrata rispetto alla linea fissata per le recinzioni di almeno ml. 1,50; ogni raccordo con la recinzione stessa deve essere effettuato con l'angolazione (di norma pari a 45°) dettata dall'U.T.C.

Eventuali siepi correnti in fregio alle recinzioni dovranno essere contenute nell'altezza massima di ml. 2,00. Una altezza inferiore potrà essere imposta dall'Amministrazione Comunale per esigenze di viabilità e/o panoramiche.

Nelle zone "A" non sono ammesse recinzioni all'interno dei cortili esistenti, ove sono solo consentite eventuali delimitazioni in siepe sempreverde, di altezza non superiore a ml. 1,50. In tali zone, lungo le strade pubbliche o aperte al pubblico transito, le recinzioni devono mantenere l'allineamento esistente salvo diversa prescrizione dettata da eventuali Piani Esecutivi.

Tali prescrizioni valgono anche nella zona di rispetto cimiteriale, con esclusione del cimitero stesso, il cui muro di recinzione è soggetto a propria normativa.

Nelle zone agricole e di parco non è ammesso alcun tipo di recinzione ad eccezione di quelle eventualmente imposte da particolari e inderogabili esigenze di ordine pubblico e/o di sicurezza dei fabbricati esistenti.

Inoltre saranno ammesse recinzioni necessarie all'attività agricola per i coltivatori diretti, iscritti all'Albo degli Imprenditori agricoli L.R.18/74.

Recinzioni diverse da quelle sopra descritte potranno essere ammesse previa presentazione del relativo progetto, che dovrà ottenere il parere favorevole della Commissione Edilizia e l'approvazione della Giunta Comunale, unicamente quando trattasi:

- di prolungamento e/o di ricostruzione di recinzioni esistenti aventi particolari pregi artistici, architettonici e/o ambientali;
- di recinzioni di impianti pubblici e/o di interesse generale previsti nelle zone a servizi nonché di insediamenti produttivi ammessi nelle zone "D".
- Le eventuali recinzioni ammesse non dovranno comunque mai impedire l'esercizio di passo pedonale (che sarà disciplinato da parte dell'Amministrazione Comunale) lungo i tracciati esistenti o previsti.

4. Coperture temporanee e/o stagionali

Su tutto il territorio comunale non è consentita la collocazione di coperture temporanee e/o stagionali, siano esse pressostatiche, geodetiche o di qualsivoglia altro tipo.

Fanno eccezione:

- le zone destinate agli standard comunali o servizi privati, nelle quali è ammessa la copertura, temporanea e/o stagionale, degli impianti sportivi all'aperto;
- le zone utilizzate per gli impianti fieristici, manifestazioni culturali e/o popolari;
- le zone destinate ad attività florovivaistiche ed a culture protette in genere.

Capo II Attuazione del PGT

Articolo 10 Modalità di attuazione

1. Il Piano si attua:
   - per intervento edilizio diretto;
   - con permesso di costruire convenzionato
   - tramite preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, che può essere di iniziativa pubblica o privata, secondo quanto indicato nelle specifiche urbanistiche per ogni singolo lotto;
2. L'attuazione dovrà avvenire secondo le procedure e le modalità stabilite nel Regolamento Edilizio e nel rispetto delle normative vigenti.
3. L'intervento edilizio diretto è possibile in tutti i casi in cui non sono esplicitate differenti modalità attuative e nel rispetto della normativa in vigore.
4. I Permessi di costruire convenzionato sono previsti nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Essi sono previsti inoltre in tutti i casi esplicitamente individuati dal piano.
5. L'approvazione del permesso di costruire convenzionato è di competenza della Giunta Comunale.
6. L'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, di iniziativa pubblica o privata, è obbligatoria nei casi esplicitamente previsti dal Documento di Piano o nella presente Normativa. Tale strumento deve essere di norma unitariamente esteso all'intero perimetro dell'area indicata. In questi casi, per l'attuazione occorre che i proprietari, singolarmente o riuniti in consorzio, sottoscrivano la convenzione, attraverso la quale l'Amministrazione Comunale impegna gli operatori alla contestuale attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal Piano Attuativo.
7. Le opere ed edifici esistenti che contrastino con le previsioni del presente Piano potranno subire soltanto trasformazioni che li adeguino ad esse, oppure essere soggetti ai soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, così come definiti nel Regolamento Edilizio. All'interno della zona A nei casi in cui sia prevista la sola demolizione dei manufatti, fino alla loro demolizione non è ammesso nessun tipo di intervento edilizio.
8. Le opere ed edifici conformi alle previsioni del presente Piano, ma ricadenti in zone nelle quali l'attività edilizia è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico attuativo, possono essere sottoposti ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di risanamento conservativo, così come definiti nel Regolamento Edilizio, anche in assenza di tali strumenti.
9. Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche, come indicato dal Regolamento Regionale 24 Marzo 2006 n.2., e nella DGR 29 marzo 2006, n.8/2244 finalizzato a ridurre le portate delle acque meteoriche in fognatura.

Articolo 11 Tipologie di Interventi edilizi

1. Essi sono interventi di: demolizione, di nuova costruzione, di ricostruzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione e di manutenzione così come definiti e disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio.
2. Ai fini della classificazione degli interventi su edifici, impianti e complessi produttivi, si definiscono attività o lavorazioni nocive ed inquinanti tutte quelle considerate all'art. 216 T.U. Leggi Sanitarie, 27.7.1934, n. 1265 e relativi elenchi.

Articolo 12 Piani Attuativi (PA)

1. Gli interventi edilizi nelle aree sottoposte dal PGT a intervento attuativo (in particolare nuove aree di trasformazione o piani attuativi già previsti dal previgente PRG) sono subordinati all'approvazione del piano stesso secondo le procedure di legge.
2. Il piano attuativo deve essere corredato da tutta la documentazione stabilita dalla vigente normativa regionale.
3. Le quote di standard urbanistici sono fissate dal Piano dei Servizi e dal Documento di Piano. Fatto salvo quanto diversamente indicato nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano, dette aree potranno essere distribuite all'interno del piano attuativo in relazione alla progettazione esecutiva.
4. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà interessare l'intera Area di trasformazione, unitaria o coordinata al fine di conseguire un disegno urbanistico e architettonico coordinato.

Articolo 13 Piani Attuativi vigenti, Costruzioni ed Opere esistenti

1. I Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale così come specificato al successivo Articolo 14 .
2. Restano inoltre fatti salvi:
   - permessi di costruire e titoli abilitativi equipollenti già rilasciati e/o efficaci, alla data di adozione del presente Piano, ai sensi del D.P.R. 380/01 e degli articoli 33 e seguenti della l. r. 12/2005, dallo Sportello unico per l'Edilizia;
   - progetti generali infrastrutturali a carattere regionale e provinciale;
   - Accordi di Programma;
   - Programmi Integrati di Intervento;
   - progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico adottati o approvati prima della data di adozione del presente PGT.
3. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, in contrasto con le destinazioni funzionali di zona, possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la Slp.

4. Per le costruzioni già esistenti, con destinazione conforme a quella prevista dal PGT e con capacità edificatoria eccedente quella ammessa, sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con mantenimento della Slp esistente, per necessità subentrate successivamente all'ultimazione delle costruzioni stesse.
5. 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 intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.
6. Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.

Articolo 14 Piani Attuativi realizzati o in corso di realizzazione

1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.
2. Gli interventi edilizi in queste zona avvengono sulla base dei Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 e delle relative convenzioni, nell'arco di efficacia stabilito nella convenzione medesima o in coerenza di esplicita previsione dalle disposizioni delle Leggi vigenti. Le opere di urbanizzazione sono da realizzarsi da parte dei soggetti obbligati nell'arco temporale di efficacia del Piano Attuativo medesimo o comunque nei termini minori stabiliti nella convenzione stipulata col Comune.
3. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.
4. Qualora non si verifichino le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
5. I Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro i termini di legge sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano di lottizzazione, nel rispetto dei parametri e indici come individuati dai Piani attuativi originariamente approvati e mai perfezionati e con le prescrizioni generali del presente P.G.T (standard, tutele ambientali ecc..)
6. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

Articolo 15 Normativa Geologica

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo quanto previsto all'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con D.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successive modifiche e integrazioni.
2. Ogni intervento sul territorio dovrà essere verificato in funzione di quanto contenuto nello studio geologico, con particolare riferimento al capitolo relativo alla normativa geologica del Piano, che riguarda la fattibilità degli interventi riferita alle classi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio, le indagini preventive da svolgere e le procedure da seguire.

Articolo 16 Zonizzazione acustica

1. Contestualmente all'approvazione del presente P.G.T. il Comune ha provveduto ad adottare, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a), della Legge 26 ottobre 1995, n. 447 «*Legge quadro sull'inquinamento acustico» e dell'art. 2, comma 1, della Legge Regionale 10 agosto 2001, n. 13 «Norme in materia di inquinamento acustico*», nonché in in conformità ai criteri tecnici stabiliti con D.G.R. Lombardia 12 luglio 2002, n. VII/9776 «*Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale*», la classificazione acustica del territorio comunale, mediante la quale:
   - il territorio comunale viene suddiviso in zone acustiche omogenee, così come individuate dalla tabella A allegata al D.P.C.M. 14 novembre 1997 «*Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*»;
   - a ciascuna zona così individuata vengono assegnati i valori limite di emissione, di immissione, i valori di attenzione, i valori di qualità stabiliti dal citato D.P.C.M. 14 novembre 1997 e dalle disposizioni statali emanate in attuazione della Legge 447/1995.
2. Il presente P.G.T. è coerente con detta classificazione acustica, che si intende qui integralmente richiamata, così come il citato regolamento per la disciplina delle attività rumorose.

Articolo 17 Valutazione di previsione dell'impatto acustico e Valutazione del clima acustico.

1. La realizzazione, la modifica o il potenziamento delle opere sotto indicate dovrà essere preceduta da idonea valutazione di previsione dell'impatto acustico, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 2 e L. R. 13 del 2001)
   a) aeroporti, aviosuperfici , eliporti;
   b) strade di tipo A (autostrade), B (strade extraurbane principali), C (strade extraurbane secondarie), D (strade urbane di scorrimento), E (strade urbane di quartiere) e F (strade locali), secondo la classificazione di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e successive modificazioni;
   c) discoteche;
   d) circoli privati e pubblici esercizi ove sono installati macchinari o impianti rumorosi;

e) impianti sportivi e ricreativi;

f) ferrovie ed altri sistemi di trasporto collettivo su rotaia.

2. Dovranno essere parimenti precedute da valutazione di previsione dell'impatto acustico, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 4 e L. R. 13 del 2001):

   a) la realizzazione di nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a servizi commerciali polifunzionali;

   b) l'abilitazione all'utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture;

   c) la licenza o l'autorizzazione all'esercizio di attività produttive.

3. La realizzazione delle seguenti tipologie di insediamenti è subordinata alla valutazione previsionale del clima acustico delle aree interessate, adeguatamente documentata (Legge 447/95, art. 8, comma 3 e L. R. 13 del 2001):

   a) scuole e asili nido;

   b) ospedali;

   c) case di cura e di riposo;

   d) parchi pubblici urbani ed extraurbani;

   e) nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al precedente comma 2.

4. La documentazione di cui ai commi 1, 2 e 3 è resa con le modalità ed i criteri indicati nella Deliberazione di Giunta Regionale n. VII/8313 del 08/03/2002 «Modalità e criteri di redazione della documentazione di previsione di impatto acustico e di valutazione previsionale del clima acustico» e in conformità a quanto stabilito nella classificazione acustica del territorio comunale.

TITOLO III – SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Capo I Nucleo urbano di antica formazione

Articolo 18 Norme generali per l'insediamento storico

1. In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n.380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni. Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico consentite sono specificate nella tavola C5 "Modalità di intervento nel centro storico" e normate nei successivi articoli.
2. All'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e ampliamento, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o all'approvazione di un altro strumento urbanistico esecutivo.
3. Negli insediamenti storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

Articolo 19 Campo di applicazione

1. Le modalità di intervento sono riferite al nucleo storico come individuato nella tav.C5 del Piano delle Regole.
2. Le modalità di intervento si attuano con intervento diretto, salvo quanto specificato al comma 2 dell'Articolo 18 .

Articolo 20 Classificazione degli edifici e individuazione degli interventi

1. La tavola C5 individua la classificazione degli edifici. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite.

Articolo 21 Restauro

1. Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.
2. Tali interventi sono riferiti anche ai beni monumentali tutelati ai sensi del D.Lgs.42/2004.
3. Per tali interventi dovrà essere predisposta un'adeguata documentazione storica sull'edificio oggetto di restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta a illustrare e supportare le scelte progettuali.
4. Sono ammesse le seguenti opere:

a) restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.

b) restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.

c) consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, é consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.

d) restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc. E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.

e) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici. Non é ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni.

Articolo 22 Risanamento conservativo

1. Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi riguardano edifici che, pur non avendo specifico pregio architettonico, hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.
3. Sono ammesse le seguenti opere:

a) conservazione dei prospetti con recupero, integrazione e sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio. Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere riproposti i materiali originari.

c) realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

d) realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici. Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

Articolo 23 Ristrutturazione parziale

1. Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, presentano ancora elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.
2. Sono ammesse le seguenti opere:

   a) conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici e basamenti. Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo Articolo 26 .

   b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture ne' alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

   c) modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; é consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi. E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

   d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

Articolo 24 Ristrutturazione edilizia

1. Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della SLP esistente.

3. La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
4. E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).
5. Sono ammesse le seguenti opere:

   a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano.

      E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo Articolo 26 .

   b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano.

      E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio; è ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.

   c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.

   d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.
6. Qualora gli interventi di ristrutturazione incidano in modo esteso e significativo sulle strutture orizzontali o verticali preesistenti in quanto irrimediabilmente compromesse, l'intervento potrà essere assentito anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto integrale dei sedimi e della sagoma del fabbricato originario. In questo caso (demolizione con ricostruzione) deve essere dimostrato in modo chiaro, attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica integrata da opportuna relazione statica, lo stato di degrado degli elementi stessi.

Articolo 25 Recupero e riuso di rustici e fienili

1. Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è consentito il recupero a fini residenziali laddove ciò non comprometta le condizioni di illuminazione e di aerazione degli edifici adiacenti.
2. Il recupero a fini residenziali, dove possibile, è regolamentato secondo le modalità di seguito descritte:

   a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria, in particolare:

   - Dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo, copertura a falda. Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole portoghesi.
   - Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre

tamponate o parzialmente tamponate; riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria e ad eliminare successive superfetazioni; creazione di nuove aperture in asse con le dimensioni delle finestre esistenti nel caso di porzioni cieche, per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. E' ammessa l'apertura di lucernari in falda nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente.

- L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione devono essere coerenti con la tipologia edilizia e in ogni caso inclusi tra quelli previsti per il centro storico.

b) In caso di recupero di strutture agricole è in ogni caso prescritta l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con questo tutte le costruzioni con carattere di precarietà (tettoie, baracche, depositi, strutture adibite a box) che compromettono l'immagine del luogo; il volume corrispondente potrà essere recuperato all'interno del fabbricato.

Articolo 26 Prescrizioni sui materiali da utilizzare negli insediamenti storici

1. Nelle zone degli insediamenti storici é previsto l'impiego dei seguenti materiali:

a) Rivestimenti esterni: i fronti degli edifici saranno intonacati con finitura a calce o a civile; è vietato l'utilizzo di intonaci plastici o graffiati. Il basamento dovrà essere protetto con idonea zoccolatura da realizzare in intonaco o in pietra naturale quale beola o serizzo, con finitura a piano sega o levigata non lucidata. L'altezza del basamento dovrà riprendere quella esistente o comunque quelle degli edifici storici adiacenti ed essere omogenea su tutto il fronte verso lo spazio pubblico.

b) Cornici, davanzali, soglie: i materiali originari e tipici degli insediamenti storici quali pietra naturale in lastre (beola, serizzo o granito grigio) o cemento decorativo, dovranno essere conservati o sostituiti con uguale materiale in tutti gli interventi su finestre, portoni e vetrine. Nel caso di sostituzioni la pietra dovrà avere finitura a piano sega o levigata non lucidata.

c) Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno prevalentemente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata. I portoncini di accesso alle singole abitazioni sia sullo spazio pubblico che privato saranno in legno naturale o verniciato. I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice. Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati, con esclusione delle tipologie a pacchetto. I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno verniciato con apertura a rotazione che dovrà essere estesa a tutto il fronte. Al piano terra è ammesso l'utilizzo di aperture scorrevoli o a libro per non interferire con lo spazio esterno. E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili. Il colore di serramenti, sistemi di oscuramento e griglie dovrà essere scelto tra quelli tipici del centro storico ed indicato nei progetti edilizi. Le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con i colori tradizionali: oltre al legno, é consentito l'utilizzo del ferro, dell'alluminio e dell'acciaio verniciati con finitura opaca.

d) Coperture: nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti, o laddove già modificata nel corso del tempo, riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda. Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati con elementi in legno e risultare omogenei lungo i fronti stradali continui. Per il rifacimento o la ricorsa del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi, o dove esistenti le

tegole portoghesi, riutilizzando dove possibile elementi di recupero. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non é ammesso l'utilizzo di materiali plastici.

e) Sottotetti: il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici:
   - dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata
   - dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati
   - la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto
   - per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici

f) Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate sarà concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere preferibilmente compresa nella gamma delle terre chiare. Si potrà ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi. Nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate dovrà essere scelto in relazione agli edifici circostanti; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinteggiatura delle facciate dovrà essere eseguita in modo omogeneo e su tutta la facciata nello stesso momento.

g) Insegne: le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite nel vano delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma e colori. Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici.

h) Pavimentazioni esterne: é prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola o altri materiali litoidi, fatta salva l'introduzione di spazi a verde. Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, é prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni. Per gli interventi di cui agli art.34 e 35 é consentito il ricorso a pavimentazioni autobloccanti. All'interno delle corti é vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche se prefabbricato e temporaneo.

i) Spazi privati a verde: le aree libere di pertinenza degli edifici e le parti a verde esistenti devono essere preservate. Tutti gli interventi nel centro storico dovranno essere accompagnati dalla documentazione relativa agli spazi a verde esistenti e di progetto, con il rilievo dello stato dei luoghi e delle alberature esistenti. Le alberature di alto fusto dovranno essere conservate; l'autorizzazione all'abbattimento dovrà essere acquisita per qualsiasi categoria di intervento edilizio. Nei nuovi impianti e nelle sostituzioni autorizzate, la scelta delle essenze dovrà essere fatta tra quelle appartenenti alle specie locali.

Articolo 27 Zona H di riqualificazione pubblica

1. E' la zona in cui è ipotizzata la sistemazione del centro cittadino da realizzare mediante P.P., in cui si dovranno prevedere parcheggi (anche parzialmente interrati sotto le sedi previste) e la piazza del sagrato.

2. Il P.P. della zona speciale dovrà, quanto più possibile, essere coordinato con gli eventuali Piani di Recupero delle adiacenti zone in modo da garantire la continuità delle previste pedonalizzazioni.
3. E' d'obbligo la formazione del preventivo P.P. e l'apertura dei percorsi pedonali previsti dalle tavole di azzonamento.
4. Fino al termine della sua validità temporale legislativa sono fatte salve le previsioni del P.P. compreso nell'area e approvato. Il progetto del nuovo P.P. sarà uniformato agli orientamenti di una preventiva scheda di progetto che l'A.C. compilerà in stretta dipendenza del grado di attuazione che lo stesso P.P. oggi vigente mostrerà.

Capo II Zone Residenziali

Articolo 28 Zone B1 residenziale di recupero

1. Comprende parte degli isolati di più antica formazione che contribuiscono a caratterizzare il centro di Locate Varesino; tuttavia lo stato degli edifici esistenti è in parte fatiscente e molti locali d'abitazione sono scarsamente dotati dei requisiti igienici richiesti per una corretta condizione di abitabilità, per cui si rende necessario provvedere al risanamento degli isolati attraverso ristrutturazioni mediante P.R. anche su iniziativa privata. Dette zone di P.R. possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.
2. Destinazioni funzionali ammesse

   Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili".

   Si intendono per destinazioni compatibili con la residenza: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimenti (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi, ecc.), artigianato di servizio come definito all'Articolo 6 . Esse non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo.

   Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona del presente Piano sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine indicate in allegato.
3. Interventi consentiti

   All'interno delle zone B1 di recupero sono ammessi i seguenti tipi di intervento:

   a) restauro e risanamento conservativo;

   b) ristrutturazione, adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;

   c) manutenzione ordinaria e straordinaria;

   d) cambio della destinazione d'uso a favore delle destinazioni ammesse;

   e) nuove costruzioni, demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti previo P.R. o singolarmente se previsto da progetti di P.P. vigenti.
4. Indici

   Per le zone B1 valgono gli stessi indici medi esistenti e nel caso di demolizioni e ricostruzioni o di nuove costruzioni l'indice fondiario massimo sarà uguale al preesistente in misura comunque non superiore ai 5 mc/mq.

   E' sempre consentita la costruzione di fabbricati accessori di pertinenza alla residenza, come definiti dall'Articolo 9 comma 2, con una superficie massima pari al 10% della SLP esistente.

   Fino alla scadenza del periodo di validità temporanea legislativa sono fatte salve tutte le operazioni previste da progetti di P.P. approvati.
5. Norme particolari

   Tutte le operazioni sopra espresse saranno attuabili previa cessione delle aree o delle fasce previste come pubbliche o di pubblico passaggio dal presente P.G.T. e/o dai P.P. in vigore alla data di approvazione dello stesso P.G.T.

Gli edifici ricadenti all'interno del perimetro di P.P. in vigore alla data di adozione del presente P.G.T. sui quali lo strumento di attuazione preveda operazioni di ristrutturazione, potranno essere oggetto, qualora ciò comporti significativi vantaggi, di completa demolizione sempreché la successiva ricostruzione venga garantita nell'identico sedime della costruzione originaria e facendo salve tutte le ulteriori previsioni del P.P. stesso.

Articolo 29 Zone B2 residenziali di ristrutturazione

1. Sono zone del territorio totalmente edificate nelle quali non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto. Normalmente, quindi, vi si opera per singolo permesso di costruire.
2. Destinazioni funzionali ammesse

   Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili".

   Si intendono per destinazioni compatibili con la residenza: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimenti (ivi compresi cinema e teatri), sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi, ecc.), artigianato di servizio come definito all'Articolo 6 . Esse non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo.

   Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona del presente Piano sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine indicate in allegato.

   Negli edifici esistenti adibiti ad attività incompatibili per le quali è da prevedere il trasferimento in zona con destinazione ammessa, saranno consentiti, fino al trasferimento dell'attività svolta, i seguenti interventi:

   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzioni atte a garantire la sicurezza statica e l'adeguamento igienico degli stessi. Una volta trasferita l'attività incompatibile, detti edifici dovranno essere adibiti ad usi compatibili con la normativa di zona.
3. Interventi consentiti

   Sono consentite le seguenti operazioni:

   a) demolizione e ricostruzione;
   b) ampliamenti e sopralzi fino alla saturazione degli indici previsti dalle normative di zona;
   c) restauro e risanamento igienico/conservativo;
   d) ristrutturazione (anche con mutamento di destinazione) ed adeguamento tecnologico;
   e) manutenzione ordinaria e straordinaria;
   f) completamenti di eventuali lotti liberi con nuove costruzioni.
4. Indici e prescrizioni

   If. = 1.5 mc/mq per eventuali lotti liberi interclusi. I lotti, coi frazionamenti in atto alla data di adozione del P.G.T., edificati con un If maggiore a 1.5 mc/mq, potranno ottenere una sola volta un ampliamento pari al 20% del volume esistente e per un massimo di 250 mc solo in caso di edifici mono/bifamiliari mentre i lotti edificati con If minore di 1.5 mc/mq saranno ampliabili o

fino alla saturazione dell'indice o, solo per tipologie mono/bifamiliari, una sola volta per una quota volumetrica pari al 20% di quella esistente e con un massimo di mc 250.

Tali possibilità di ampliamento una tantum sono escluse per i casi che ne abbiano già usufruito in sede di attuazione del precedente P.R.G.

Rc. = 30%

H = 3 piani con un massimo di ml. 10,00;

In caso di previsione di percorsi pedonali la connessione è, a richiesta dell'A.C., subordinata alla cessione delle aree destinate a tale uso. Tali aree saranno comunque computate agli effetti del calcolo della volumetria edificabile sempreché ricadenti in zona B di ristrutturazione;

Le recinzioni che fiancheggiano i percorsi pedonali e che non siano dei semplici marciapiedi a lato strada, devono prevedere ogni 100 ml un incavo per una panchina verso lo spazio pubblico a partire, se tecnicamente possibile, dall'incrocio più prossimo del percorso pedonale con la viabilità veicolare.

5. Norme particolari

Le recinzioni devono avere un'altezza massima di ml. 2.00 con la parte cieca non superiore al 20% della superficie totale.

Sono ammessi:

- seminterrati per attività artigianali, terziarie, commerciali ed inoltre cucine e servizi igienici funzionali alla residenza;
- interrati, per cantine, piccoli magazzini, garages e posti auto nei limiti fissati dal R.E.;
- i movimenti di terra rispetto alla quota media del piano di campagna del lotto alla quota stradale, sono ammessi entro ml. 1.00;

Per gli edifici vincolati dalla Sovrintendenza ai monumenti vale quanto previsto dal D.lgs 42/2004 oltre che dallo specifico decreto di vincolo

I comparti perimetrali e identificati con apposita simbologia nelle tavole di azzonamento del presente Piano delle Regole hanno un indice fondiario massimo pari a 1.0 mc/mq. perché interessano ex P.L. convenzionati con tale indice. Sulle tipologie edilizie mono e bifamiliare a schiera ricadenti negli stessi comparti non è singolarmente permesso l'ampliamento previsto al precedente comma 4.

Articolo 30 Zone B3 residenziali di completamento

1. Sono zone del territorio totalmente o parzialmente edificate nelle quali non sono previste sostanziali modifiche dello stato di fatto. Normalmente vi si opera per singolo permesso di costruire.
2. Destinazioni funzionali ammesse

Nella zona sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili".

Si intendono per destinazioni compatibili con la residenza: commercio al dettaglio, ristorazione, bar, locali di divertimenti (ivi compresi cinema e teatri), attività ricettive, sedi di associazioni, Enti, partiti ed attività culturali (sale conferenze, centri congressi, ecc.), artigianato di servizio come definito all'Articolo 6 . Esse non potranno comportare, nel loro insieme, l'utilizzo di una

quota superiore al cinquanta per cento della sommatoria delle superfici utili; in caso di piano attuativo, la verifica potrà essere riferita al complesso delle superfici utili dell'intero piano attuativo. Sono ammesse quantità maggiori solo ove già esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse o non ammesse in ciascuna zona del presente Piano sono in ogni caso quelle espressamente a tal fine indicate in allegato.

Negli edifici esistenti adibiti ad attività incompatibili per le quali è da prevedere il trasferimento in zona con destinazione ammessa, saranno consentiti, fino al trasferimento dell'attività svolta, i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzioni atte a garantire la sicurezza statica e l'adeguamento igienico degli stessi.

Una volta trasferita l'attività incompatibile, detti edifici dovranno essere adibiti ad usi compatibili con la normativa di zona.

3. Interventi consentiti

Sono consentite le seguenti operazioni:

a) nuove edificazioni, nel rispetto degli indici previsti della normativa di zona;

b) demolizioni e ricostruzioni nel rispetto degli indici di zona;

c) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici previsti dalla normativa di zona e oltre gli stessi nei limiti di cui al precedente punto 7.1. lettera b);

d) restauro e risanamento conservativo;

e) ristrutturazione (anche con mutamento di destinazione), adeguamento tecnologico ed igienico/sanitario;

f) manutenzione ordinaria e straordinaria;

g) formazione di percorsi viari e ciclo/pedonali.

4. Indici e prescrizioni

If. = 1.0 mc/mq per i lotti liberi interclusi. I lotti edificati, secondo il frazionamento in atto alla data d'adozione del P.G.T., con un If maggiore a 1.0 mc/mq potranno ottenere un ampliamento pari al 20% del volume esistente solo nel caso di tipologia mono o bifamiliare e comunque per un massimo di mc 250, mentre i lotti edificati con If inferiore a 1.0 mc/mq potranno o sfruttare la residua capacità volumetrica o, solo in caso di tipologie mono/bifamiliari, essere oggetto di un ampliamento pari al 20% della volumetria esistente da richiedere una sola volta e comunque per un massimo di mc 250.

Tali possibilità di ampliamento una tantum sono escluse per i casi che ne abbiano già usufruito in sede di attuazione del precedente P.R.G.

Sono altresì escluse dalle possibilità di ampliamento una tantum di cui ai precedenti punti le tipologie edilizie mono e bifamiliari a schiera ricadenti in zona B di completamento.

Rc. = 30%.

H = 3 piani con un massimo di ml. 10,00;

In caso di previsione di percorsi pedonali la concessione è, a richiesta dell'A.C., subordinata alla cessione delle aree destinate a tale uso. Tali aree saranno comunque computate agli effetti del calcolo della volumetria edificabile sempreché ricadenti in zona B di ristrutturazione;

Le recinzioni che fiancheggiano i percorsi pedonali e che non siano dei semplici marciapiedi a lato strada, devono prevedere ogni 100 ml un incavo per una panchina verso lo spazio pubblico a partire, se tecnicamente possibile, dall'incrocio più prossimo del percorso pedonale con la viabilità veicolare.

5. Norme particolari

   Le recinzioni devono avere un'altezza massima di ml. 2.00 con la parte cieca non superiore al 20% della superficie totale.

   Sono ammessi:

   - seminterrati per attività artigianali, terziarie, commerciali ed inoltre cucine e servizi igienici funzionali alla residenza;
   - interrati, per cantine, piccoli magazzini, garages e posti auto nei limiti fissati dal R.E.;
   - i movimenti di terra rispetto alla quota media del piano di campagna del lotto alla quota stradale, sono ammessi entro ml. 1.00;

   Per gli edifici vincolati dalla Sovrintendenza ai monumenti vale quanto previsto dal D.lgs 42/2004 oltre che dallo specifico decreto di vincolo

6. I comparti perimetrali e identificati con apposita simbologia nelle tavole di azzonamento del P.G.T. hanno un indice fondiario massimo pari a 1,5 mc/mq. perché riguardano P.L. convenzionati con tale indice e non ancora completamente edificati.

Articolo 31 Zone B4 - Verde Privato

1. La zona B4, che ricomprende le aree a verde privato e pertinenziali intercluse nel tessuto consolidato, si suddivide in due diverse sottocategorie che si differenziano per il valore ambientale e le modalità attuative:

   - B4.1 Aree a verde, giardini e orti - ricomprende le aree a verde privato all'interno del tessuto consolidato
   - B4.2 Verde privato di valore ambientale - sono ricompresi nella sub-area B4.2 i giardini privati esistenti che si caratterizzano per un elevato valore storico e ambientale, nonchè per la presenza di essenze arboree di pregio.

2. Destinazioni funzionali ammesse

   Nella zona a verde privato sono consentite destinazioni d'uso residenziale, destinazioni pubbliche o private di uso pubblico compresi impianti sportivi.

3. Indici e prescrizioni

   - Per le zone B4.1

     Oltre al recupero del Volume esistente è consentita la realizzazione di un unico edificio organicamente inserito nello specifico contesto di riferimento, o un ampliamento degli edifici esistenti, con un indice fondiario massimo pari a 0,3 mc/mq, da utilizzare una sola volta e in misura non superiore al 15% dell'aumento della Superficie Coperta esistente, con h massima pari a metri 6. E' fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

   - Per la sotto zona B4.2

Oltre al recupero del Volume esistente è consentito un solo intervento, se compatibile con il sistema arboreo e arbustivo esistente, con indice fondiario massimo pari a 0,15 mc/mq, da utilizzare per ampliamenti degli edifici esistenti o per l'edificazione di un solo nuovo corpo di fabbrica, e per un massimo di mc 350, da localizzare nelle porzioni dell'area non piantumate e che non compromettano il sistema ambientale complessivo. E' fatto salvo quanto previsto al successivo comma 4.

4. Norme Particolari

La concessione edilizia per eventuali operazioni sull'esistente è rilasciata solo se il progetto prevede il rigoroso rispetto del patrimonio arboreo esistente.

Qualora all'interno della zona risultino previsti dei percorsi pedonali, la concessione è subordinata alla loro apertura al pubblico passaggio.

La villa Fagetti, sita in via Sant'Agostino, è vincolata ad operazioni di solo restauro e di ristrutturazione.

Per le aree di pertinenza dell'edificio sopra citato è consentito il solo riuso di volumetrie accessorie esistenti eventualmente demolite nel rispetto del patrimonio arboreo esistente e vi è esclusa qualsiasi forma di ampliamento regolata dal precedente comma.2.

In tutti gli altri edifici sono ammessi ampliamenti nel rispetto delle volumetrie sopraindicate e, prescindendo dall'indice esistente, operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento igienico/conservativo e ristrutturazione.

Per le recinzioni valgono le esistenti per tipologia e dimensioni.

In caso di rifacimento le superfici cieche non potranno superare le preesistenti.

Capo III Zone Produttive e Terziarie

Articolo 32 Classificazione delle zone D

1. Sono zone del territorio già occupate o da occupare con attività di tipo produttivo artigianale, industriale, terziarie compatibili con la residenza, come previsto dalle norme di zona.
2. Sono individuati 5 tipi di zone D e precisamente:
   a) D1 industriale esistente o di rifunzionalizzazione per la presenza di attività dismesse o per ipotesi di delocalizzazione di attività presenti nel centro edificato;
   b) D2 artigianale e di piccola industria, esistente e di completamento;
   c) D3 per attività di servizio all'allevamento di animali;
   d) D4 per attività produttive e terziarie;
   e) D5 edifici produttivi in contesti residenziali
3. Destinazioni funzionali ammesse nelle zone D1, D2 e D4.

   Nelle zone D1, D2 e D4 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nei rispettivi prospetti riportati in allegato. I medesimi prospetti indicano le destinazioni d'uso non ammesse.

   Nelle zone D le unità produttive inquinanti o moleste devono dotarsi dl sistemi di depurazione fino alla riduzione degli scarichi, nei limiti consentiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale (o da quelle di futura approvazione).

   Non è ammesso l'insediamento di attività che effettuino lavorazioni su materiali esplosivi e radioattivi.

   L'eventuale frazionamento degli insediamenti esistenti alla data di adozione del P.G.T., in quanto assimilabile a lottizzazione, dovrà essere preceduto dall'approvazione di un piano esecutivo sempreché la superficie coperta dell'immobile da frazionare sia maggiore di 3000 mq e/o il numero di unità derivanti sia superiore al raddoppio delle esistenti.
4. Tipi di insediamento delle zone D1, D2 e D4.

   Sono consentite le seguenti operazioni edilizie:
   a) nuove edificazioni nel rispetto degli indici previsti dalla normativa particolare di zona;
   b) edilizia sperimentale;
   c) demolizione con ricostruzione. Nelle zone sottoposte a piano esecutivo non sono ammesse le ricostruzioni se non dopo l'approvazione dello strumento attuativo stesso;
   d) ampliamenti e completamenti fino alla saturazione degli indici previsti dalla normativa particolare di zona;
   e) risanamento conservativo;
   f) ristrutturazione, adeguamento tecnologico, igienico/sanitario, adeguamento alle disposizioni relative alla sicurezza ed alla igienicità del lavoro;
   g) manutenzione straordinaria ed ordinaria;

h) trasformazione d'uso di edifici esistenti nel rispetto delle destinazioni funzionali ammesse e degli indici di zona fissati.

5. Modalità di intervento

In queste zone si opera per piano esecutivo o per singolo permesso di costruire.

Fino alla approvazione degli eventuali piani esecutivi ove obbligatori sono consentiti unicamente gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, quelli atti a tutelare la sicurezza nel lavoro, e quelli relativi ad ordinanze comunali per opere di urgenza all'adeguamento dei servizi e delle attrezzature comuni.

In caso siano previsti dal P.G.T. o dagli strumenti attuativi percorsi pedonali, il permesso di costruire è subordinato all'obbligo di cessione delle aree destinate a tale uso.

Tali aree saranno comunque computate agli effetti del calcolo della edificabilità sempreché ricadenti in zona omogena D.

6. Reperimento standard

In caso di piano esecutivo o di semplice permesso di costruire, le attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi possono essere monetizzati.

Le attrezzature previste potranno essere costituite accorpando quote provenienti da diverse proprietà anche in caso di interventi soggetti a singolo permesso di costruire.

Le aree di proprietà prospicienti spazi pubblici e viari debbono essere sistemate a giardino e piantumate in ragione di una pianta ogni 40 mq. di giardino o frazione escludendo le zone relative alla percorrenza e alla sosta dei veicoli.

La costruzione di impianti di depurazione è soggetta a semplice autorizzazione da rilasciare entro 30 giorni (art. 2 comma 5° Legge 650/79).

Articolo 33 Zone D1 - Industriale esistente o di rifunzionalizzazione

1. Sono individuati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

Indici:

I.sfr. = 2.0 mq/mq

Rc. = 60%

H = ml 11 esclusi i volumi tecnici di cui alla C.M. n. 2474 del 31/1/1973

Ds. = come da D.M. e con un minimo di ml 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati

Dc. = come da precedente Articolo 3

Df. = pari all'altezza della facciata più alta prospettante.

2. Norme particolari

Le recinzioni non devono superare l'altezza massima di ml 2.50; la parte cieca non dovrà superare il 30% della superficie totale. E' proibito concentrare sul lato prospiciente lo spazio pubblico la quota parte derivante dagli altri tre lati.

3. Gli interventi di asportazione del bosco necessari per l'ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso (soggetto a P.I.P.) dovranno essere compensati – previa predisposizione di specifico progetto – mediante l'attuazione di interventi di riqualificazione

forestale a scopo naturalistico nelle aree boscate adiacenti, appositamente perimetrale nella tavola dell'azzonamento in scala 1:2.000, in particolare attraverso il diradamento delle robinie e la messa a dimora di arbusti autoctoni certificati e di giovani esemplari di farnia.

4. In corrispondenza del tratto di strada destinato a collegare il predetto ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso con la zona industriale di Tradate posta più a nord, oltre il confine comunale, dovrà essere predisposto un idoneo sottopasso per la fauna.
5. Per il suddetto ampliamento della zona industriale di Via Resegone e via Monviso, si precisa che le indicazioni grafiche contenute nella tavola dell'azzonamento di P.R.G. relative alla viabilità in progetto (e relativi spazi di sosta e parcheggio) devono considerarsi non vincolanti e suscettibili di modifiche in sede di pianificazione attuativa.

Articolo 34 Zone D2 - Artigianale e di piccola industria, esistente e di completamento

1. Son individuati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

   Indici

   Restano valide tutte le prescrizioni di zona D e D1 nel rispetto dei seguenti indici:

   I.sfr. = 1,5 mq/mq

   Rc. = 50% St

   H = 8 ml

   Ds = come da D.M. col minimo di ml. 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati.

   Dc. = come da precedente Articolo 3 .

   Df. = pari all'altezza massima delle facciate prospicienti.
2. Norme particolari

   Le industrie già esistenti in zona omogenea D2 sono ampliabili nei limiti fissati dal precedente comma 8, mentre quelle di nuovo insediamento non potranno comunque superare il tetto di 3.000 mq. di superficie coperta totale.

Articolo 35 Zone D3 – Attività di macellazione

1. Sono aree del territorio comunale in cui si prevede il trasferimento delle attività di macellazione già presenti sul territorio edificato. Esse sono destinate, in via preliminare e preferenziale, alle attività esistenti ed agli edifici accessori connessi (stalla, servizi, etc. ...).

   Vi è permessa un'unità residenziale per ogni attività di superficie totale non superiore a mq. 150.
2. Per le sopracitate destinazioni d'uso i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

   Rc. = 30% St

   I.sfr.= 0,8 mq/mq

   H = 8 ml

   Ds = come da D.M. col minimo di ml. 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati.

Dc. = come da precedente Articolo 3 .

Df. = pari all'altezza massima delle facciate prospicienti.

Si opera mediante preventivo P.L. Il successivo rilascio del permesso di costruire è subordinato al favorevole parere dell'A.S.L.

E' vietata ogni destinazione d'uso diversa da quella sopra indicata.

Articolo 36 Zone D4 - Attività produttive e terziarie

1. Sono individuati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

   Indici:

   I.sfr. = 2.0 mq/mq

   Rc. = 60%

   H = ml 11 esclusi i volumi tecnici di cui alla C.M. n. 2474 del 31/1/1973

   Ds = come da D.M. col minimo di ml. 5.00 anche per planivolumetrici convenzionati.

   Dc. = come da precedente Articolo 3 .

   Df. = pari all'altezza della facciata più alta prospettante.

2. Norme particolari

   Le recinzioni non devono superare l'altezza massima di ml 2.50; la parte cieca non dovrà superare il 30% della superficie totale. Non è consentito concentrare sul lato prospiciente lo spazio pubblico la quota parte derivante dagli altri tre lati.

Articolo 37 Zone D5 – Edifici produttivi in contesti residenziali

1. Edifici a destinazione produttiva compresi all'interno del centro abitato in contesti a prevalenza residenziale.
2. In questi casi sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino al permanere dell'attività in corso. In caso di cessazione dell'attività è possibile avanzare proposte di rifunzionalizzazione con cambio di destinazione d'uso a favore della residenza.
3. Sono individuati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi

   Indici ed altri parametri di riferimento da utilizzare nei Piani Attuativi sono quelli delle zone residenziali B2.

4. Modalità di intervento

   Gli interventi sono attuabili dietro presentazione di piano attuativo sottoposto alla procedura di negoziazione come disciplinata nel Documento di Piano.

5. Reperimento di aree a standard

   In caso di cambio di destinazione d'uso a favore di attività residenziali la cessione delle aree a standard deve essere pari a 26,5 mq/ab non monetizzabili.

Articolo 38 Zone G commerciali

1. Zone del territorio destinate ad accogliere le attrezzature commerciali d'interesse comunale e sovraccomunale.
2. Destinazioni funzionali consentite

   Nella zona sono ammesse le destinazioni d'uso "principali" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato alla fine del presente articolo. Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.
3. Indici

   L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei sottoriportati indici di zona:

   - in caso di demolizione e di ricostruzione totale:

     Rc = 40%

     N° piani = 3

     H max. = 10.00 ml
   - in caso di riuso dell'edificato esistente è ammesso il riutilizzo del Rc. esistente fino ad un massimo del 50% della superficie fondiaria.

6. Norme particolari

   Non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quelle specificate dal precedente punto.

   La realizzazione degli interventi potrà avere luogo esclusivamente tramite strumentazione urbanistica di dettaglio (P.L.).

   E' d'obbligo la formazione di parcheggi in ragione pari ad almeno il 50% della superficie coperta totale e quella di verde alberato per almeno il 10% dell'area.

   Sono consentite le attività produttive esistenti alla data di adozione del P.G.T. purchè le stesse esercitino attività commerciale su di una superficie di pavimento di vendita non inferiore alla sommatoria delle rimanenti.

   Le attività produttive potranno essere ammesse anche per i nuovi insediamenti purchè la superficie utile totale destinata a tal uso non superi il 30% di quella destinata ad attività commerciale.

Articolo 39 Fasce di mitigazione paesistico-ambientale delle zone industriali.

1. Nelle tavole di azzonamento sono indicate con apposita simbologia grafica le "Fasce di mitigazione paesistico - ambientale delle zone industriali". Tali fasce consistono in fasce boscate aventi larghezze non inferiori a quelle risultanti dalle tavole dell'azzonamento; in particolare:

   - in presenza di aree boscate già esistenti, le stesse dovranno essere conservate e migliorate con specifici interventi;
   - in presenza di aree nude, le stesse dovranno essere costituite ex-novo con adeguata
   - piantumazione;

- laddove la profondità individuata nelle tavole non consenta la formazione di vere e proprie "aree boscate", le fasce di mitigazione saranno costituite da filari multipli di piante d'alto fusto da scegliere fra le essenze locali o tradizionali sempreverdi di rapido accrescimento con portamento colonnare o piramidale e chiome che superino l'altezza massima degli edifici e/o degli impianti produttivi; le essenze scelte devono altresì avere ramificazione fitta, tronco breve, chioma compatta e sesto di impianto tale da costituire una completa schermatura.

2. I suddetti interventi verranno precisamente definiti in sede di pianificazione attuativa dell'ampliamento della zona industriale di Via Resegone, via Monviso e Via Grigne, in accordo con l'Amministrazione Provinciale.

3. Le fasce di mitigazione descritte e disciplinate hanno la funzione:

   - di mitigare paesisticamente gli impianti industriali, impedendone o riducendone la percezione visiva dalle zone circostanti, definendo altresì con chiarezza – in alcuni casi (limite est zona industriale di via Resegone e via Monviso) – il limite dell'edificato con netta separazione dalle aree agricole;
   - di svolgere azione di mitigazione ambientale, limitando la propagazione di rumori, polveri ed altre emissioni nocive o moleste;
   - di separare le zone edificate (zona industriale di Locate Varesino e zona industriale di Tradate) con la costituzione di un "corridoio ecologico" (struttura lineare finalizzata alla conservazione/costituzione della "rete ecologica provinciale", la cui funzione è quella di consentire il flusso riproduttivo delle popolazioni di organismi viventi che abitano il territorio, rallentando in tal modo i processi di estinzione locale, l'impoverimento degli ecomosaici e, pertanto, la riduzione della biodiversità).

TITOLO IV SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

Articolo 40 Norme generali Zone agricole e boscate

1. Sul territorio comunale sono presenti due tipi di zone E, e precisamente:

   a) E1 comprendente aree per uso agricolo, allevamenti industriali e attività di trasformazione dei prodotti agricoli;

   b) E2 comprendente aree ad esclusivo uso boschivo e agricolo.

   La specifica disciplina per le aree di cui ai punti a) e b) è contenuta nei successivi articoli.

2. Destinazioni consentite:

   Nelle zone E1 e E2 sono ammesse la destinazione d'uso "principale" e quelle "compatibili" indicate nel prospetto riportato in allegato. Il medesimo prospetto indica le destinazioni d'uso non ammesse.

3. Recinzioni

   Sono ammesse le recinzioni nei seguenti casi:

   - aree per colture speciali e in serra;
   - lotti di pertinenza degli edifici per residenza, per rustici e per accessori;
   - allevamenti di animali e/o recinti di stalle.

   Dovranno essere realizzate in materiale trasparente o in vivo (reti metalliche e plastiche, siepi, ecc.) e potranno avere un'altezza massima di ml. 2.00.

   Sono esenti dal rispetto delle quantificazioni sopra e sotto riportate le recinzioni di allevamenti animali che saranno vagliate caso per caso dalla A.C. tenendo anche conto delle necessarie misure di sicurezza che si dovessero imporre.

   Ai fini della recinzione, per lotto di pertinenza, si intende quello con lati regolari che contenga gli edifici, di superficie in mq. pari a quella che si ottiene effettuando la seguente operazione:

   $$\frac{\text{volumetria realizzata (o da realizzarsi) mc}}{2}$$

   I lati dei lotti da recintare potranno comunque essere tali da prevedere una distanza di ml. 10 dagli edifici.

4. Gli edifici non agricoli in zona agricola sono evidenziati nelle tavole di azzonamento. Su di essi sono ammesse le seguenti operazioni:

   a) ampliamento del 20% da richiedere una sola volta e fino ad un massimo di mc. 250 per edifici mono/bifamiliari, destinati alla residenza di non addetti all'agricoltura.

      In alternativa all'ampliamento è permessa la trasformazione di edifici accessori esistenti in residenza per un pari valore volumetrico;

   b) ampliamento del 10% della superficie utile di pavimento esistente, alla data di adozione del P.G.T., nel rispetto dei limiti di distanza da confini, strade, edifici, per edifici adibiti allo svolgimento di servizi connessi con la circolazione stradale o col turismo (stazioni di servizio, autofficine, concessionarie auto, esercizi per il ristoro e la ricezione);

c) cambio di destinazione d'uso se in favore di quelle specifiche della zona E1 e della zona E2;

d) recinzioni del lotto di pertinenza come definito al precedente comma 3.

Le aree incluse nel perimetro recintato dovranno risultare di proprietà alla data di adozione del P.G.T. I proprietari sono tenuti a produrre apposita documentazione attestante la rispondenza del titolo di proprietà al requisito temporale sopra espresso;

e) installazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici e/o di cicli produttivi fuori sagoma esistente.

I proprietari dovranno produrre apposita documentazione attestante lo stato di necessità che impone l'occupazione di ulteriori spazi per la realizzazione di nuovi impianti e pertinenze;

f) consolidamento statico;

g) demolizioni totali, con ripristino del terreno colturale.

5. Tutte le operazioni consentite saranno soggette all'esplicito rilascio di permesso di costruire.
6. Le operazioni su edifici con destinazione artigianale saranno ammesse a condizione che:
   - le attività non siano inquinanti o moleste;
   - il rapporto massimo di copertura sia pari al 10% dell'area di proprietà alla data di adozione del presente P.G.T.
7. Gli insediamenti industriali eventualmente presenti e quelli destinati ad artigianato inquinante o molesto dovranno invece essere trasferiti nell'area prevista a P.I.P., o comunque in zona dove la specifica destinazione sia ammessa, così come quelli aventi un R.C. superiore al previsto 10%.
8. Per tutti gli edifici esistenti, con qualsiasi destinazione d'uso sono inoltre ammesse, previa autorizzazione:
   - adeguamento e/o risanamento igienico;
   - manutenzione straordinaria.

   Le opere di manutenzione ordinaria sono ammesse con semplice segnalazione.

Articolo 41 Zone agricole E1

1. Zona ad uso agricolo e per l'insediamento di allevamenti industriali ed attività di trasformazione.
2. Nelle zone E1 sono ammessi i seguenti interventi:

   a) opere di restauro, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, recinzioni, ampliamenti e nuove costruzioni nei limiti degli indici di zona e coerenti con le destinazioni d'uso consentite.

   b) Nel caso di demolizione e ricostruzione quest'ultima dovrà avvenire sullo stesso lotto;

   c) ampliamento del 20% da richiedere una sola volta e per un massimo di 250 mc., su edifici mono/bifamiliari.

In alternativa è permessa la trasformazione di edifici accessori esistenti in residenza per un pari valore volumetrico.

d) strade agricole di nuova formazione con larghezza della sede viaria uguale a ml 4. Eventuali terrapieni non potranno superare l'altezza di ml 1.00 dal piano di campagna. Qualora la realizzazione di nuovi tratti viari rendesse inutili tratti della viabilità esistente se ne dovrà prevedere la chiusura ed il conseguente riutilizzo dei terreni a scopo agricolo.

3. Sono inoltre consentiti:

a) adeguamenti tecnologico/sanitari;

b) manutenzione ordinaria e straordinaria;

c) consolidamenti.

4. Non sono invece ammesse le seguenti operazioni:

a) trasformazione di edifici agricoli o accessori dell'attività agricola in residenza per i non addetti all'agricoltura;

b) apertura di nuove cave.

5. I requisiti soggettivi per gli interventi edificatori nelle zone agricole sono quelli fissati dagli artt. da 59 a 62bis della L. R. 12/2005 e in particolare:

- agli imprenditori agricoli singoli o associati;
- al titolare e al legale rappresentante dell'impresa agricola;
- limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. n° 51/1976, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della L. n° 352/1976 e all'art. 8 punto 4 della L.R. sopraccitata.

6. Gli interventi sono assentiti tramite permesso di costruire subordinato alla presentazione della documentazione di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005 e in particolare:

a) presentazione di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare;

b) accertamento, da parte del comune, dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

c) limitatamente ai soggetti di cui al secondo punto del precedente comma, alla presentazione al Sindaco, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dal soggetto territoriale competente che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo dovrà essere fatta specifica menzione nel provvedimento relativo al permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di "non edificazione" di cui al successivo comma 6.

7. Indici e Prescrizioni

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) mc. 0,06 per mq. su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

b) mc. 0,01 per mq. per un massimo di 500 mc. per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o prato/pascolo permanente;

c) mc. 0.03 per mq. sugli altri terreni agricoli.

Come specificato all'art. 59 della legge regionale 12/2005 nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie come già affermato in precedenza.

Ai fini di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito il vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della presente normativa urbanistica.

Sono ammesse strutture per attività vivaistica con i seguenti indici:

- Rc. = 40%
- H = ml. 4.50

Distanza fra serre ed edifici residenziali che non facciano parte dell'azienda ml. 5.00.

Le serre mobili con struttura leggera e teli, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3.00, potranno essere installate senza obbligo di permesso di costruire se non eccedenti mq. 50.

I silos sono considerati impianti tecnici ma, per la loro conformazione e per la dimensione che spesso li caratterizza, essi seguono la seguente particolare normativa:

- sono esclusi dal calcolo volumetrico e dall'indice di sfruttamento;
- sono esclusi dal computo del rapporto di copertura;
- sono esentati dal rispetto delle altezze massime fissate per ciascuna zona omogenea;
- sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste dai confini di proprietà e dalle strade;
- sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste da altri edifici ricadenti in diverse proprietà;
- non sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste fra edifici ricadenti all'interno della stessa proprietà.

Sono esentati dal rispetto della normativa sopra riportata solo i silos esistenti all'entrate in vigore del presente P.G.T.

8. Previa presentazione di Piano attuativo sono inoltre ammessi:

a) allevamenti zootecnici a carattere industriale nel rispetto dei seguenti parametri:

Le attrezzature edilizie sono consentite in ragione di mq/ha= 400.

H = ml. 5.

Distanza dalle strade (se non esistono fasce di rispetto) e dai confini di proprietà = 10 ml.;

Distanza dai confini di zona da stabilirsi in base al tipo di allevamento e al numero dei capi ma con un minimo di ml. 100.

Distanza dai confini di proprietà = ml. 10.

Distanza tra edifici con medesima destinazione uguale all'altezza dell'edificio più alto.

Distanza degli edifici ad uso agricolo dalle residenze = ml. 10.

b) Industrie di trasformazione dei prodotti agricoli o di allevamento e loro derivati con vincolo di destinazione d'uso, nel rispetto dei seguenti parametri:

L'indice di edificabilità è stabilito in ragione di mq./ha = 1.000 ivi compresa un'unica unità residenziale per il titolare o il custode.

H per gli edifici, anche residenziali, = ml. 5 (con esclusione degli impianti tecnici).

Distanze come da precedente punto a).

L'unità produttiva dovrà essere dotata di parcheggi e di verde in ragione di 1/5 della superficie dell'area di pertinenza. La superficie a verde alberato sarà da localizzare lungo i confini almeno a titolo preferenziale.

Distanza tra tali localizzazioni ed edifici adibiti a residenza (anche agricoli ma estranei all'unità produttiva stessa) = minimo ml. 200.

c) Nuovi edifici residenziali (per le categorie sopra descritte) nel rispetto dei seguenti indici:

If. = 0.03 mc/mq

H = 2 piani e con un'altezza massima di metri 7.

Distanza dalle strade = metri 10 (se non esistono fasce di rispetto).

Qualora l'impresa agricola sia caratterizzata da particolare frammentazione della proprietà fondiaria, la volumetria edificabile per attrezzature, allevamenti industriali ecc… compresa la residenza, potrà essere calcolata sommando quelle derivanti da lotti anche non contigui anche se situati fuori del Comune ma in medesima zona omogenea, intestati ad un'unica proprietà.

La scelta del lotto dovrà avvenire in accordo con l'A.C. che potrà stabilire, anche in contrasto con il richiedente, quale lotto destinare alla edificazione.

L'impegnativa volumetrica e di destinazione d'uso di tali aree sarà registrata a spese del richiedente alla Conservatoria dei Registri Immobiliari e dovrà risultare in apposita cartografia comunale depositata presso l'U.T.C.

L'abitabilità degli edifici di cui al presente punto c) è consentita alle categorie individuate ai precedenti paragrafi.

d) Per i soli edifici residenziali esistenti con tipologia mono o bifamiliare è consentito un ampliamento massimo del 20% della volumetria residenziale esistente con un massimo di mc 250. Sono ammessi il mantenimento/creazione di impianti sportivi di pertinenza di residenze esistenti.

9. Nelle zone E1 sono trasferibili le volumetrie maturate in zona E2.

Articolo 42 Zone boscate E2

1. Sono zone a bosco attualmente già occupate da fasce boschive da conservare e potenziare ai sensi della L.R. 31/2008.
2. Non vi è ammesso alcun tipo di costruzione né di intervento su costruzioni esistenti, ad eccezione della manutenzione ordinaria, straordinaria e dell'adeguamento tecnico e igienico, oltre che di quanto specificato ai successivi commi.
3. In tali aree è previsto l'obbligo di aprirvi eventuali percorsi pedonali previsti dal P.G.T. Il taglio delle piante, che prevede comunque la sostituzione con essenze d'alto fusto autoctone nei casi di gravi patologie fitologiche, è soggetto alla normativa dettata dalle vigenti leggi forestali.
4. La volumetria di competenza delle presenti zone E2, come definita dal comma 7 del precedente Articolo 40 potrà essere trasferita in aree comprese in zona E1, quando esse appartengano alla stessa proprietà.
5. Le sole residenze a tipologia mono o bifamiliare esistenti alla data di adozione del presente P.G.T. potranno essere ampliate una sola volta per un massimo del 20% della volumetria residenziale esistente e comunque per un totale non superiore a mc. 250.
6. Fatte salve le piantumazioni d'alto fusto esistenti sono ammesse strutture per attività vivaistica con i seguenti indici:
   - Rc. = 40%
   - H = ml. 4.50
7. Distanza fra serre ed edifici residenziali che non facciano parte dell'azienda ml. 5.00.

   Le serre mobili con struttura leggera e teli, aventi un'altezza massima al colmo inferiore a ml. 3.00, potranno essere installate senza obbligo di permesso di costruire se non eccedenti mq. 50.

Articolo 43 Zone comprese nel Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate

1. Parte del territorio comunale è compresa nel “Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate” istituito con L.R. 16 settembre 1983, n. 76.
2. Secondo le previsioni del “Piano territoriale di coordinamento” (P.T.C.) approvato con D.G.R. 7 luglio 2000 n. 7/427, detto territorio è articolato nelle seguenti zone territoriali, individuate con apposito simbolo grafico nella Tav. 1 dello stesso P.T.C.:
   - “zona di tutela agroforestale”: disciplinata dall’art. 14 delle n.t.a. del P.T.C.;
   - “zona agricola”: disciplinata dall’art. 15 delle n.t.a. del P.T.C.;
3. Il PTC individua altresì, con appositi simboli grafici in Tav. 1:
   - cinque “ambiti agricoli” ricompresi all’interno della zona di tutela agroforestale (art. 14 delle N.T.A. del P.T.C.);
   - due “cascine storiche” (art. 20 delle n.t.a. del P.T.C.), corrispondenti alla Cascina Cortellezzi e alla Cascina Baravaglia.
4. Come prescritto dal menzionato P.T.C., articolo 4, comma 1, il presente P.G.T.:

a) Riporta nelle tavole di azzonamento il perimetro del Parco, come definito dal P.T.C., con relativa zonizzazione;

b) Nel rimandare alle N.T.A. del P.T.C. per le aree ricomprese nel perimetro di cui al precedente punto, ne riporta per comodità di consultazione le parti con più diretta attinenza alle componenti del territorio comunale.

5. Le previsioni del PTC del Parco sono da considerare in ogni caso prevalenti rispetto al presente P.G.T.

Articolo 44 Zona ptc1 di tutela agroforestale (art. 14 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale incluse nel perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, facenti parte, secondo il relativo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) delle "zone di tutela agroforestale"

2. In questa zona trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare l'articolo 14 che viene di seguito integralmente riportato.

« ***Art. 14 - Zona di tutela agroforestale***

1. La Tav. 1 identifica con apposito simbolo grafico la zona di tutela agroforestale, la quale corrisponde alle aree di più elevato valore ecologico, ambientale e paesaggistico e comprende i soprassuoli forestali di maggiore complessità strutturale, le zone umide con i relativi ambienti vegetali di elevato valore naturalistico, nonche´ aree agricole di limitata ampiezza intercluse nel tessuto forestale.

2. La zona di tutela agroforestale ha le finalità di:

- *conservare, valorizzare e rinnovare le caratteristiche super fici boschive, originatesi dalla brughiera della pineta di Appiano Gentile e Tradate, applicando modelli di trattamento atti a mantenere la caratteristica composizione a prevalenza di pino silvestre, querce, castagno ed altre specie autoctone;*
- *promuovere l'applicazione di una selvicoltura naturalistica attenta agli aspetti faunistici e paesaggistici, che rispetti la razionalità e l'economicità degli interventi forestali;*
- *garantire l'alternanza tra superfici boscate, superfici vegetate a brughiera e superfici agricole, fondamentale per il mantenimento del paesaggio e per lo sviluppo della fauna selvatica locale;*
- *evitare l'ulteriore diffusione polverizzata di strutture abitative all'interno delle superfici agricole e forestali;*
- *promuovere ed assicurare ilcoinvol gimento attivo dei proprietari, singoli e associati, per la gestione attiva del bosco, la commercializzazione e la valorizzazione dei prodotti e dei servizi del*
- *bosco;*
- *regolamentare la fruizione pubblica del territorio tutelato, nel rispetto della natura, del paesaggio, delle attività agricole e forestali e della proprietà privata, allo scopo di evitare danni o fenomeni di degradazione indotti da comportamenti errati.*

3. Nella zona di cui al presente articolo la gestione del territorio è prioritariamente finalizzata alla conservazione e ricostituzione di formazioni forestali caratterizzate da buon grado di rinnovazione naturale, considerate un insostituibile strumento di qualificazione del territorio.

4. L'esercizio dell'attività agricola e di allevamento è compatibile con la destinazione di zona; allo scopo di conservare elementi di discontinuità nella copertura forestale, necessari per l'arricchimento fioristico e faunistico dell'ecosistema del parco, i coltivi ed i prati inclusi nella zona di cui al presente articolo possono mantenere l'indirizzo colturale in essere alla data di entrata in vigore del presente piano, anche attraverso interventi di ripulitura della vegetazione arbustiva ed arborea colonizzatrice nel rispetto delle normative vigenti.

5. All'interno della zona di cui al presente articolo la Tav. 1 identifica con apposito tratto grafico gli «ambiti di prioritario interesse naturalistico», corrispondenti alle zone umide ed agli ambienti boscati caratterizzati da forme vegetali notevolmente strutturate e diversificate e scarso disturbo antropico; in tali ambiti la gestione forestale dovrà essere improntata alla tutela dei valori ecologici complessivi, con particolare riferimento alla componente faunistica il piano di settore agroforestale di cui al precedente art. 7, comma 1, lett. a) può apportare modifiche o integrazioni ai suddetti ambiti, a seguito di intervenute modificazioni dello stato degli ambienti interessati, programmare interventi di gestione e valorizzazione ed individuare le modalità di erogazione di contributi per il mantenimento colturale e la valorizzazione naturalistica degli ambiti stessi.

6. Nelle aree ricomprese nella zona di cui al presente articolo sono vietati:

a) *la realizzazione di nuove costruzioni e di nuovi insediamenti extragricoli;*

b) *la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli sono definiti dal piano di settore, fino all'approvazione di suddetto piano tali interventi sono soggetti a parere del parco;*

c) *i disboscamenti delle superfici boscate sia ad alto fusto che cedue, salvo che per le necessità delle attività agricolo forestali, di pubblico interesse o di pubblica utilità, da effettuarsi comunque previa autorizzazione dell'Ente gestore, da rilasciarsi secondo i disposti degli appositi articoli della l.r. 9/77 e, per i terreni soggetti a vincolo idrogeologico, anche ai sensi dell'art. 25 l.r. 8/76, fatta salva la competenza di altra pubblica autorità in base alla vigente legislazione;*

d) *l'uso di mezzi motorizzati al di fuori delle strade provinciali, comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, ad eccezione dei mezzi pubblici o di servizio, dei mezzi necessari per la conduzione agricola, agrituristica e forestale.*

7. Allo scopo di evitare la diminuzione della superficie forestale del parco, i disboscamenti autorizzati per la realizzazione di interventi di pubblico interesse o utilità ai sensi del comma precedente dovranno prevedere opere di compensazione per il danno ambientale indicato dall'Ente gestore.

8. Le modalità di utilizzo dei terreni ricadenti negli «ambiti agricoli» di cui al precedente comma 4, come pure le modalità di intervento sugli edifici e sulle infrastrutture agricole, inclusi nella presente zona, sono normati con le medesime prescrizioni di cui al successivo art. 15, commi 2, 3 e 4.

All'interno degli «ambiti agricoli» i nuovi allevamenti sono collocati secondo le prescrizioni del Piano agro-forestale di cui al precedente art. 7 comma 1.

9. Le modalità di intervento sugli edifici a destinazione extra-agricola sono precisate al successivo art. 20. »

Articolo 45 Zona ptc 2 agricola (art. 15 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

1. Sono così denominate le parti del territorio comunale incluse nel perimetro del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, facenti parte, secondo il relativo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) delle "zone agricole"
2. In questa zona trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare l'articolo 15 che viene di seguito integralmente riportato.

« ***Art. 15 - Zona agricola***

1*. La Tav. 1 individua con apposito simbolo grafico la zona agricola, nella quale la gestione del territorio è prioritariamente finalizzata alla tutela, conservazione e valorizzazione delle coltivazioni agricole, giudicate elemento fondamentale di caratterizzazione del paesaggio del parco, componente di arricchimento fioristico e faunistico, presidio insostituibile nei confronti del degrado territoriale ed ambientale.*

2. Nelle aree di cui al precedente comma non è consentita nuova edificazione salvo quella finalizzata all'esercizio dell'attività agricola; negli insediamenti rurali esistenti alla data di adozione del presente piano sono consentiti esclusivamente:

a) *il recupero degli edifici e delle strutture esistenti, come definiti dalle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge 457/1978 (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo);*

b) *la nuova edificazione, con destinazione agricola ed entro gli indici di densità fondiaria di cui all'art. 2 secondo comma l.r. 93/1980; a tal fine il rispetto di detti indici deve essere verificato computando esclusivamente la disponibilità, da parte del richiedente, di terreni anche esterni al perimetro del Parco, purché ricadenti nell'ambito dei territori dei Comuni interessati dal presente piano; ove possibile le nuove edificazioni andranno realizzate in prossimità a quelle già esistenti;*

c) *la ristrutturazione dei volumi esistenti per destinazioni extragricole esclusivamente nei casi e secondo le modalità previste dal successivo art. 20.*

3. Per gli interventi edilizi di cui al precedente 2º comma lett. a) e b) la concessione edilizia può essere rilasciata solo ai soggetti e con le procedure di cui all'art. 3 l.r. 93/1980.

4. In tutte le aree ricadenti nella presente zona in cui sia in corso, alla data di adozione del presente piano, l'attività agricola, è sempre ammesso l'agriturismo, come disciplinato dalla l.r. 3/1992; a tal fine sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lett. a), b), c), d), dell'art. 31 legge 457/1978, secondo gli indici edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali.

5. La realizzazione di serre e tunnel per l'attività ortofiorovivaistica è ammessa esclusivamente nel limite di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale compresa nei Comuni inclusi nel Parco.

6. In tutte le aree ricadenti nella zona di cui al presente articolo è comunque vietato:

a) *la recinzione dei fondi agricoli, tranne per quanto riguarda le aree di pertinenza dell'azienda nonché le recinzioni a salvaguardia di orti, frutteti, vivai, di colture pregiate o di pascoli o di aree legate a particolari esigenze di allevamento; sono comunque vietate le recinzioni cieche;*

b) *installare campeggi o depositi di roulottes, fatto salvo quanto previsto dalla l.r. 3/1992 per l'esercizio dell'agriturismo;*

c) *l'uso di mezzi motorizzati al di fuori delle strade provinciali, comunali o vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, tranne che per i mezzi pubblici e di servizio, quelli necessari per la coltivazione agricola o forestale, nonché connessi all'esercizio dell'attività agrituristica ed alla sua fruizione.*

7. Gli allevamenti zootecnici, intesi come attività di allevamento dell'imprenditore agricolo in funzione della produzione del fondo, sono ammessi nel rispetto delle norme vigenti in materia di trattamento, maturazione ed utilizzo dei refiui zootecnici.

8. È sempre ammesso l'allevamento di animali nel limite del fabbisogno familiare e/o agrituristico, effettuato presso l'insediamento rurale.

9. Le modalità di utilizzo dei terreni boschivi inclusi nella presente zona sono normate ai sensi del successivo art. 18. »

Articolo 46 Ambiti agricoli (art. 14 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

1. Trattasi di cinque aree a coltivo e a prato esistenti all'interno della "zona di tutela agroforestale" del P.T.C. del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, di cui al 4° comma dell'art. 14 delle relative N.T.A. costituenti elementi di discontinuità nella copertura forestale.
2. All'interno di detti ambiti trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco regionale della Pineta di Appiano Gentile e Tradate, in particolare:
   - i commi 4 e 8 dell'articolo 14;
   - i commi 2, 3 e 4 dell'articolo 15;

   ai quali si fa rinvio e che sono stati riportati al precedente Articolo 44 .

Articolo 47 Cascine storiche (art. 20 N.T.A. del P.T.C. del Parco regionale della pineta di Appiano Gentile e Tradate)

1. Trattasi di due complessi agricoli di valore storico e/o ambientale esistenti all'interno del Parco, individuati con apposito simbolo grafico dal relativo P.T.C. e di cui ai commi 11, 12 e 13 dell'art. 20 delle n.t.a., costituenti uno degli elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio del Parco.
2. Dette cascine sono la Cascina Cortellezzi e la Cascina Baravaglia.
3. Per gli interventi sugli immobili facenti parte di dette cascine trovano integrale applicazione le norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) del Parco, in particolare i commi 11, 12 e 13 dell'articolo 20, che vengono di seguito integralmente riportati.

   « ***Art. 20 - Norma di tutela paesistica***

   (… omissis…)

11. Sono individuati con apposito simbolo grafico in Tav. 1 i complessi agricoli di valore storico e/o ambientale che costituiscono uno degli elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio e in cui di conseguenza gli interventi di restauro e/o ristrutturazione edilizia devono essere finalizzati alla tutela, al recupero e alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sia per quanto riguarda i singoli elementi strutturali ed architettonici, insediativi e produttivi, sia per quanto attiene i rapporti complessivi con l'ambiente (alberature, strade agrarie, rete irrigua, direttrici visuali e di accesso, aree di pertinenza).

12. Il piano di settore «Cascine e patrimonio rurale», di cui al precedente art. 7, 1° comma, lettera e), provvede, sulla base dei necessari approfondimenti conoscitivi, a dettare specifiche prescrizioni per i complessi di cui al precedente comma, integrandone se necessario l'elenco.

13. Fino all'approvazione del piano di settore «Cascine e patrimonio rurale» sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 31 della legge 457/78. Nell'ambito dei complessi agricoli di cui al comma 11, è consentita, fino all'approvazione del piano di settore stesso, l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione. »

TITOLO V NORME COMMERCIALI E ZONE SPECIALI

Articolo 48 Definizioni e settori merceologici

1. Per superficie di vendita (SV) si intende l'area destinata all'esercizio dell'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, localini lavorazione, uffici e servizi.
2. Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili e a consegna differita (mobilifici, concessionarie auto, legnami, materiali edili etc.) la superficie di vendita è computata nella misura del 10% della superficie lorda di pavimento se questa è inferiore a mq. 1.500, e del 25% della superficie lorda di pavimento se questa è superiore a tale limite.
3. Per superficie lorda di pavimento (slp) negli insediamenti commerciali si intende la somma della superficie calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali inerente tutti i piani calpestabili agibili posti fuori terra, nel sottosuolo e nei soppalchi.
4. Sono esclusi dal calcolo della slp gli spazi necessari per le attrezzature tecnologiche e gli impianti, le superfici delle scale di sicurezza.
5. Le modalità di calcolo della slp devono essere utilizzate anche in caso di interventi su edifici esistenti.
6. L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
   - alimentare
   - non alimentare.

Articolo 49 Tipologie distributive

1. Nel territorio comunale non sono ammesse grandi strutture di vendita, sono ammesse unicamente le sotto indicate tipologie distributive:
   - vicinato (VIC), quelle aventi superficie di vendita non superiore a mq. 150;
   - medie strutture (MS), quelle aventi superficie di vendita superiore a mq 150 e fino a mq 1.500.

Articolo 50 Contestualità tra le procedure urbanistiche ed edilizie e quelle amministrative e commerciali

1. Nei casi in cui all'interno di un ambito assoggettato a piano attuativo sia previsto l'insediamento di strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq. 150, l'adozione dello stesso piano attuativo non potrà intervenire prima del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale; la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale; i termini per l'inizio attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4 del d.lgs. 114/98, ai fini della revoca delle autorizzazioni amministrative commerciali, prenderanno

a decorrere dalla data di rilascio del permesso di costruire relativo all'edificio in cui è inserito l'esercizio commerciale.

2. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie strutture di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o alla 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. Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
4. Nei casi in cui l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alle presenti norme, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. o a altro titolo abilitativo equipollente, 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.
5. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, o altro titolo equipollente, 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 dal D.P.R 380 2001 e successive modificazioni.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

Articolo 51 Localizzazione degli insediamenti commerciali

1. La localizzazione degli insediamenti commerciali di media struttura di vendita, come riportati nelle tavole di azzonamento sono di seguito descritte:
   - Zone G commerciali
   - area in via C. Battisti limitrofa alla ferrovia nord Milano zona D4

- area compresa tra via C. Battisti e via Marco Polo (S.V. max 350 mq)

2. In conformità a quanto contenuto nell'indagine conoscitiva e all'analisi della domanda e dell'offerta, per le strutture del settore alimentare sono previste non più di due medie strutture di vendita da insediarsi unicamente su due delle sopra indicate localizzazioni; le medie strutture alimentari potranno destinare parte della superficie di vendita a generi non alimentari.

Articolo 52 Disposizioni sulla compatibilità viabilistica ed ambientale

1. In caso di realizzazione di edifici destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie superiore ai 150 mq, è necessario garantire che i nuovi insediamenti commerciali abbiano accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessario, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria, insistenti su aree comprese nel comparto di intervento.
2. In particolare, nel caso di insediamento di nuove MSV, quando ammesse, è previsto l'assoggettamento delle stesse alla verifica relativa all'accessibilità e alla compatibilità con il contesto infrastrutturale e ambientale. Dovrà inoltre essere verificato l'impatto positivo al miglioramento della qualità urbana, anche alla luce di una valutazione di coerenza dell'insediamento commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale - presenza di esercizi di vicinato in particolare - e il soddisfacimento delle aree a standard.

Articolo 53 Caratteri architettonici

1. Le nuove attività commerciali di vicinato, qualora ammesse nelle singole zone urbanistiche, potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale, a condizione che gli interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione, e che il riadattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Articolo 54 Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1. Per le attività commerciali ammesse è prescritta la seguente dotazione di aree a standard: Medie strutture di vendita 100% delta Slp, di cui almeno la meta a parcheggio di uso pubblico. Tale dotazione, è riferita a tutte le attività commerciali ed è richiesta anche nei casi di mutamento di destinazione d'uso riguardanti gli edifici esistenti.
2. E'comunque fatto salvo il diritto degli operatori commerciali in attività alla data di adozione della variante di adeguamento del previgente PRG adottata nel 2005, o dei loro aventi causa, i cui insediamenti si trovino in contrasto con la nuova destinazione urbanistica, ferme restando le condizioni oggettive dei manufatti ove sono allocate a proseguire l'attività stessa con le medesime modalità in atto.
3. Ogni intervento ricomprendente previsioni insediative di tipo commerciale, da realizzarsi attraverso Piano Attuativo o attraverso permesso di costruire, deve essere adeguato alle

presenti norme e prevedere oltre la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico anche dei parcheggi pertinenziali come prescritte al successivo Articolo 55

4. Non è in nessun caso ammessa la monetizzazione della quota di parcheggio ad uso pubblico.

Articolo 55 Dotazione di parcheggi privati

1. Ai sensi delle vigenti normative, l'insediamento deve essere dotato di parcheggi privati pertinenziali.
2. La dotazione minima di parcheggi privati di pertinenza degli insediamenti commerciali non potrà essere inferiore a mq 1,00 ogni 10,00 mc di volume virtuale ottenuto moltiplicando la slp per una altezza virtuale di mt. 3,00. Tali spazi sono di pertinenza dell'insediamento e non potranno quindi essere alienati disgiuntamente dagli insediamenti stessi.
3. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto), omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta.

Articolo 56 Norme per le stazioni di servizio e rifornimento carburanti

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono consentibili nelle zone industriali, artigianali di espansione di nuova previsione, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali, nelle zone di rispetto stradale.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l' ambiente e l'estetica cittadina.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
   - indice di densità fondiaria: 0,05 mq/mq.
   - rapporto di copertura: 25% max
   - altezza massima: m. 5,00
   - distanze dai confini: m. 5,00
   - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.

6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971 come modificato dal DPR 340/2003 e successive ulteriori modifiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.
9. Le stazioni di servizio esistenti, appositamente individuate come distributori di carburanti nella tavola di azzonamento, potranno avere costruzioni accessorie (quindi oltre le pensiline) nei limiti delle disposizioni in materia, e comunque nel rispetto dell'indice fondiario max. di 0,05 mq./mq. e indice di copertura non superiore al 25%, come specificato all'articolo 34 del Piano delle Regole. Per le stazioni di servizio esistenti localizzate fuori dalle aree sopra indicate è ammessa la sola realizzazione di tettoie e pensiline a copertura dell'impianto, nei limiti occorrenti alla sua funzionalità.

Articolo 57 Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 130 KW

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.
2. La normativa concernente linee ed impianti elettrici a 380 e 220 kW, è disciplinata dal TU. 11/12/1933 n.1775 e successive modifiche, mentre per gli elettrodotti fino a 150 kW è quella dettata dalla L.R. 16/08/1982 n.52 e successive modifiche.

Articolo 58 Ambiti di Rischio dell'aeroporto di Malpensa – Determinazione delle zone soggette a limitazione

1. Nelle tavole di Azzonamento sono indicati gli ambiti di vincolo per la sicurezza aerea derivanti dal Piano di rischio afferente l'Aeroporto Intercontinentale di Malpensa 2000, di cui all'art.707 del Codice della Navigazione (R.D. 30 marzo 1942, n. 327, aggiornato con legge 26 febbraio 2010, n. 25 e succ modifiche e integrazioni).
2. In particolare sono individuate le zone da sottoporre a vincolo sulla base di specifiche limitazioni di cui ai commi 1, 2, 3, 4 del sopra citato art. 707, conformemente alla normativa tecnica internazionale.
3. Le zone di cui al primo comma e le relative limitazioni sono individuate dall'ENAC su apposite mappe pubblicate mediante deposito nell'ufficio del comune interessato. Su queste aree vige quanto disposto dall'art. 711 dello stesso Codice, il quale prescrive che la realizzazione di opere e l'esercizio di attività che costituiscono un potenziale pericolo alla navigazione aerea debbano essere subordinati all'autorizzazione di ENAC, che ne accerta il grado di pericolosità ai fini della sicurezza della navigazione aerea.
4. In presenza di richieste riguardanti l'esercizio di nuove attività e/o la realizzazione di nuovi manufatti, la cui tipologia e relativa ubicazione sono ricomprese nell'elencazione di seguito riportata, l'Amministrazione Comunale può pertanto effettuare una prima valutazione di

eventuale compatibilità che, se positiva, dovrà essere seguita da preventiva autorizzazione di ENAC, che valuterà la sussistenza di condizioni di potenziale pericolo per la navigazione aerea e l'accettabilità del livello di rischio associato, derivanti dalla eventuale presenza della attività o della costruzione oggetto di richiesta.

5. Le attività o costruzioni e relative aree oggetto di limitazione sono le seguenti:

Aree interessate dalle superfici di delimitazione ostacoli (rif. tav.: PC01):

Tavola PC01 A (1) - Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione:

- Discariche (v. nota 1)
- Altri fonti attrattive di fauna selvatica nell'intorno aeroportuale (v. nota 2), quali:
  - impianti depurazione acque reflue, laghetti e bacini d'acqua artificiali, canali artificiali, produzioni di acquicoltura, aree naturali protette;
  - piantagioni, coltivazioni agricole e vegetazione estesa;
  - industrie manifatturiere;
  - allevamenti di bestiame.

L'area interessata dalla limitazione di cui sopra è costituita dall'impronta sul territorio della superficie orizzontale esterna.

Tavola. PC01 - Tipologia attività o costruzione da sottoporre a limitazione:

- Impianti eolici

L'area in cui è comunque richiesta una specifica valutazione da parte di ENAC è la zona compresa tra il limite esterno dell'ATZ e la circonferenza di raggio pari a 15 km, a partire dal "punto di riferimento dell'aeroporto".

Indicazioni applicative di riferimento

Nota 1: Per la valutazione della accettabilità delle discariche da realizzare in prossimità degli aeroporti si dovrà far riferimento alle "Linee guida per la valutazione della messa in opera di impianti di discarica in prossimità del sedime aeroportuale", pubblicate sul sito internet di ENAC www.enac-italia.it.

Nota 2: Per la valutazione della accettabilità degli impianti, attività o piantagioni elencate da realizzare in prossimità degli aeroporti, con la individuazione delle tecniche di mitigazione delle fonti di attrazione, si dovrà far riferimento alle " Linee guida relative alla valutazione delle fonti attrattive di fauna selvatica in zone limitrofe agli aeroporti " pubblicate sul sito internet di ENAC www.enac-italia.it.

TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE

Articolo 59 Prevalenza delle norme ambientali

1. Le norme di cui al presente Titolo VI operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo III e IV delle presenti norme.
2. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo II.
3. All'interno dei territori ricompresi nel parco regionale della Pineta di Appiano gentile e Tradate si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
4. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme di tutela paesistica e ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como.

Articolo 60 Classificazione del territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico, secondo quanto meglio specificato all'articolo seguente; la Tav. C7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

   1 = Sensibilità paesistica molto bassa: non presente

   2 = Sensibilità paesistica bassa: viabilità a scorrimento veloce, ferrovia e zona industriale

   3 = Sensibilità paesistica media: zone produttive agricole, tessuto residenziale e misto, servizi

   4 = Sensibilità paesistica alta: zone agricole caratterizzate dalla presenza di diffusi valori naturalistici e ambientali, zone boscate, centro storico

   5 = Sensibilità paesistica molto alta: zone caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali e testimoniali, Territori del Parco Regionale.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui al successivo Articolo 61 , e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

4. Gli ambiti di sensibilità bassa (2) individuati sulle fasce interessate da viabilità di scorrimento veloce sono caratterizzate lungo il loro tracciato dalla presenza di punti di visuale: vale per essi in particolare quanto stabilito al precedente comma 3, con riferimento alla visuale che da essi si può godere di elementi specifici di pregio ambientale quali corsi d'acqua, elementi vegetali, edifici di pregio architettonico od ambientale.
5. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
6. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purchè questi non incidano in maniera rilevante sulla superficie a verde esistente, fatte salve le facoltà di ampliamento ammesse dalle presenti norme, e sulla qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
7. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

Articolo 61 Verifica dell'incidenza dei progetti

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'Articolo 60 , ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 o in una zona che, pur avendo sensibilità inferiore, è contigua ad una zona con sensibilità superiore od uguale a 3, 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.

Articolo 62 Infrastrutture tecnologiche

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'Articolo 61 .
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.

4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico.
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza dell'infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

Articolo 63 Tutela ambientale e paesistica

1. La Tav. C6 del Piano delle Regole 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 Tav. C6 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Como e nel PTC del Parco regionale, per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. La Tav. C6 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato e localizzato o che ha individuato dal punto di vista tipologico senza una localizzazione puntuale. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinati di cui al comma 3 di questo articolo. Esse sono in particolare:
   a) zone boscate
   b) filari arborei e elementi isolati anche di pregio
   c) parchi e giardini
   d) rete irrigua
   e) edifici di interesse storico e monumentale
   f) cascine storiche
   g) strade principali
   h) tracciati storici
   i) itinerari pedonali e ciclabili
   j) elettrodotti
   k) coni ottici

Articolo 64 Tutela degli elementi naturali

1. Fatto salvo quanto previsto nel PTC del parco regionale Pineta di Appiano Gentile e Tradate, per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'Articolo 63 , comma 4, lettere a. e b. è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche o con specie di maggior valore ambientale (da definire con regolamento); gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli alberi di pregio (da definire con regolamento), 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.
2. I boschi, come definiti dalla L.r.31/2008, sono esclusi dalla presente normativa, essendo autonomamente disciplinati dalla medesima legge e dalla l.r. 12/2005, al rispetto delle quali si rimanda per ogni intervento consentito.

Articolo 65 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.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'Articolo 64 , deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.

Articolo 66 Tutela idrografica

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale.
2. Tali ambiti sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

3. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 10,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila). In ogni caso, nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate:
   - entro la fascia di 10 mt dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività:
     - la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna;
     - gli scavi;
   - entro la fascia di 4 mt dai limiti come sopra definiti:
     - le piantagioni;
     - i movimenti di terreno.
4. Sono ammesse, a distanza di 4 mt dalle sponde dei corsi d'acqua pubblici, recinzioni asportabili formate da pali di legno.
5. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
6. La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693. In particolare nelle zone di rispetto dei pozzi sono vietati i centri di pericolo come specificati nelle norme in vigore oltre che dalla normativa dello studio geologico parte integrante del presente Piano.
7. Le fasce di rispetto definite con il criterio geometrico di cui al DPR 236/88 possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dal D.lgs 152/06 e s.m.i.
8. 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.
9. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore.
10. La fascia lungo i terrazzi del fiume Olona, oltre che sottoposta alla disciplina di tutela idrogeologica, è sottoposta alla disciplina paesistica (fasce di rispetto - aventi estensione di 150 mt per lato - dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche di cui al R.D. 11.12.1933, n. 1775), ai sensi dell'art. 142, 1° comma, lett. c) del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 «Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il terrazzo del fiume va inoltre paesisticamente definito con piantumazioni d'alto fusto.

Articolo 67 Immobili ed agglomerati soggetti a tutela delle cose di interesse artistico e storico

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico (lettere e, f) si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C1 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico,

artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.

3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella Tav. C5 e all'Articolo 19 delle presenti norme.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal Dlgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla normativa per ogni categoria di intervento.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.

Articolo 68 Viabilità di particolare interesse storico

1. I tracciati di interesse storico sono beni costitutivi del paesaggio e come tali vanno preservati, salvaguardandone la continuità e la leggibilità del tracciato antico, anche in presenza di modifiche e varianti avvenute nel corso del tempo.
2. Dovranno essere evitati gli interventi che materialmente li cancellino e li interrompano, e dovranno essere mantenuti leggibili i segni storicamente legati alla loro presenza, quali allineamenti di edifici, alberature, muri di contenimento, edicole sacre, recinzioni e cancelli, opere di presidio e simili.
3. I tracciati di interesse storico di cui alla Tav. C5 e contenuti nella Tav. 3.3 del PTCP sono sottoposti agli indirizzi di tutela indicati nello stesso PTCP di Pavia.

Articolo 69 Norme per la tutela e la conservazione dei sentieri pedonali e ciclabili

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

Articolo 70 Visuali di interesse paesistico: Coni Ottici

1. Aree sottoposte a disciplina di attenzione paesistica.
2. Allo scopo di salvaguardare le visuali negli ambiti individuati dal cono ottico, i manufatti da realizzare in tali zone sono sottoposti a preventivo parere paesistico.
3. In detta area è obbligatorio il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, opere di consolidamento ed adeguamento igienico. Non sono ammesse opere di demolizione in funzione della ricostruzione, ad esclusione delle opere di pubblica utilità, se non previo parere degli organi competenti.

ALLEGATO 1

PROSPETTO DELLE DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona A centro storico

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane	X				
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d	Abitazioni collettive		X			
1.e	Accessori alla residenza		X			
1.f	Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali			X		
2.b.2	Attività artigianali			X		
2.b.3	Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2	Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X			150 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7	Distributori di carburante			X		
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X			150 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici		X			250 mq di superficie utile
2.c.2.2	Studi professionali		X			250 mq di superficie utile
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			400 mq di superficie utile
2.c.2.4	Centri di ricerca			X		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona A centro storico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi		X			
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**		X			
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B1 residenziale di recupero del centro antico

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane	x				
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			x		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività			x		
1.d	Abitazioni collettive		x			
1.e	Accessori alla residenza		x			
1.f	Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			x		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			x		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			x		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			x		
2.a.5	Attività agrituristiche			x		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali			x		
2.b.2	Attività artigianali			x		
2.b.3	Depositi a cielo aperto			x		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		x		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2	Medie strutture di vendita			x		
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			x		
2.c.1.4	Centri commerciali			x		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			x		
2.c.1.6	Pubblici esercizi		x		30% della sommatoria delle superfici utili	150 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7	Distributori di carburante			x		
2.c.1.8	Artigianato di servizio		x		Ove già presente	
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			x		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici		x		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.2	Studi professionali		x		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		x		30% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.2.4	Centri di ricerca			x		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B1 residenziale di recupero del centro antico

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi		x		Ove già presente	
2.c.3.2 Motels			x		
2.c.3.3 Campeggi			x		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			x		
2.c.3.5 Residences/case albergo			x		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		x			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		x			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			x		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			x		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		x			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		x			
3.a.1.2 Verde pubblico		x			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		x			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			x		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		x			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		x			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		x			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		x			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		x			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			x		
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**			x		
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		x			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		x			
3.b.3 Impianti ecologici			x		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			x		
3.b.5 Caserme			x		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		x			

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B2 residenziale di ristrutturazione

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane	X				
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d	Abitazioni collettive		X			
1.e	Accessori alla residenza		X			
1.f	Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali			X		
2.b.2	Attività artigianali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	mq 200 di superficie utile, purché non nocivo e molesto
2.b.3	Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi				Le attività esistenti sono ampliabili, purché non nocive o moleste per la residenza, fino a mq 200 di Slp e, oltre detto limite, per un massimo di ulteriori mq 80 una tantum per completare la funzionalità	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		X		35% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2	Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X		30% della sommatoria delle superfici utili	200 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7	Distributori di carburante			X		
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X		30% della sommatoria delle superfici utili	200 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.2	Studi professionali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.4	Centri di ricerca			X		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B2 residenziale di ristrutturazione

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche		X			
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X			
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X			
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X			
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X			
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi		X			
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			X		
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**			X		
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X			

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B3 residenziale di completamento

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane	X				
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività			X		
1.d	Abitazioni collettive		X			
1.e	Accessori alla residenza		X			
1.f	Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a **Attività agricole**						
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b **Attività industriali e artigianali**						
2.b.1	Attività industriali			X		
2.b.2	Attività artigianali		X		35% della sommatoria delle superfici utili	mq 300 di superficie utile, purché non nocivo e molesto
2.b.3	Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi				Le attività esistenti sono ampliabili, purché non nocive o moleste per la residenza, fino a mq 300 di superficie utile e, oltre detto limite, per un massimo di ulteriori mq 80 una tantum per completare la funzionalità dell'insediamento esistente	
2.c **Attività terziarie**						
2.c.1 **Attività commerciali ed affini**						
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		X		35% della sommatoria delle superfici utili	
2.c.1.2	Medie strutture di vendita			X		
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			X		
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie di somministrazione per esercizio
2.c.1.7	Distributori di carburante			X		
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile per esercizio
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2 **Attività direzionali**						
2.c.2.1	Uffici		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.2	Studi professionali		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X		30% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.2.4	Centri di ricerca			X		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona B3 residenziale di completamento

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3	**Attività alberghiere**					
2.c.3.1	Alberghi		x		35% della sommatoria delle superfici utili	300 mq di superficie utile
2.c.3.2	Motels			x		
2.c.3.3	Campeggi			x		
2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali			x		
2.c.3.5	Residences/case albergo			x		
2.c.3.6	Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4	**Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1	Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		x			
2.c.4.2	Parcheggi privati di uso pubblico		x			
2.c.4.3	Attrezzature sportive private non spettacolari		x			
2.c.4.4	Attrezzature sportive private spettacolari			x		
2.c.4.5	Attrezzature private per la salute		x			
2.c.4.6	Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3)	ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a	**Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1	**Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1	Parcheggi e spazi di sosta		x			
3.a.1.2	Verde pubblico		x			
3.a.1.3	Strutture scolastiche		x			
3.a.1.4	Strutture per il gioco e lo sport			x		
3.a.1.5	Strutture per attività assistenziali		x			
3.a.1.6	Strutture sanitarie e terapeutiche		x			
3.a.1.7	Strutture per attività culturali		x			
3.a.1.8	Strutture per attività sociali e ricreative		x			
3.a.1.9	Strutture per servizi amministrativi		x			
3.a.1.10	Strutture per attività di servizio alle imprese			x		
3.a.2	**Attrezzature per servizi religiosi**			x		
3.b	**Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1	Opere di urbanizzazione: mobilità		x			
3.b.2	Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		x			
3.b.3	Impianti ecologici			x		
3.b.4	Attrezzature cimiteriali			x		
3.b.5	Caserme			x		
3.b.6	Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		x			

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona **B** verde privato

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane	x				
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			x		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività			x		
1.d	Abitazioni collettive			x		
1.e	Accessori alla residenza		x			
1.f	Abitazioni difformi			x		
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			x		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			x		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			x		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			x		
2.a.5	Attività agrituristiche			x		
2.a.6	Attività agricole difformi			x		
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali			x		
2.b.2	Attività artigianali			x		
2.b.3	Depositi a cielo aperto			x		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi					
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato			x		
2.c.1.2	Medie strutture di vendita			x		
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			x		
2.c.1.4	Centri commerciali			x		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni			x		
2.c.1.6	Pubblici esercizi			x		
2.c.1.7	Distributori di carburante			x		
2.c.1.8	Artigianato di servizio			x		
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			x		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi					
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici			x		
2.c.2.2	Studi professionali			x		
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			x		
2.c.2.4	Centri di ricerca			x		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi					

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona **B** verde privato

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi			x		
2.c.3.2 Motels			x		
2.c.3.3 Campeggi			x		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			x		
2.c.3.5 Residences/case albergo			x		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi					
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		x			
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		x			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		x			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			x		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		x			
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi		x			
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta	x				
3.a.1.2 Verde pubblico	x				
3.a.1.3 Strutture scolastiche	x				
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport	x				
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali	x				
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche	x				
3.a.1.7 Strutture per attività culturali	x				
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e	x				
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			x		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese			x		
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**			x		
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		x			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		x			
3.b.3 Impianti ecologici			x		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			x		
3.b.5 Caserme			x		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti,			x		

NOTE:

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D1 produttiva prevalentemente industriale
Zona D2 produttiva prevalentemente artigianale

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane			X		
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Superficie coperta - Vedi altre precsrizioni in calce alla presente tabella	150 mq di superficie utile
1.d	Abitazioni collettive			X		
1.e	Accessori alla residenza		X		Devono rientrare nel limite sopra indicato	Devono rientrare nel limite sopra indicato
1.f	Abitazioni difformi				Possono permanere, senza possibilità di ampliamento	
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali	X				
2.b.2	Attività artigianali	X				
2.b.3	Depositi a cielo aperto		X		Con obbligo di adeguate cortine alberate di mitigazione	
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi (per tipo di attività svolta)				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2	Medie strutture di vendita		X			
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni		X			
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7	Distributori di carburante		X			
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso		X			
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici		X			
2.c.2.2	Studi professionali			X		
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			
2.c.2.4	Centri di ricerca		X			
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D1 produttiva prevalentemente industriale
Zona D2 produttiva prevalentemente artigianale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport		X			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese		X			
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**			X		
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X		Solo se destinate ai dipendenti delle aziende insediate	

NOTE:

E' ammessa una sola unità residenziale per ogni unità produttiva, nei limiti sopra indicati, da destinare al proprietario o al custode degli impianti.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D4 per attività produttive e terziarie

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane			X		
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Superficie coperta - Vedi altre prescrizioni in calce alla presente tabella	150 mq di superficie utile
1.d	Abitazioni collettive			X		
1.e	Accessori alla residenza		X		Devono rientrare nel limite sopra indicato	Devono rientrare nel limite sopra indicato
1.f	Abitazioni difformi				Possono permanere, senza possibilità di ampliamento	
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali	X				con Sc non superiore a 3.000 mq
2.b.2	Attività artigianali	X				
2.b.3	Depositi a cielo aperto			X	Con obbligo di adeguate cortine alberate di mitigazione	
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi (per tipo di attività svolta)				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato		X			
2.c.1.2	Medie strutture di vendita		X			
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni		X			
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7	Distributori di carburante		X			
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso		X			
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici		X		Non più del 30% della superficie utile destinata all'attività principale.	
2.c.2.2	Studi professionali			X		
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie		X			
2.c.2.4	Centri di ricerca		X			
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona D4 per attività produttive e terziarie

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico		X			
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari		X			
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari			X		
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte dall'azienda	
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta		X			
3.a.1.2 Verde pubblico		X			
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport		X			
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.7 Strutture per attività culturali		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative		X		Solo se connesse alle attività economiche svolte nella zona	
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi.			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese		X			
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**			X		
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità		X			
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche		X			
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.		X		Solo se destinate ai dipendenti delle aziende insediate	

NOTE:

E' ammessa una sola unità residenziale per ogni unità produttiva, nei limiti sopra indicati, da destinare al proprietario o al custode degli impianti.

Prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona **G** commerciale

DESTINAZIONI		AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
		Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
1) RESIDENZA						
1.a	Abitazioni urbane			X		
1.b	Abitazioni di servizio all'agricoltura			X		
1.c	Abitazioni di servizio ad altre attività		X		20% della Slp destinata ad attività commerciali ed affini con massimo di mq 150	
1.d	Abitazioni collettive			X		
1.e	Accessori alla residenza		X		Compresi nel limite di cui sopra	
1.f	Abitazioni difformi					
2) ATTIVITA' ECONOMICHE						
2.a	**Attività agricole**					
2.a.1	Edifici e strutture per la conduzione del fondo			X		
2.a.2	Edifici e strutture per zootecnia non intensiva			X		
2.a.3	Edifici e strutture per zootecnia intensiva			X		
2.a.4	Edifici e strutture per orticoltura/floricoltura			X		
2.a.5	Attività agrituristiche			X		
2.a.6	Attività agricole difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.b	**Attività industriali e artigianali**					
2.b.1	Attività industriali			X		
2.b.2	Attività artigianali			X		
2.b.3	Depositi a cielo aperto			X		
2.b.4	Attività industriali o artigianali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c	**Attività terziarie**					
2.c.1	**Attività commerciali ed affini**					
2.c.1.1	Esercizi di vicinato	X				
2.c.1.2	Medie strutture di vendita	X				
2.c.1.3	Grandi strutture di vendita			X		
2.c.1.4	Centri commerciali			X		
2.c.1.5	Autosaloni, mobilifici, esposizioni	X				
2.c.1.6	Pubblici esercizi		X			
2.c.1.7	Distributori di carburante		X			
2.c.1.8	Artigianato di servizio		X			
2.c.1.9	Commercio all'ingrosso			X		
2.c.1.10	Attività commerciali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.2	**Attività direzionali**					
2.c.2.1	Uffici			X		
2.c.2.2	Studi professionali			X		
2.c.2.3	Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie			X		
2.c.2.4	Centri di ricerca			X		
2.c.2.5	Attività direzionali difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	

Segue prospetto delle destinazioni d'uso ammesse

Zona **G** commerciale

DESTINAZIONI	AMMESSE		NON AMMESSE	QUANTITA' MASSIMA AMMESSA	
	Principali	Compatibili		Quota percentuale rispetto alla possibilità edificatoria	In assoluto
2.c.3 **Attività alberghiere**					
2.c.3.1 Alberghi			X		
2.c.3.2 Motels			X		
2.c.3.3 Campeggi			X		
2.c.3.4 Convivenze assistenziali-residenziali			X		
2.c.3.5 Residences/case albergo			X		
2.c.3.6 Attività alberghiere difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
2.c.4 **Servizi privati di interesse pubblico:**					
2.c.4.1 Attrezzature private culturali e per lo spettacolo			X		
2.c.4.2 Parcheggi privati di uso pubblico			X		
2.c.4.3 Attrezzature sportive private non spettacolari			X		
2.c.4.4 Attrezzature sportive private spettacolari					
2.c.4.5 Attrezzature private per la salute			X		
2.c.4.6 Servizi privati di interesse pubblico difformi				Permangono fino a cessazione dell'attività	
3) ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE					
3.a **Attrezzature computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.a.1 **Servizi ed attrezzature pubblici e di uso pubblico o generale**					
3.a.1.1 Parcheggi e spazi di sosta			X		
3.a.1.2 Verde pubblico			X		
3.a.1.3 Strutture scolastiche			X		
3.a.1.4 Strutture per il gioco e lo sport			X		
3.a.1.5 Strutture per attività assistenziali			X		
3.a.1.6 Strutture sanitarie e terapeutiche			X		
3.a.1.7 Strutture per attività culturali			X		
3.a.1.8 Strutture per attività sociali e ricreative			X		
3.a.1.9 Strutture per servizi amministrativi			X		
3.a.1.10 Strutture per attività di servizio alle imprese					
3.a.2 **Attrezzature per servizi religiosi**					
3.b **Attrezzature non computabili per dotazione di "aree standard"**					
3.b.1 Opere di urbanizzazione: mobilità			X		
3.b.2 Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche			X		
3.b.3 Impianti ecologici			X		
3.b.4 Attrezzature cimiteriali			X		
3.b.5 Caserme			X		
3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.			X		

NOTE: