



COMUNE DI LOMAZZO

Provincia di Como

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

modificata a seguito delle controdeduzioni

Oggetto: NORME

Sindaco
Giovanni Rusconi

Segretario Comunale
Marina Bellegotti

Settore Edilizia Privata e Urbanistica
Elena Sala

Variante al Piano di Governo del Territorio
Laura Ferrari

Valutazione Ambientale Strategica
Luca Bisogni - N.Q.A. srl

Adozione
delibera C.C. n. 36 del 11.10.2022

Approvazione
delibera n. del

Pubblicazione BURL
n. del

Data

3 marzo 2023

Allegato

C.7

SOMMARIO

TITOLO I	NORME GENERALI	3
ART. 1.	IL PIANO DELLE REGOLE	3
ART. 2.	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 3.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	4
ART. 4.	DISTANZE	7
ART. 5.	USI DEL TERRITORIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONI D'USO	8
ART. 6.	DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI	9
ART. 7.	DEFINIZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA	11
ART. 8.	TIPI DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI	14
ART. 9.	REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI	14
ART. 10.	AREE DI PERTINENZA	16
ART. 11.	DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI	16
ART. 12.	REALIZZAZIONE DI RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE	17
ART. 13.	INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO	18
ART. 14.	EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PGT	19
ART. 15.	FACOLTÀ DI DEROGA	19
TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO		20
ART. 16.	STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT	20
ART. 17.	PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI	20
ART. 18.	DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E SULL'AMBIENTE	21
ART. 19.	OPERE O INTERVENTI PARTICOLARI	21
ART. 20.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	22
ART. 21.	NORMATIVA GEOLOGICA	23
ART. 22.	APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	23
TITOLO III - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO		25
ART. 23.	SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	25
ART. 24.	PIANI ATTUATIVI ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE	26
ART. 25.	ZONE DEI PIANI ATTUATIVI GIA' CONFORMATI	27
ART. 26.	AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI	27
ART. 27.	ZONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE NON CONFORMATE DEL DOCUMENTO DI PIANO	27
TITOLO IIIA – ZONA A NUCLEI STORICI E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE		28
ART. 28.	CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO STORICO	28
ART. 29.	MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	28
ART. 30.	UNITÀ MINIME DI INTERVENTO	29
ART. 31.	UNITÀ URBANISTICA	30
ART. 32.	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO NEL CENTRO STORICO	30
ART. 33.	MODALITA' DI INTERVENTO	31
ART. 34.	MANUTENZIONE ORDINARIA	31
ART. 35.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	32
ART. 36.	RESTAURO	32
ART. 37.	RISANAMENTO CONSERVATIVO	33
ART. 38.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE	33
ART. 39.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	34
ART. 40.	DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	34
ART. 41.	MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE AREE SCOPERTE DI PREGIO	34
ART. 42.	PIANI DI RECUPERO	35
ART. 43.	INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI	36
TITOLO IIIB – TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI		39
ART. 44.	CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER I TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	39
ART. 45.	ZONE B1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ	40
ART. 46.	ZONE B2 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ	41
ART. 47.	ZONE D1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE	41
ART. 48.	ZONE D2 - TESSUTO PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE	42
ART. 48. bis	ZONE D2.1 - TESSUTO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE	43
ART. 49.	ZONE D3 - TESSUTO PREVALENTEMENTE COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE	45
ART. 50.	VPT - ZONE A VERDE PRIVATO AMBIENTALE E TERRITORIALE	46
ART. 51.	VPU - ZONE A VERDE PRIVATO DELLA CITTA' COSTRUITA	46
ART. 52.	VPCS - ZONE A VERDE PRIVATO DEL CENTRO STORICO	47
TITOLO IIIC – TESSUTO AGRICOLO E AMBIENTALE		48
ART. 53.	CRITERI GENERALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO - AMBIENTALE	48
ART. 54.	ZONA E - TERRITORIO AGRICOLO	49
ART. 55.	ZONA E1 - AMBITO DEL PARCO DEL LURA	50

ART. 56. ZONA E2 - AMBITI BOSCATI	50
ART. 57. EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA	50
ART. 58. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI	51
TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI 52	
ART. 59. NORME GENERALI	52
ART. 60. STANDARD URBANISTICI	52
ART. 61. REQUISITI DI PARCHEGGIO	53
ART. 62. POSSIBILITÀ DI PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD	53
ART. 63. COLLOCAZIONE SPAZIALE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI	53
ART. 64. DEFINIZIONE DI AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE	54
ART. 65. DEFINIZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI	55
ART. 66. ATTIVITÀ AMMISSIBILI NELLE SINGOLE AREE E/O SISTEMI COMMERCIALI	56
ART. 67. SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI CENTRALI	56
ART. 68. SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE	56
ART. 69. SISTEMI COMMERCIALI NON ADDENSATI	57
ART. 70. SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI	57
ART. 71. AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI	57
ART. 72. DESTINAZIONI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI NELLE COSTRUZIONI	58
ART. 73. AREE PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI	59
ART. 74. LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO	59
ART. 75. MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI	59
ART. 76. PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE	60
ART. 77. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME	60
ART. 78. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	60
ART. 79. FASCE DI RISPETTO STRADALE	61
ART. 80. FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO	62
ART. 81. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI	62
ART. 82. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI	62
ART. 83. CAVE E ROGGE	63
TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE	64
ART. 84. RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI	64
ART. 85. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	64
ART. 86. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI	65
ART. 87. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	65
ART. 88. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	66
ART. 89. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	66
ART. 90. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI	66
ART. 91. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	67
ART. 92. TUTELA IDROGRAFICA	67
ART. 93. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI	68
ART. 94. ZONA DI TUTELA AMBIENTALE DEL PARCO DEL LURA	68
ART. 95. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI CONTENUTI NEL PROGETTO DEL SISTEMA PEMONTANO	68
ALLEGATO 1 – QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARD	70

TITOLO I NORME GENERALI**ART. 1. IL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - 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 intercluse o di completamento;
 - indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - 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:
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime e minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso non ammissibili;
 - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. lgs. 42/04;
 - 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.

6. 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 altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito, oltre che dalle presenti Norme, dai seguenti elaborati:

C1 (1-9) AZZONAMENTO PIANO DELLE REGOLE SCALA 1:5000/1:2000

C2.a (1 – 2) VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI NEI TESSUTI STORICI

C2.b (1 – 2) MODALITA' D'INTERVENTO NEI TESSUTI STORICI

PIANO PAESISTICO COMUNALE

C3 REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI

C4 RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUVI DEL PAESAGGIO - PIANO
PAESISTICO COMUNALE SCALA 1:5000

C5 CARTA DELLA SENSIBILITA' - PIANO PAESISTICO COMUNALE SCALA
1:10.000

C6 RELAZIONE

C7 NORME

PPA 07 DISCIPLINA DELLE AREE | COMUNE DI LOMAZZO SCALA 1:5.000

PPA NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE ED ALLEGATE AZIONI DI PROGETTO

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dallo studio geologico, idrogeologico e sismico redatto ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:
- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
 - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

4. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e igiene ambientale. In caso di modifica delle predette Norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove sopravvenute disposizioni.

ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni di cui ai comma successivi.

2. Ai fini dell'edificazione nelle zone in cui essa è ammessa, sono individuate le seguenti definizioni e parametri edilizi.

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del territorio interessato da interventi sia pubblici sia privati di attuazione del PGT., ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di tutte quelle destinate - dal PGT o da strumenti attuativi - a opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono da computare:

- le aree comprese in zona di rispetto cimiteriale ancorché destinate a standard;
- le aree e gli spazi già di uso pubblico alla data di adozione delle presenti norme;
- le aree stradali non ancora acquisite alla proprietà pubblica ma aperte al pubblico transito;
- le aree destinate dal PGT alla viabilità.

Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie residua della St, destinata all'edificazione, detratte le aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie permeabile (Sp)

E' la quota della superficie di riferimento (St o Sf), da mantenere permeabile in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati.

Superficie lorda di pavimento (Slp)

La Superficie Lorda di Pavimento (Slp), espressa in mq, è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurate al lordo di tutti gli elementi verticali: murature, vano ascensore, scale, ballatoi di accesso, cavedi per impianti tecnici.

Dal computo della SLP è ammessa la detrazione di:

- sottotetti con altezza media ponderale interna inferiore a mt. 1,70;
- porticati pubblici o di uso pubblico;
- balconi in aggetto;
- porticati privati e logge, esclusi i porticati e le tettoie negli edifici destinati ad attività produttive e pensiline degli impianti di distribuzione carburanti, purché la loro superficie totale non superi il 20% della Slp complessiva, calcolata relativamente agli ambienti abitabili (porticati e logge esclusi); la quota eccedente dovrà essere ricompresa nel calcolo della Slp;
- vani interrati quali cantine e seminterrati di altezza non superiore a ml. 2,5 al servizio delle singole unità immobiliari;
- autorimesse di pertinenza dei singoli alloggi comprensive degli spazi di manovra nella misura massima di due posti auto;
- limitatamente agli edifici che comprendono più di una unità abitativa, le superfici nette dei vani scala comuni e dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei relativi androni d'ingresso. Nel caso in cui tali vani siano di pertinenza di una sola unità funzionale, questi devono essere computati nella S.L.P. una sola volta per la superficie di proiezione alla base.

Altezza delle costruzioni (H)

E' la misura intercorrente tra la quota del terreno esistente o di progetto e la più alta delle quote relative a:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, per gli edifici residenziali o assimilabili;
- piano di imposta delle travi di copertura degli edifici destinati alla produzione ed al terziario

Qualora il marciapiede non esista e non sia previsto si assume la quota media della strada pubblica e/o privata nel tratto antistante il lotto, misurato in adiacenza al confine di proprietà.

Una trincea scavata nel terreno per formare un'area di disimpegno atto a permettere l'accesso alle autorimesse ed ai locali dei piani interrati o seminterrati, non deve essere considerata quale livello del marciapiede o del terreno sistemato ai fini delle misure dell'altezza massima ammessa e dell'altezza media, a condizione che le stesse non interessino un tratto complessivo superiore al 25% dell'intero perimetro del lotto; in questi casi, le altezze vanno misurate a partire dalla quota di marciapiede o di terreno immediatamente adiacenti, senza tener conto della profondità della trincea.

Volume (V)

Si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza reale di interpiano compresa tra l'estradosso della soletta di pavimento e l'estradosso della soletta di copertura del piano medesimo. All'ultimo piano l'altezza è calcolata dall'estradosso della soletta di pavimento e l'intradosso della soletta di copertura.

Negli edifici industriali l'altezza è calcolata dal pavimento all'imposta delle travi di copertura.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie lorda della proiezione ortogonale sul terreno del perimetro massimo definito dalle murature perimetrali delle SIp, nonché dei piani di copertura di ogni altra superficie anche se non abitabile o agibile.

Le tettoie, i porticati, box, le autorimesse, i corpi scala e in generale le superfici dei piani di copertura, ancorché di volumi aperti su uno o più lati, devono essere considerati quali superfici coperte.

E' detraibile dalla Sc la superficie delle sporgenze aperte (pensiline, balconi, gronde e simili) fino a m 1,50.

3. La capacità edificatoria e dimensionale degli interventi è definita dai seguenti indici:

Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (SIp) destinata all'edificazione privata costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale, espressa in mq/mq.

Indice di utilizzazione fondiaria di zona (Uf)

Definisce la Superficie lorda di pavimento (SIp) destinata all'edificazione privata all'interno del lotto, espressa in mq/mq. Determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di piani urbanistici attuativi approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto

Indice di permeabilità (Ip)

E' il rapporto massimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (Sf).

Densità arborea (A)

Definisce il numero di alberi da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

ART. 4. DISTANZE**1. Distanza minima fra gli edifici**

E' prescritto che la distanza minima tra edifici sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti. In caso di pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) tale distanza non può essere inferiore a metri 10,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto areoilluminante prescritto dalla regolamentazione edilizia per i locali dell'edificio. Il limite di 10 metri si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La norma non si applica per pareti (o parti di pareti) prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a metri 6,00; in questo caso la distanza minima è di metri 6,00.

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

Nel Tessuto storico di cui al successivo Titolo III A, 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.

2. Distanza minima degli edifici dai confini

Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di metri 5,00, ad eccezione delle fasce di rispetto dove è ammessa l'edificazione al limite del confine di zona.

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà può essere ridotta fino a 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, recepito con atto regolarmente registrato, o se preesiste edificio con pareti in confine. In questo caso si applicano gli artt. 858 e seguenti del Codice Civile in tema di distanze tra le costruzioni.

Edifici accessori esistenti a confine, la cui fronte non ecceda i metri 2,50 di altezza (misurata all'estradosso della soletta), non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente a questi dalle parti di facciata più sporgenti o dai suoi componenti quali pensiline, gronde e balconi entro 1,50 mt.

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono, è ammessa deroga al rispetto delle distanze dai confini di proprietà.

3. Distanza minima dal ciglio delle strade

La distanza minima tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici e insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte nella presente normativa, debbono corrispondere alla larghezza

della sede stradale maggiorata di 5,00 ml per lato per strade di larghezza inferiore ai 7,00 ml, e di 7,50 ml per lato per strade di grandezza compresa tra i 7 e i 15 ml.

Per gli impianti tecnologici ed in particolare le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, del telefono, è ammessa deroga dal rispetto delle distanze dalle strade.

ART. 5. USI DEL TERRITORIO E MUTAMENTO DI DESTINAZIONI D'USO

1. La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo rilasciato ai sensi di legge. In assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo espresso, gli eventuali usi diversi di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare.
3. Nei Tessuti esistenti e di completamento, il mutamento della destinazione d'uso non connesso a trasformazioni fisiche è sempre consentito, senza alcun provvedimento abilitativo espresso, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.
4. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o paracommerciali, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o paracommerciale è regolato al Titolo IV della presente normativa.
5. In presenza di trasformazione fisica il provvedimento abilitativo riguarda gli aspetti edilizi della trasformazione e non il mutamento della destinazione d'uso, sempre che gli stessi Usi siano previsti dalla normativa specifica di zona.
6. Gli Usi del territorio, cioè le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per il Tessuto storico, per i Tessuti esistenti e di completamento, per le Aree di Trasformazione e i Piani di Recupero, per il Tessuto agricolo e ambientale, sono articolati nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali specificati nei punti seguenti.

U1 Funzioni abitative

- Abitazioni residenziali (U1/1)
- Residence e abitazioni collettive (U1/2)

U2 Funzioni terziarie, commerciali e paracommerciali

- Commercio al dettaglio e all'ingrosso, Supermercati, Centri commerciali, Pubblici esercizi, Artigianato di servizio o funzioni paracommerciali, come meglio specificato ai successivi ART. 6 e ART. 8 (U2/1)
- Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi pubblici e/o di uso pubblico, servizi privati alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato) (U2/2)
- Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative (U2/3)
- Attrezzature sportive e per il tempo libero (U2/4)
- Complessi direzionali (U2/5)

U3 Funzioni produttive manifatturiere

- Artigianato produttivo e industria (U3/1)
- Depositi e magazzini (U3/2)

U4 Funzioni agricole

- Abitazioni agricole (U4/1)
- Impianti e attrezzature per la produzione agricola (U4/2)
- Impianti produttivi agro-alimentari (U4/3)
- Impianti zootecnici intensivi (U4/4)
- Attrezzature agrituristiche (U4/5)

U5 Funzioni alberghiere e congressuali

- Alberghi e motel (U5/1)
- Strutture congressuali (U5/2)

7. Nel caso in cui si presenti la necessità di costruire edifici o organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti nel presente articolo, aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sui parcheggi pubblici e privati. La determinazione degli usi assimilabili spetta all'Ufficio tecnico comunale.

ART. 6. DEFINIZIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

1. Destinazioni d'uso Commerciali

Per destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, si intendono tutte le modalità di utilizzazione di spazi costruiti o aperti per l'alienazione al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o di bevande, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

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

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

Sono comunque esclusi i locali ad uso ufficio di oltre 600 mq di superficie, che vanno comunque classificati terziario direzionale anche se strutturalmente collegati all'area di vendita, in quanto tale dimensione presuppone un'utilizzazione funzionale alle esigenze organizzative generali dell'azienda commerciale e non alle funzioni specifiche di vendita e quindi non

generatori del flusso continuo di pubblico che caratterizza le destinazioni commerciali) (es: uffici di rappresentanza, amministrazione, gestione del personale, rapporti con i fornitori, ecc).

Qualora l'attività commerciale si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico, le stesse potranno essere classificate come uffici – e quindi terziario/direzionale - (ad esempio nel caso di vendita per corrispondenza, mediatori, ecc.), o come magazzini, a seconda della presenza o meno di tipologie edilizie adatte allo stoccaggio di merci. Tali attività saranno quindi soggette alle norme del presente piano applicabili a tali destinazioni.

Non si considerano a tipologia commerciale quei locali in cui l'attività di vendita o somministrazione ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, ecc.).

Si configura invece la destinazione commerciale quando l'attività di vendita, anche se svolta all'interno di strutture aventi altro tipo di destinazione, ha una sua configurazione e natura autonoma, richiedente specifica autorizzazione, licenza, segnalazione di inizio di attività e/o comunicazione ai sensi di specifiche norme di legge o regolamenti , (es.: esercizi di vicinato, vendita diretta al pubblico degli industriali e agricoltori, spacci aziendali per i dipendenti non limitati ai prodotti dell'azienda, bar all'interno di strutture ricettive aperti anche ai non alloggiati, ecc.).

In questi casi si considererà commerciale solo la parte di edificio direttamente adibito alla commercializzazione (con i relativi spazi accessori) e non quella relativa alla produzione, trasformazione e stoccaggio delle merci.

Il commercio all'ingrosso rientra in questa categoria solo nel caso che sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci (es.: *cash and carry*, ecc.) o che sia legittimamente svolto in abbinamento al commercio al dettaglio negli stessi locali nei casi in cui la legge consente tale abbinamento; in caso contrario è classificato come terziario/direzionale.

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

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi quella consentita per gli esercizi di vicinato

Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi dell' ART. 66.

2. Destinazioni d'uso Para-Commerciali ed Equiparate

Ai fini delle presenti norme sono considerate attività paracommerciali indipendentemente dalla forma giuridica in cui sono esercitate tutte quelle attività di servizio e/o di produzione per il consumo immediato caratterizzate da una fruizione da parte del pubblico analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, e che quindi abbiano:

- la presenza del personale addetto alle lavorazioni e/o alla prestazione dei servizi (salvo che non si tratti di unità locali senza addetti – tipo bancomat, distributori automatici, ecc.);
- l'accesso diretto del pubblico nei locali dove avvengano le lavorazioni o l'erogazione dei

servizi e/o in locali ad essi adiacenti;

- non risultano inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di barbiere, parrucchiere, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

- locali notturni
- sale da ballo
- sale da gioco o biliardo
- bowling, bocciodromi, ecc.
- cinematografi, teatri, auditorium, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al precedente comma 1:

- gli sportelli bancari, quelli dei cambiavalute e dei venditori di prodotti finanziari
- le agenzie assicurative, immobiliari, di intermediazione, di servizi ausiliari alla circolazione dei veicoli (scuole guida, agenzie pratiche auto), di viaggi di lavoro interinale e di intermediazione nei trasporti e in generale tutte quelle rientranti del disposto dell'art. 115 del TULPS e successive modifiche o a specifiche normative di legge
- i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, sale da "Bingo", sale scommesse e simili)
- Le attività di noleggio di beni mobili registrati o no

Le destinazioni commerciali ed equiparate sono raggruppate ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole zone e dell'applicazione degli standard urbanistici, nelle sottocategorie di cui all'ART. 8.

ART. 7. DEFINIZIONI DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

1. Superficie di Vendita delle Attività Commerciali

Per superficie di vendita, ai sensi del D.Lgs. 114/98, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;

- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.

La superficie di vendita viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal comma 6 del Punto 2 "Riferimenti generali", della DGR VII/15701/03.

2. Superficie di Vendita delle Attività di Somministrazione

Per superficie di vendita delle attività di somministrazione, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante la consumazione dei generi somministrati nell'esercizio e/o durante la fruizione dei servizi di trattenimento e svago eventualmente abbinati.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, espositori o simili, purché si tratti di locali o spazi in cui il pubblico abbia libero accesso, mentre sono comunque escluse le cucine, i servizi igienici, gli uffici e simili.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

3. Superficie di Vendita delle Attività Paracommerciali o Equiparate

Per superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate, si intende la superficie degli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni per le quali tipicamente il pubblico accede all'esercizio.

In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, spazi di attesa, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

Qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.

Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico che per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

4. Definizione di centro commerciale

Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DGR VII/15701 del 18/12/03.

Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle singole condizioni:

- la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non supera i 150mq.
- l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione)
- l'unica infrastruttura comune è costituita dai parcheggi.

La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'ART. 8, e determina l'ammissibilità o meno del centro in funzione del tipo di sistema commerciale di appartenenza.

Qualora nel centro siano presenti anche attività paracommerciali, la loro ammissibilità viene valutata separatamente a livello di tipologia, in funzione del totale della superficie di vendita del paracommerciale.

5. Definizione di Parco Commerciale

Per parco commerciale si intende un insieme di più distinti esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento.

Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, esclusivamente o prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunge nell'insieme le caratteristiche minime necessarie a configurare un centro commerciale, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

6. Definizione di SIp Commerciale

Ai sensi del Punto 2 "Riferimenti generali", c 5 della DGR VII/15701 del 18/12/03, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori (es.: le gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra) e i locali per gli impianti tecnologici.

Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della SIp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

ART. 8. TIPI DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Ai fini dell'ammissibilità o meno nelle singole aree e/o sistemi commerciali, nonché degli standard e degli altri requisiti da rispettare, le attività di cui al precedente articolo si suddividono nei seguenti tipi e sottocategorie.

Tipo V Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq , suddivisi in:

VA – Negozi alimentari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di vicinato

VN – Negozi non alimentari di vicinato

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente

VP – Attività paracommerciali di vicinato

Tipo M1: Medie Strutture di livello 1

Esercizi con una superficie di vendita tra 150 e 700 mq, suddivisi in:

M1A – Medie Strutture alimentari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 1

M1N – Medie Strutture non alimentari di livello 1

Le attività miste (alimentari o non alimentari), sono classificate nella tipologia prevalente

MCC1. – Centro Commerciale Media Struttura di livello 1

M1P – Medie Strutture paracommerciali di livello 1

Tipo M2: Medie Strutture di livello 2

Esercizi con una superficie di vendita tra 701 e 1.500 mq, suddivisi in:

M2A – Medie Strutture alimentari ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande di livello 2

M2N – Medie Strutture non alimentari di livello 2

Sono considerate **miste** le attività con presenza di alimentari e non, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 25% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.

Tali attività possono essere insediate solo laddove sono ammesse sia le strutture del tipo **M2A** che quelle del tipo **M2N**

MCC.2 – Centro Commerciale Media Struttura di livello 2

M2P – Medie Strutture paracommerciali di livello 2

ART. 9. REQUISITI STRUTTURALI ED ORGANIZZATIVI DEGLI SPAZI COMMERCIALI

1. Aree di carico e scarico e servizi

Ogni spazio commerciale o assimilato deve disporre di una adeguata superficie da adibire al carico e scarico delle merci, al deposito delle stesse ed ad altri servizi per il personale.

Lo spazio destinato allo scarico delle merci deve essere direttamente collegato al deposito delle stesse, in modo tale che la merce in attesa di stoccaggio non debba mai occupare spazi

pubblici o condominiali.

Per gli spazi commerciali dei tipi **M2**, dovrà essere realizzata anche un'area utilizzata esclusivamente per la sosta dei veicoli durante le operazioni di carico e scarico delle merci, aggiuntiva rispetto alle aree di parcheggio pubblico.

I requisiti specifici di tale area verranno valutati volta per volta dall'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione ai tipi di generi trattati dal negozio.

Per gli esercizi che necessitino di mezzi pesanti per il rifornimento l'area dovrà comunque essere di dimensione e caratteristiche idonee a consentire la manovra dei mezzi pesanti all'interno dell'area stessa. Tale spazio di manovra può essere comunque ricavato negli spazi di manovra di competenza delle zone dedicate a parcheggio.

L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 700 mq venga raggiunta complessivamente da un sistema commerciale areale, qualunque sia la tipologia. In questo caso potrà essere prevista un'unica area di carico e scarico, di adeguate dimensioni e collocazione, per l'intero gruppo di spazi commerciali.

L'area di carico e scarico distinta da quella di parcheggio pubblico non è richiesta per le attività paracommerciali.

2. Accessibilità pedonale

Gli spazi commerciali debbono disporre di un'area destinata a spazio pedonale, salvo che per le attività prevalentemente basate su superfici all'aperto e quelle che siano site all'interno di aree private recintate o di spazi prevalentemente destinati ad altre attività.

Tale spazio deve estendersi lungo tutto il fronte di accesso principale e lungo gli altri fronti su cui si aprono uscite di sicurezza, quanto meno dall'uscita di sicurezza fino alla pubblica via o ad altra area sicura.

La larghezza minima di tale area deve essere:

di mt. 1 per i tipi **M1**

di mt. 2 per i tipi **M2**

Le strutture di vendita del tipo M2 si attuano sempre tramite piano attuativo, al cui interno dovrà essere sviluppato uno specifico studio viabilistico con analisi di traffico e risoluzione dell'accessibilità diretta alla nuova struttura.

Negli interventi attuati mediante piani esecutivi i suddetti obblighi di dotazione di spazi pedonali possono essere assolti anche con disposizione planimetrica e forma diversa a condizione che l'accesso del pubblico all'esercizio avvenga comunque da uno spazio pedonale e non direttamente dalla strada o dal parcheggio;

Per gli esercizi siti nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali, gli obblighi relativi agli spazi pedonali si intendono assolti tramite la realizzazione dei marciapiedi, pavimentazioni stradali a raso o altre opere di sicurezza previste nei progetti di arredo urbano finalizzati alla fruibilità pedonale, e comunque non sono richiesti in caso di subingressi e cambi di destinazioni d'uso, né nei punti in cui il PRG preveda il mantenimento di allineamenti che non consentono la realizzazione di marciapiedi.

3. Stoccaggio dei rifiuti

Gli spazi commerciali superiori a 150 mq di sv devono prevedere una zona coperta per lo stoccaggio dei rifiuti, impermeabilizzata e adeguatamente attrezzata.

ART. 10. AREE DI PERTINENZA

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

ART. 11. DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

1. La dotazione di parcheggi e posti-auto privati P1, in relazione ai nuovi interventi edificatori di carattere residenziale, commerciale e direzionale, è disciplinata dalla legge n° 122/89 e successive modificazioni e integrazioni. Tale dotazione ha carattere aggiuntivo rispetto alle dotazioni di standard a parcheggio P2 prescritte dalla presente normativa per gli usi U2 (Tabella 1 allegata) oltre che nel Piano dei Servizi per tutti gli altri usi. Per gli interventi soggetti a Piano di Recupero potrà essere consentita la monetizzazione degli standard urbanistici ed in particolare dei parcheggi.
2. Nel rispetto della normativa in vigore in materia, le aree a parcheggio pubblico e privato devono comprendere spazi di manovra e per il carico e scarico delle merci.
3. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto registrato. Per destinazioni residenziali può essere computata anche la superficie utile lorda delle autorimesse. I parcheggi realizzati in superfici scoperte devono essere preferibilmente pavimentati con materiale drenante.
4. Per le dotazioni di P1 relative agli usi produttivi U3/1, U4/3, U4/4, il 30% di tale dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, ma all'esterno del perimetro della recinzione, in

corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata, con a carico la relativa manutenzione.

5. Per le dotazioni di P1 relative agli usi commerciali e direzionali U2/6, U2/8, U2/11, U2/12, il 50% tale di dotazione dovrà essere di uso pubblico all'interno del lotto, ma all'esterno del perimetro della recinzione, in corrispondenza dell'ingresso, pur rimanendo di proprietà privata (con a carico la relativa manutenzione).
6. Nei casi di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili), per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori al 20% della superficie fondiaria; per gli impianti sportivi la quantità minima richiesta è pari al 10%.
7. Le superfici a parcheggio, nelle quantità di seguito indicate, devono essere chiaramente evidenziate negli elaborati di progetto e si intendono vincolate a tale uso.
8. Parcheggi ad uso privato:

a) Parcheggi per edifici residenziali:

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione o, qualora sia possibile, anche di ristrutturazione edilizia, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio privato pari ad almeno 1 mq ogni 10 mc di edificazione, ivi comprese autorimesse, posti macchina e spazi di manovra. In ogni caso tale superficie non può essere inferiore all'equivalente di un posto auto (mq 12,50) per ogni alloggio. Potranno essere autorizzati parcheggi coperti.

b) Parcheggi per edifici produttivi, commerciali, direzionali e di servizio

Ogni edificio ed ogni porzione di edificio di nuova costruzione o, qualora sia possibile, anche di ristrutturazione edilizia, classificato in zona D, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio privato pari ad almeno 1 mq ogni 10 mc di edificazione.

La determinazione del volume da considerare per il calcolo delle superfici a parcheggio avverrà tenuto conto dell'altezza virtuale di m. 3,00 per ogni singolo piano, a prescindere dall'altezza reale.

9. Parcheggi ad uso pubblico

La determinazione della quantità minima della superficie a standard all'interno dei vari tipi di P.A. avviene sulla base di quanto disposto dal Piano dei Servizi nel rispetto dell'art. 9 della legge 12/2005 oltre che da quanto previsto all'ART. 61 delle presenti norme.

10. E' fatto divieto utilizzare per aree di parcheggio le aree comunque boscate; gli interventi andranno eseguiti nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
11. Sono realizzabili con DIA o permesso di costruire i parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato o nel sottosuolo delle aree pertinenziali esterne al fabbricato secondo quanto previsto dall'articolo 66 e seguenti della legge 12/2005.

ART. 12. REALIZZAZIONE DI RECINZIONI, MURI DI CINTA E CANCELLATE

1. Tali interventi sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA) ai sensi degli artt. 41 e 42 della L. 12/2005 ovvero a Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 33 e seguenti della stessa legge 12/2005. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito secondo quanto disposto dall'articolo 34 della legge 12/2005 e dal D.lgs 42/2004.
2. Tutte le recinzioni devono essere di altezza non superiore a 2,00 mt, costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima di 0,70 mt, misurata dalla quota

naturale del terreno sui confini verso la proprietà privata e dalla quota di marciapiede adiacente (esistente o da realizzarsi) verso le proprietà pubbliche.

3. Sono ammesse parti cieche secondo un rapporto massimo del 20% dell'intera superficie della recinzione e per tratti con lunghezza non superiore a 10,00 mt e non verso spazi pubblici.
4. I cancelli carrai dovranno essere arretrati dal filo della recinzione di almeno 1,50 mt, con adeguato smusso. I cancelli pedonali potranno essere a filo con la recinzione, se esiste il marciapiede o lo spazio per realizzarlo. Negli altri casi dovranno essere arretrati di 1,00 mt. Eventuali pensiline di copertura non dovranno sporgere dal filo della recinzione.
5. Le recinzioni al limite tra la proprietà privata ed aree pubbliche devono essere contenute completamente all'interno della proprietà privata.
6. In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di 3,00 mt su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto, salvo diverse prescrizioni che si rendessero utili per esigenze viabilistiche.
7. Nelle zone del sistema agricolo e ambientale di cui al successivo Titolo III C, è di norma vietata la realizzazione di recinzioni fisse, che possono essere autorizzate in semplice rete metallica con paletti di sostegno e senza muretto continuo solo nei casi di lotti edificati.
8. In queste zone sono comunque ammesse recinzioni costituite da siepi vive e staccionate in legno senza cordoli in calcestruzzo.

ART. 13. INTERVENTI DI TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE URBANO

1. Così come ulteriormente specificato agli articoli relativi alla salvaguardia degli spazi verdi e alberati del territorio comunale del titolo V delle presenti norme, l'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a metri 0,50, misurato a metri 1,00 dal piano di campagna), con esclusioni di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad un nulla - osta dell'Ufficio tecnico comunale. Tale nulla - osta dovrà essere accompagnato da uno schema progettuale di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.
2. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione.
3. In tutti i progetti edilizi e in tutti i piani urbanistici attuativi, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature di pregio esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variane il drenaggio e il rifornimento idrico.
4. La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. In ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

ART. 14. EDIFICI IN CONTRASTO CON IL PGT

1. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, ove non sia previsto l'intervento mediante piano attuativo o la destinazione di PGT non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme e alle destinazioni delle rispettive zone. Salvo quanto disposto dal successivo comma, sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria ed il mantenimento della destinazione d'uso.
2. Per gli edifici destinati ad attività insalubri di prima classe di cui al RD 27 luglio 1934, n° 1265 e ad attività che per emissione di gas o di altre esalazioni, vapori, fumi, scoli di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumore, possono essere cagione di molestia alle persone, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e sono anche ammessi interventi di manutenzione straordinaria purché finalizzati alla eliminazione dei motivi di insalubrità, molestia e nocività.
3. Nel caso di edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona definite dal PGT, preordinati all'esproprio, salvo quanto disposto dai successivi commi, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il mantenimento della destinazione d'uso ovvero l'eventuale variazione nel rispetto della normativa in materia di parcheggi pubblici e privati.
4. Per gli edifici situati nelle zone di rispetto delle sedi stradali esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza mutamento della destinazione d'uso ovvero l'eventuale variazione nel rispetto della normativa in materia di parcheggi pubblici e privati.

ART. 15. FACOLTÀ DI DEROGA.

1. Sono consentite deroghe alle prescrizioni delle presenti norme, nei limiti previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

TITOLO II - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**ART. 16. STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT**

1. Il PRG si attua, nel rispetto delle procedure di legge e dei regolamento vigenti, mediante:
 - interventi edilizi diretti con titolo abilitativo semplice secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - permessi di costruire convenzionati, nei casi previsti dalla presenti norme;
 - piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
 - progetti di opere pubbliche.

ART. 17. PIANI ATTUATIVI VIGENTI, COSTRUZIONI ED OPERE ESISTENTI

1. Fatto salvo quanto previsto al successivo ART. 24, i Piani Attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT, comunque denominati, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
2. Restano 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. Sono invece consentiti, ai fini di migliorare le caratteristiche funzionali ed ambientali delle attività produttive in atto e degli impianti tecnologici di interesse pubblico esistenti, ampliamenti e ristrutturazioni sino ad un incremento massimo del 10% della Slp esistente alla data di adozione del presente Piano all'interno dell'area di pertinenza, in attesa dell'adeguamento alle previsioni di PGT e subordinatamente ad una specifica verifica di compatibilità ambientale, secondo le modalità da definirsi con specifica deliberazione di Giunta comunale.
5. 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.

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.

ART. 18. DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E SULL'AMBIENTE

1. Le tipologie unitarie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dal Testo Unico in materia di edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e dall'art. 27 della Lr.12/2005.
2. Esse vengono riportate, in modo essenziale, nei commi e negli articoli seguenti rimandando al Regolamento Edilizio eventuali ulteriori approfondimenti.
3. Ogni modifica della legislazione statale o regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della disciplina di seguito riferita.
4. In caso di contrasto tra norme di legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
5. Le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.
6. Le opere o interventi particolari di cui al successivo ART. 19 sono i seguenti:
 - opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero
 - realizzazione di impianti tecnologici
 - realizzazione di volumi tecnici

ART. 19. OPERE O INTERVENTI PARTICOLARI

1. Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.

Per barriere architettoniche si intendono:

- gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea
- gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di parti, attrezzature o componenti
- la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo per chiunque e in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere

redatti in conformità alla disciplina tecnica contenuta nel DM 14 giugno 1989, n. 236, volta a garantire l'accessibilità, l'adattabilità, e la visibilità degli edifici stessi ai soggetti portatori di handicap.

In base all'art. 1 della L. 13/89 la progettazione deve comunque prevedere:

- gli accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala
- idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari
- almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento
- l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe privi di gradini.

Tali interventi se realizzati all'interno degli edifici sono soggette a relazione asseverata di un progettista abilitato.

Tali interventi sono soggetti a Dichiarazione di inizio attività (DIA) ai sensi degli artt. 41 e 42 della L. 12/2005 ovvero a Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 33 e seguenti della stessa legge 12/2005. Per gli immobili vincolati, occorre provvedimento abilitativo esplicito secondo quanto disposto dall'articolo 34 della legge 12/2005 e dal D.lgs 42/2004.

2. Occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

Ai sensi degli articoli 33 e 41 della legge 12/2005 sono soggette a permesso di costruire, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dal D.lgs 42/2004, le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero.

3. Realizzazione di impianti tecnologici

La realizzazione di impianti tecnologici è sottoposta a quanto previsto dalla l. 36/2001 e dalla normativa regionale l.r. 11/2001. In particolare le infrastrutture per le telecomunicazioni sono regolate da quanto stabilito dal D.lgs 259/03. Per interventi su aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004, occorre provvedimento abilitativo esplicito secondo quanto disposto dall'articolo 34 della legge 12/2005 e dal D.lgs 42/2004.

4. Realizzazione di volumi tecnici

Devono intendersi per volumi tecnici, ai fini della esclusione dal calcolo dell'edificabilità ammessa, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

La realizzazione di tali opere è soggetta a Dichiarazione di inizio attività (DIA) ai sensi degli artt. 41 e 42 della L. 12/2005 ovvero a Permesso di Costruire ai sensi dell'articolo 33 e seguenti della stessa legge 12/2005. Per interventi su aree vincolate ai sensi del D.lgs 42/2004, occorre provvedimento abilitativo esplicito secondo quanto disposto dall'articolo 34 della legge 12/2005 e dal D.lgs 42/2004.

ART. 20. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Fatto salvo l'obbligo di ricorso al Piano Attuativo ove esplicitamente richiamato, all'interno del territorio comunale gli interventi integrativi o sostitutivi dell'esistente, conformi al Documento di Piano, sono attuabili anche mediante permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del

piano attuativo, pur corredato dal convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici. Il comune può ricorrere al rilascio di detto titolo valutate le caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento, fermi restando, in entrambi i casi, gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi di aree e servizi.

2. Il Permesso di costruire convenzionato è previsto 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. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è in particolare ammesso nei seguenti casi:
 - l'intervento di nuova edificazione è di modesta entità, senza incidenza o rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa;
 - l'intervento è inserito in ambito con modesta necessità urbanizzativa;
 - l'intervento non produce modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento mediante il ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per il verde pubblico o per il fabbisogno di servizi.
1. La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:
 - l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico;
 - la previsione della cessione di aree e servizi, se dovute, da reperirsi anche all'esterno dell'ambito di intervento da concordare con l'Amministrazione Comune;
 - oneri a carico dell'intestatario del permesso di costruire nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.
2. L'approvazione del permesso di costruire convenzionato è di competenza della Giunta Comunale.

ART. 21. 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, e le procedure da seguire.

ART. 22. APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. Successivamente all'entrata in vigore del nuovo PGT, dovrà essere predisposto il nuovo Regolamento Edilizio al fine di adeguare le procedure in esso contenute alle nuove disposizioni legislative entrate in vigore, nonché a quanto disposto dallo stesso PGT.
2. Il regolamento edilizio dovrà disciplinare, fra le altre cose, le misure di incentivazione per il recupero del patrimonio esistente, per l'utilizzo di metodologie costruttive finalizzate al risparmio energetico e per la definizione degli 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, tenuto conto che il risparmio delle risorse idriche è indicato come elemento necessario ai fini del rilascio del titolo abilitativo per le nuove costruzioni.

3. Il nuovo regolamento edilizio dovrà inoltre disciplinare le procedure atte alla prevenzione delle esposizioni da gas radon indoor, considerando quanto contenuto nella nota della ASL di Como del 3 luglio 2012.
4. Fino all'approvazione del nuovo Regolamento Edilizio comunale restano in vigore le disposizioni di natura edilizia contenute nelle NTA del previgente P.R.G., eventualmente non disciplinate nella presente normativa.

TITOLO III - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO**ART. 23. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

1. Il territorio comunale è suddiviso secondo la seguente classificazione:
 - Zone A - nuclei storici e rurali di antica formazione: le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale
 - Zone B: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con destinazione residenziale così suddivise:
 - B1 – tessuto prevalentemente residenziale a media densità;
 - B2 – tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità
 - VP – Verde privato
 - VPT – verde privato ambientale e territoriale
 - VPU – verde privato della città costruita
 - VPCS – verde privato del centro storico
 - Zone D: le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente funzione produttiva e commerciale
 - D1 – tessuto urbano prevalentemente artigianale
 - D1 - tessuto urbano prevalentemente industriale
 - D3 - tessuto urbano prevalentemente commerciale, terziario e direzionale
 - Zone E: le parti del territorio destinate ad usi agricoli produttivi, in qualche caso appartenenti al Parco del Lura e/o con presenza di alberature catalogabili come bosco
 - Zona E - territorio agricolo produttivo
 - Zone E1 – ambito del Parco del Lura
 - Zona E2 - ambiti boscati
 - Edifici residenziali in zona agricola
 - Piani attuativi in corso o già attuati
 - Aree di trasformazione di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi
 - Piani attuativi già conformati
 - Aree di trasformazione del Documento di Piano
2. Il territorio comunale è inoltre regolato da specifiche disposizioni commerciali riferite a sistemi lineari e areali, disciplinate al titolo IV della presente normativa, e in particolare:
 - sistemi commerciali lineari
 - vie centrali;
 - assi di attraversamento;
 - sistemi commerciali areali

- programmati dal presente Piano delle Regole o dal Documento di Piano.

ART. 24. PIANI ATTUATIVI ATTUATI O IN CORSO DI ATTUAZIONE

1. Negli elaborati progettuali del piano sono evidenziati, con specifico simbolo grafico, i piani attuativi in applicazione del PRG previgente, già attuati o in corso di attuazione.
2. Per detti piani, di iniziativa pubblica o privata, e comunque per tutti i piani attuativi vigenti, anche eventualmente non indicati nelle planimetrie di progetto del piano, si applicano le norme e le disposizioni stabilite con l'atto di approvazione e/o nella relativa convenzione. Le stesse norme e disposizioni prevalgono quindi su quelle dei tessuti esistenti all'interno dei quali sono compresi i piani già convenzionati.
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. 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.
5. Nel caso dei Piani convenzionati di cui al successivo comma 6 non ancora attuati, i proponenti possono presentare istanza per la revoca dell'atto abilitativo precedentemente assunto, e riproporre un nuovo Piano Attuativo i cui principali contenuti sono definiti nello stesso comma 6, allo scopo di prefigurare una nuova ipotesi organizzativa utile a facilitarne l'attuazione.
6. I nuovi Piani Attuativi modificati come di seguito definito, sono sottoposti alla fase di negoziazione come disciplinata dalla normativa del Documento di Piano, all'interno della quale dovranno evidenziare gli elementi di interesse pubblico che concorrono alla definizione della nuova proposta. In particolare:
 - APR1
Destinazione d'uso: terziaria e commerciale con 1 MSV no food di 1.000 mq di SV
Indice UT: 0,30 mq/mq
H. max: 10,50
STANDARD: 100% SLP
 - APR11
Destinazione d'uso: terziaria e commerciale con 1 MSV food
Indice UT: 0,25 mq/mq
H. max: 10,50
STANDARD: 100% SLP
 - PII STABILIMENTO GALVAS
Destinazione d'uso: residenziale per una parte dell'area industriale a confine con la zona residenziale esistente
Indice UT: 0,35 mq/mq

H max 13,50

STANDARD: 26,5 mq/ab.

ART. 25. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI GIA' CONFORMATI

1. Sono individuate nelle Tavola C1 le Aree di trasformazione già conformate relative a Piani Attuativi già previsti dal previgente PRG, non ancora attuati, che il PGT ripropone con o senza modifiche normative.
2. Tali aree sono da considerare parte integrante del presente Piano delle Regole sotto il profilo della conformazione delle previsioni di trasformazione.

ART. 26. AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI

1. Sono individuate nelle Tavole C1 le Aree di trasformazione di interesse pubblico le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A23 Schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano; tali aree sono conformate all'interno del Piano dei Servizi.
2. Sono aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica, per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto.
3. Le previsioni del Piano dei Servizi determinano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART. 27. ZONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE NON CONFORMATE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Sono individuate nelle Tavole C1 le Aree di trasformazione disciplinate dal Documento di Piano non conformate.
2. Le Aree di Trasformazione non conformate riguardano nuove aree e/o nuovi interventi previsti dal Documento di Piano le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A23 Schede delle aree di trasformazione oltre che nella normativa del Documento di Piano stesso. Esse sono prive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

TITOLO IIIA – ZONA A NUCLEI STORICI E RURALI DI ANTICA FORMAZIONE**ART. 28. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER IL TESSUTO STORICO**

1. Il Piano identifica negli elaborati analitici e di progetto, con apposita perimetrazione, l'ambito del Tessuto storico, che presenta valori urbanistici, architettonici, artistici e ambientali da tutelare. In esso si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.
2. Tale ambito comprende al proprio interno la zona del Tessuto storico e le Zone pubbliche e di interesse generale, queste ultime disciplinate nel Piano dei Servizi, che ricadono all'interno di tale perimetrazione.
3. All'interno dei tessuti storici gli interventi si realizzano sulla base delle modalità di intervento definite per ogni edificio, come individuate nelle Tav. C.2b1-C2.b2 del Piano delle Regole e normate ai successivi articoli.

ART. 29. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

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.
2. Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico come definite dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dalla L.R. 12/2005, sono puntualmente individuate nelle tavole C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici" e normate nei successivi articoli; sono previste le seguenti categorie:
 - restauro
 - risanamento conservativo
 - ristrutturazione edilizia parziale
 - ristrutturazione edilizia
 - demolizione senza ricostruzione
3. Le modalità previste si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla legislazione statale e regionale, da applicarsi alle unità minime di intervento, di cui al successivo ART. 30, fatto salvo quanto specificato ai successivi commi 4, 5, 6
4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si attuano secondo le seguenti modalità:
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia con e demolizione con ricostruzione sono consentiti con modalità diretta attraverso Permesso di Costruire Convenzionato;
 - gli interventi di ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o di altro strumento urbanistico esecutivo
5. Nelle tavole C.2b1-C.2b2 del Piano delle Regole sono individuati con apposito simbolo grafico i

comparti all'interno dei quali ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi del Titolo IV della legge n. 457/78.

6. Per i Piani di cui al precedente comma 5 è possibile presentare richiesta di modifica della modalità d'intervento individuata dalla tavola C.2b, passando dalla ristrutturazione parziale alla ristrutturazione, presentando specifica istanza da sottoporre alla commissione paesaggio.
7. Sono inoltre da sottoporre a Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata tutti gli interventi che comportino aumento di volume o cambio di destinazione d'uso degli immobili (solo nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso sia relativo a più del 50% della SIp esistente nel caso di edificio a 2 piani, a più del 35% della SIp esistente nel caso di edifici a 3 piani, a più del 25% della SIp esistente nel caso di edifici a 4 o più piani), con l'esclusione delle opere di adeguamento igienico-sanitario-tecnologico, fino ad un massimo del 10% della SIp.
8. I Piani di Recupero dovranno in ogni caso prevedere il mantenimento e/o l'insediamento di una significativa presenza della funzione residenziale, in una percentuale che dovrà essere concordata e convenzionata con l'Amministrazione comunale.
9. Per gli interventi ricadenti nella zona di recupero si applicano inoltre le disposizioni degli artt. 13 e 14 della legge 17.2.1992 n°179 e successive modifiche e integrazioni.

ART. 30. UNITÀ MINIME DI INTERVENTO

1. Il Piano definisce la dimensione minima degli interventi da attuarsi nel tessuto storico, prevedendo apposite "unità minime di intervento", che risultano individuate nelle tavole C.2b1-C.2b2.
2. Per gli interventi soggetti a manutenzione ordinaria e straordinaria non è previsto alcun limite dimensionale agli interventi.
3. Per le altre tipologie di intervento di cui agli artt.35-36-37-38-39, l'unità minima di intervento è rappresentata dall'insieme delle proprietà catastali interessate dall'intervento, comprese le aree pertinenziali (con le prescrizioni di cui ai successivi ART. 41 e ART. 43), come individuate con specifico simbolo grafico nelle tavole C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici"
4. Per gli interventi soggetti ad una successiva fase di pianificazione (Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata), l'unità minima di intervento è costituita dall'insieme di proprietà catastali che ricadono all'interno del perimetro del Piano di Recupero individuato con specifico simbolo grafico nelle tavole C.2b1-C.2b2.
5. In deroga a quanto precedentemente espresso, sono consentiti interventi su parte dell'Unità Minima previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Le deroghe dovranno comunque essere concesse nei casi in cui particolari situazioni proprietarie e/o morfologiche-tipologiche degli edifici consentano interventi limitati a porzioni dell'Unità Minima di Intervento. In ogni caso, tali interventi dovranno:
 - a) riguardare una parte significativa (quantitativamente, morfologicamente e tipologicamente) dell'Unità Minima di Intervento;
 - b) salvaguardare e/o ripristinare le caratteristiche morfologiche e tipologiche originarie degli edifici

Gli interventi successivi al primo dovranno a questo adeguarsi, al fine di definire un insieme coordinato, organico ed integrato.

6. Gli interventi relativi alle unità minime di intervento dovranno inoltre rispettare le disposizioni di

carattere generale e la disciplina degli usi di cui al successivo ART. 32, nonché le indicazioni progettuali di cui ai successivi ART. 41 e ART. 43.

ART. 31. UNITÀ URBANISTICA

1. Il Piano definisce come “Unità urbanistica” l'insieme di unità minime di intervento, descritte nel precedente articolo, che hanno caratteristiche tipologiche e morfologiche simili e/o che comprendono spazi aperti comuni a proprietà indivise. Le “Unità urbanistiche” risultano individuate nelle tavole C.2b1-C.2b2 del Piano delle Regole .
2. Nel caso in cui l'Unità urbanistica comprenda spazi comuni a proprietà indivise, la proprietà si dovrà impegnare, con atto d'obbligo da allegare alla pratica edilizia, a farsi carico della riqualificazione delle aree scoperte, una volta completati tutti gli interventi sui manufatti edilizi ricompresi nell'Unità Urbanistica.

ART. 32. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO NEL CENTRO STORICO

1. Per ogni unità minima di intervento il Piano disciplina le destinazioni d'uso consentite.
2. Le singole destinazioni d'uso sono raggruppate in famiglie, definite “gruppi funzionali”. La classificazione delle funzioni è ripresa dagli “usi del territorio” di cui al precedente ART. 5.
3. I Gruppi funzionali prescritti sono i seguenti:

I) Gruppo funzionale dei contenitori storici

Per i contenitori storici, ovvero per i manufatti di valore storico e architettonico vincolati o meno ai sensi del D.lgs 42/2004, le destinazioni ammesse sono specificate per ogni complesso in relazione alle caratteristiche tipologiche e distributive originarie che ne condizionano il riuso.

- a) Is.3, Ue.23 (Villa Rezzonico): abitazioni (U1/1), uffici e studi professionali U4/6);
- b) Is.3, Ue.24 (ex Villa Raimondi, ora Somaini): abitazioni (U1/1), uffici e studi professionali (U4/6);
- c) Is. 1, Ue.56 (Chiesa di San Vito).

II) Gruppo funzionale integrato del tessuto storico

Si applica agli edifici del tessuto storico che presentano funzioni già residenziali o integrate.

Sono consentite le seguenti destinazioni: abitazioni (U1/1), commercio al dettaglio, pubblici esercizi ad esclusione dei call center, uffici e studi professionali (U2/1), attrezzature di interesse comune civile e religioso, sedi istituzionali e amministrative e attrezzature culturali, sociali e assistenziali (U2/3), così come disciplinate al successivo Titolo IV, attrezzature ricettive (U5/1).

La localizzazione del Gruppo funzionale integrato del tessuto storico è consentita nei sottotetti degli edifici esistenti, nel rispetto di quanto previsto agli artt. 63 e seguenti della legge 12/2005. E' ammessa la realizzazione delle sole finestre in falda, salvo il recupero di eventuali abbaini e di altri elementi originari finalizzati all'illuminazione e aerazione dei sottotetti.

III) Gruppo funzionale dei servizi pubblici e privati di interesse generale

Si applica alle attrezzature pubbliche e private di interesse generale: attrezzature per lo spettacolo e la cultura, sedi istituzionali e amministrative, attrezzature di interesse comune civile e religioso, scuole dell'obbligo, attrezzature culturali, sociali e assistenziali (U2/3).

Per tali edifici vengono di norma confermate le destinazioni d'uso in atto.

ART. 33. MODALITA' DI INTERVENTO

1. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite per ogni edificio, come individuate nelle tavole C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici".

ART. 34. MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
2. A mero titolo esemplificativo rientrano in tale categoria:
 - riparazione e rifacimento di pavimentazione, intonaci, tinteggiatura all'interno dei locali
 - riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni
 - riparazione e sostituzione di apparecchi sanitari
 - riparazione e rifacimento di impianti di riscaldamento nonché riparazione e rifacimento di impianti idraulici, igienico - sanitari, elettrici, ventilazione e condizionamento, di distribuzione gas, nonché di canne fumarie, di condotti di fognatura verticale, compresa l'esecuzione delle opere murarie connesse
 - riparazione e rifacimento di pavimentazioni esterne di cortili e cavedi allorquando siano mantenute e ripetute le stesse loro caratteristiche preesistenti
 - riparazione delle recinzioni
 - ricorso del manto di copertura dei tetti con sostituzione di elementi avariati sia nel manto, che alla piccola orditura (travetti e listelli) per tetti a struttura in legno
 - riparazione e rifacimento dei torrini fumaioli
 - riparazione e rifacimento di manti impermeabili
 - riparazione e rifacimento di isolamenti termo-acustici
 - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e simili
 - riparazione alle strutture di balconi ivi comprese quelle formanti parapetto
 - distacco di parti pericolanti delle facciate esterne ed interne degli edifici
 - esecuzione di rappezzi di intonaco sulle facciate esterne ed interne degli edifici
 - riparazione di cornicioni di gronda
 - tinteggiatura o rifacimento del paramento esterno delle facciate a condizione che siano utilizzati materiali aventi analoghe caratteristiche e colori di quelli preesistenti
 - sostituzione di serramenti esterni con altri di analoghe caratteristiche e colori

- sostituzioni di canali di gronda, tubi pluviali e simili con manufatti aventi analoghe caratteristiche di quelli preesistenti
- modifiche nelle dimensioni e ubicazioni di porte e vani di passaggio interni alle unità immobiliari abitative, esclusi gli edifici tutelati dal D.lgs 42/2004 artt. 10 e 11.
- interventi che riguardano opere di riparazione degli impianti tecnologici per gli edifici industriali ed artigianali.

ART. 35. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Interventi che comprendono opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e modificare l'assetto distributivo di singole unità immobiliari.
2. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in un'unica unità immobiliare.

ART. 36. 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, con destinazioni d'uso ad essi compatibili.
Per questi interventi deve essere predisposta un'adeguata relazione storica, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta a illustrare e supportare le scelte progettuali.
2. Il tipo di intervento prevede:
 - a) il restauro o il ripristino degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi, quali le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri
 - b) il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione o la quota, dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne
 - solai e volte
 - scale
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale
 - c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo, supportate da adeguata analisi storico-architettonica
 - d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari necessari al funzionamento dell'edificio, nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti

ART. 37. RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) Conservazione dei prospetti e dell'apparato decorativo: le finiture esterne, se in condizioni di degrado, potranno essere integrate o sostituite 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 aerilluminazione 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 dovranno essere riproposti i materiali originari.
- c) 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, come indicato al comma d.

- d) Realizzazione e 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.

ART. 38. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA PARZIALE

1. Interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur non presentando particolare pregio architettonico o avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità, conservano elementi architettonici e/o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

2. Il tipo di intervento prevede:

- a) la conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, marcapiani, portali, 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 e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.

- b) il consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti 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.

- c) la conservazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture e della sagoma dell'edificio, ad eccezione delle opere necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.
- d) modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la realizzazione di ascensori solo verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

ART. 39. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. 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.
2. Tali interventi possono essere realizzati anche attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio purché nei limiti volumetrici esistenti (senza sostanziali modifiche della localizzazione).

ART. 40. DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

1. La demolizione senza ricostruzione riguarda i manufatti estranei all'impianto storico originario, aggiunte e superfetazioni prive di valore architettonico e in contrasto con il tessuto circostante.
2. Per detti edifici, individuati nelle tavole C.2b1-C.2b2, è possibile recuperare la superficie corrispondente traslandola nei piani interrati all'interno dei cortili su cui insistono gli stessi.
3. Il rilascio di qualsiasi titolo abilitativo relativo agli edifici di cui fa parte l'edificio secondario è subordinato alla demolizione di quest'ultimo ed è inoltre fatto obbligo il ripristino dei luoghi e dei suoli.

ART. 41. MODALITÀ D'INTERVENTO SULLE AREE SCOPERTE DI PREGIO

1. Per le aree scoperte di pregio sono previste specifiche modalità di intervento (da attuarsi attraverso le Unità minime di intervento di cui al precedente ART. 30) finalizzate alla tutela dei caratteri esistenti, al potenziamento del verde privato e alla permeabilità delle sistemazioni cortilizie, di seguito indicate e specificatamente individuate negli elaborati.

- 1. Conservazione e valorizzazione dei giardini privati storici di pregio (gp)*

Per i parchi e i giardini privati che rivestono caratteristiche di significato storico, architettonico e ambientale, gli interventi sulle aree scoperte dovranno tendere alla conservazione e al ripristino delle caratteristiche originarie.

2. Conservazione e valorizzazione del verde privato pertinenziale (vp)

Per il verde privato pertinenziale, gli orti e il verde privato di significativa consistenza, si prevede la conferma della situazione in atto. Pertanto, le aree scoperte così classificate non potranno essere pavimentate e ogni intervento dovrà tendere all'incremento della dotazione arborea ad eccezione della realizzazione dei percorsi pedonali e/o carrabili.

3. Conservazione e valorizzazione delle pavimentazioni esistenti (pe)

Per le pavimentazioni di pregio tipologico, è prevista la conservazione, con interventi di riqualificazione attraverso specifiche proposte di valorizzazione e recupero.

ART. 42. PIANI DI RECUPERO

1. Si tratta di ambiti interni al tessuto storico per i quali risultano necessari interventi di riorganizzazione dell'impianto urbanistico, di riuso e di ricostruzione del tessuto edilizio, che non possono essere anticipati nel presente piano e che richiedono una progettazione unitaria e contestuale. In tali ambiti ogni trasformazione è subordinata alla redazione di uno specifico Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
2. Nell'elaborato C1 "Azionamento" e negli elaborati C.2b1-C.2b2 "Modalità di intervento nei tessuti storici", in scala 1:1.000, sono indicati con specifica sigla e numerazione progressiva i Piani di Recupero attuati o in corso di attuazione e quelli previsti dal previgente PRG e confermati dal presente Piano.
3. Gli ambiti soggetti ai Piani di Recupero riguardano aree già prevalentemente edificate, per i quali il piano prevede il recupero e il riuso.
4. Per tali ambiti le indicazioni progettuali fanno riferimento alle presenti norme. I parametri edilizi sono ulteriormente specificati come segue:
 - PR N 5: SLP = 2.640 mq;
H max = 13,00 ml
Ulteriori prescrizioni = arretramento dell'edificio su via Roma
 - Altri PR N.1, 2, 3, 4 Volume = esistente
H max = esistente
 - PR N 6: SU = 730 mq; da edificare sui mappali rubricati ai nn - 8241 - 8242 - 8243 - 871 - 6033 - 6034;
H max = 7,00 ml
Ulteriori prescrizioni - ricostruzione del fronte su via Roma in allineamento all'esistente edificio, a riproporre la continuità del fronte, per un tratto dell'ampiezza massima di circa 14 metri.
A piano terra, obbligo di arretramento dalla via Roma con formazione di portico pedonale, di ampiezza eguale a quella del percorso ciclopedonale affiancato al sottopasso.

Mantenimento della continuità delle coperture con il confinante edificio su via Roma: quanto alle altezze in radice e al colmo, estesa alla continuità dello sporto di gronda, in altezza e profondità.

È consentito il trasferimento di edificazione, nella misura massima di 30 mq di SLP, da destinare a fabbricati accessori, con altezza inferiore o eguale a 2,30 m sul mappale n 6439, mediante S.C..I.A. anche in assenza del Piano di Recupero.

5. L'Amministrazione Comunale può in ogni caso individuare nuovi ed ulteriori ambiti di ristrutturazione urbanistica, con apposita deliberazione, da sottoporre a Piano Attuativo, in considerazione sia della rilevanza, estensione e rilevanza strategica delle aree, sia per gli interventi che necessitino di uno studio organico e unitario.

ART. 43. INDICAZIONI PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI

1. Le prescrizioni seguenti valgono per tutti gli interventi ammessi nell'ambito del centro storico.

- Vincolo d'impianto:

è fatto obbligo per tutti gli interventi relativi agli ambiti specificatamente individuati nelle tavole C.2b1-C.2b2 di mantenere l'allineamento dei fronti edilizi prescritti.

- Fronti di pregio:

è fatto obbligo di conservare i fronti principali degli edifici individuati nelle tavole C.2a1-C.2a2, che pur non costituendo episodi eccezionali sotto il profilo architettonico e storico, presentano fronti di valore significativo per l'assetto tipologico e ambientale del centro storico.

Non possono pertanto essere modificate le partiture delle facciate, le aperture e le eventuali cornici marcapiano o i decori ornamentali, così come devono essere conservati gli infissi e le porte esterne originali.

Negli edifici nei quali sono state compromesse le caratteristiche architettoniche originarie, gli interventi devono essere finalizzati al ripristino delle stesse. Si devono inoltre impiegare materiali caratteristici della tradizione costruttiva locale.

- Aperture nelle facciate:

è consentito, per gli interventi di "Ristrutturazione edilizia", di modificare le aperture esistenti nelle facciate, variando disegno e dimensioni, con la possibilità di inserire delle logge, fermo restando l'obbligo di una soluzione formalmente ordinata dell'intera facciata, della conservazione in vista degli eventuali elementi decorativi e architettonici. Le nuove aperture non potranno comunque avere forma e dimensioni troppo dissimili dalle esistenti e non alterare i rapporti consolidati tra vuoti pieni.

- Superfetazioni esistenti:

è fatto obbligo di eliminare tutte le superfetazioni esistenti non armonizzate con gli edifici originari e realizzate con materiali, forme e tipologie non coerenti con le caratteristiche del centro storico, costituite da: tettoie, parti aggettanti chiuse, tamponamenti di logge, ballatoi, balconi e porticati.

- Passaggi pubblici e privati:

è fatto divieto di chiudere i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici e

cortili ed altri spazi di pertinenza.

- Parchi, giardini ed orti esistenti:

è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a parco, giardino ed orto con la facoltà di trasformare gli orti in giardini e non viceversa mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in modo da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento di alberi ad alto fusto esistenti è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati. Le essenze delle nuove piantumazioni dovranno essere scelte tra quelle tipiche della zona.

- Aree inedificate esistenti:

è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate e destinate attualmente a cortile. Per le nuove pavimentazioni sono ammessi i ciottoli di fiume, la beola, il porfido e le altre pietre, la terracotta. Gli interventi di sistemazione successivi al primo, realizzati all'interno dell'Unità urbanistica, dovranno conformarsi al fine di definire un insieme coordinato e organico. E' ammessa la sistemazione a verde degli spazi non pavimentati

- Aree scoperte di risulta:

è fatto obbligo di sistemare a verde le aree scoperte risultanti da demolizioni.

- Materiali prescritti:

in tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali per le parti esterne dell'edificio.

Si prescrive pertanto, tranne che nei casi di Restauro e Risanamento conservativo in cui sia inequivocabilmente dimostrato l'impiego originario di materiali diversi:

- per le coperture: l'uso del coppo o tegole portoghesi in coppo;
- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura in beola o in serizzo o in granito di Montorfano o altra pietra locale non levigata. E' vietato l'uso di intonaci plastici e di rivestimenti in materiali riflettenti di qualsiasi tipo.

Il colore dell'intonaco civile dovrà essere concordato con gli Uffici tecnici comunali, sulla base di una "cartella" di colori che faccia riferimento prevalente, anche se non esclusivo, alle tinte delle terre locali;
- per i serramenti delle finestre: l'uso di infissi e telai in legno e di imposte in legno e del tipo a persiana;
- per le porte esterne: l'uso di telai in legno e di battenti in legno;
- per le vetrine dei negozi l'uso di telai in legno e in metallo verniciato o da verniciare;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le tinte di facciata: l'uso di colori e tonalità che riprendano quelle preesistenti, se documentabili e comunque da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale;
- per le cornici, le soglie e i davanzali delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine: è vietato l'uso di pietra levigata, di marmo o di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per le insegne dei negozi è fatto obbligo di conservare il supporto di quelle esistenti, se pregevoli ed è vietato l'uso di insegne a bandiera luminose.

- *Distanze fra edifici, degli edifici dai confini e dagli edifici dalle strade:*

- interventi di tipo conservativo: valgono le distanze esistenti;
- interventi di ristrutturazione edilizia soggetti a Piano di Recupero non espressamente individuate: le distanze minime non debbono essere inferiori alle distanze esistenti.

- *Limiti di densità edilizia:*

tutti gli interventi non subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di densità edilizia prescritti, dall'articolo 7, comma primo, numero 1, del D.I. 2.4.1968, n. 1444 che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi indice maggiore del 50% dell'indice medio d'isolato". Non è mai ammesso l'incremento della SIp esistente, ad eccezione degli interventi di adeguamento igienico-sanitario-tecnologico ed agli interventi subordinati al Piano di Recupero.

- *Limiti di altezza:*

tutti gli interventi non subordinati a Piano di Recupero dovranno rispettare i limiti di altezza prescritti dall'articolo 8, comma primo, numero 1, del DI 2.4.1968, n° 1444 che non ammette nuove costruzioni, anche in seguito a demolizione, aventi altezza maggiore di quella degli edifici circostanti aventi carattere storico-artistico.

- *Recinzioni*

Non sono ammesse recinzioni nelle corti e cortili privati.

- *Autorimesse private ed altri locali accessori:*

le autorimesse private e gli altri locali accessori sono consentiti esclusivamente nei seguenti casi:

1) *le autorimesse sotterranee sono ammesse:*

- quando già esistono;
- quando siano previste (rampe comprese) totalmente sottostanti alla parte edificata fuori terra; gli altri locali accessori (cantine, ripostigli, locali per impianti tecnologici) sotterranei sono sempre ammessi.

2) *le autorimesse fuori terra sono ammesse:*

- al piano terreno degli edifici principali; nel caso di interventi relativi a edifici a corte, le autorimesse sono ammesse utilizzando esclusivamente gli androni e i passaggi carrabili esistenti;
- in costruzioni addossate all'edificio principale o a confine, esclusivamente negli interventi soggetti a Piano di Recupero, nel limite di 20 mq ogni 100 mc. ed a condizione che il rapporto di copertura nell'unità di intervento non sia superiore al 50%.

3) *in tutti i casi valgono le seguenti norme:*

- *materiali:* devono essere realizzati in muratura con copertura inclinata e manto in coppi; devono inoltre essere coordinati con quelli dell'edificio principale ed avere serramenti adeguati alle caratteristiche del centro storico e del materiale prescritti dalle presenti norme; è comunque da escludere l'utilizzo di serramenti metallici;
- *altezza:* nel caso di costruzione isolata o in aderenza a facciate prive di aperture, l'altezza, misurata al colmo della copertura, non può essere superiore a m 2.50 + 30% in caso di falda inclinata.

TITOLO IIIB – TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO - ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI

ART. 44. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO PER I TESSUTI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

1. Il presente titolo IIIB disciplina gli interventi all'interno del Tessuto urbano consolidato, come individuato dalle tavole del piano.
2. Per Tessuto urbano consolidato si intende un'organizzazione territoriale, urbanistico - edilizia, che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto edificabile, all'interno del quale sono individuate le aree in cui è rilevata la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche significative.
3. Nei successivi articoli, per ogni Tessuto esistente e di completamento vengono definite:
 - le modalità di attuazione.
 - la normativa funzionale;
 - indici e parametri urbanistici ed edilizi e modalità di intervento;
4. Eventuali prescrizioni specifiche sono indicate nelle singole normative di cui ai seguenti articoli.
5. Modalità di attuazione

Il Piano in queste zone si attua di norma per intervento edilizio diretto, salvo le parti comprese negli ambiti soggetti a Piani di recupero, di cui al precedente ART. 42, individuati nelle tavole progettuali del piano, all'interno dei quali è consentita una riconfigurazione complessiva dell'intervento sulla base di un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata.

Nei Tessuti esistenti e di completamento, per i lotti già edificati, sono sempre ammessi interventi di recupero e ristrutturazione dell'esistente utilizzando le modalità d'intervento dalla manutenzione straordinaria alla ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ampliamento di edifici residenziali esistenti nei Tessuti di cui ai successivi articoli sono disciplinati dagli indici urbanistico-ecologici previsti per ciascun tessuto.

6. Normativa funzionale

Gli Usi previsti sono esercitabili senza limitazioni in tutti gli interventi edilizi. Per quanto riguarda le attività commerciali e paracommerciali le specifiche destinazioni ammesse e le modalità di realizzazione delle stesse sono regolate al titolo IV della presente normativa.

Le destinazioni d'uso dovranno essere verificate per ciascun edificio interessato dall'intervento edilizio.

7. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:

Gli indici urbanistico - ecologici (Ip e A di cui al precedente ART. 3) sono prescritti per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

Il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo per le nuove costruzioni è subordinato all'utilizzo di tecniche per il risparmio idrico secondo quanto indicato dal regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, da definirsi puntualmente all'interno del Regolamento Edilizio di cui al

precedente ART. 22.

L'indice di utilizzazione fondiaria U_f è prescritto per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti.

In caso di demolizione di edifici esistenti con nuova costruzione, l'indice di utilizzazione fondiaria esistente può essere utilizzato quando è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi; nel caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

I nuovi insediamenti residenziali in affaccio sulle aree agricole con presenza di allevamenti, devono mantenere una distanza di almeno 15 metri fra i nuovi edifici e il confine dell'area, allo scopo di evitare potenziali interferenze fra la destinazione residenziale e l'attività di allevamento.

ART. 45. ZONE B1 - TESSUTO PREVALEMENTEMENTE RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ

1. Tessuto esistente di recente formazione, con presenza quasi esclusiva della funzione residenziale, caratterizzato prevalentemente da edifici pluripiano.

2. Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

L'uso U2/1 per le funzioni paracommerciali è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al DM 5 settembre 94 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

3. Indici urbanistico - ecologici

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

$$U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$$

$$H = \max 13,50 \text{ ml (e comunque per un n° max di 4 piani)}$$

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$), è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

$$S_p = 30 \% S_f$$

4) Le aree libere dovranno avere una adeguata piantumazione con essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

4. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

In caso di nuova costruzione su lotto libero gli interventi superiori ai 250 mq di S_{lp} dovranno prevedere parcheggi di uso pubblico pari ad almeno 10 mq/100 mq S_{lp} , da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente ART. 20.

ART. 46. ZONE B2 - TESSUTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ

1. Tessuto esistente con prevalenza della funzione residenziale caratterizzata da un'edilizia rada con tipologie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari.

2. Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U5/1 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

L'uso U2/1 per le funzioni paracommerciali è previsto con esclusione delle lavorazioni inquinanti e comunque incompatibili con la residenza. Non dovranno in ogni caso essere consentite le attività inserite nell'elenco di cui al DM 5 settembre 94 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art.216 del T.U.LL.SS." salvo eventuale deroga concessa su conforme parere degli uffici competenti.

3. Indici urbanistico - ecologici:

1) In caso di nuova costruzione su lotto libero:

$$U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$$

$$H = \max 10,50 \text{ ml (e comunque per un n° max di 3 piani)}$$

2) In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

3) In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$), è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

$$S_p = 40 \% S_f$$

5) Le aree libere dovranno avere una adeguata piantumazione con essenze locali o tradizionali, al fine di un miglior inserimento ambientale.

4. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

In caso di una nuova costruzione su lotto libero gli interventi superiori ai 250 mq di S_{lp} dovranno prevedere parcheggi di uso pubblico pari ad almeno 10 mq/100 mq S_{lp} , da attuarsi attraverso permesso di costruire convenzionato, di cui al precedente ART. 20.

ART. 47. ZONE D1 - TESSUTO PREVALENTEMENTE ARTIGIANALE

1. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni artigianali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

2. Normativa funzionale:

Usi previsti: U2/1, U3/1, U3/2 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di SIp nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di SIp, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

3. Indici urbanistico - ecologici:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$H = \max 10,00 \text{ ml}$ ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

$S_p = 15\% S_f$

Il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo per le nuove costruzioni è subordinato all'utilizzo di tecniche per il risparmio idrico secondo quanto indicato dal regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, da definirsi puntualmente all'interno del Regolamento Edilizio di cui al precedente ART. 22.

4. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

5. Nelle aree specificamente individuate, in caso di dismissione delle attività esistenti sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni terziarie assimilabili alle zone D3 di cui al successivo ART. 49, se e quando compatibili con le attività e le funzioni in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nella presente normativa.

6. I cambi di destinazione d'uso di cui al precedente comma dovranno essere realizzati tramite Piano attuativo, che dovrà prevedere la cessione delle aree a standard richieste dalla nuova destinazione e il reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona oltre che da quanto disposto all'ART. 11 delle presenti norme. I parametri urbanistici ed edilizi di riferimento dovranno essere quelli della stessa zona D3 di cui al successivo ART. 49.

ART. 48. ZONE D2 - TESSUTO PREVALEMENTEMENTE INDUSTRIALE

1. Tessuto esistente con prevalenza di funzioni industriali, di recente insediamento, con ricorrenti tipologie produttive.

2. Normativa funzionale:

Usi previsti: U2/1, U3/1, U3/2 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di SIp nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di SIp, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

3. Indici urbanistico - ecologici:

In caso di nuova costruzione su lotto libero:

$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$

$H = \max 10,00 \text{ ml}$ ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti di carattere straordinario

In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita $U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$, è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

$S_p = 15\% S_f$

Il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo per le nuove costruzioni è subordinato all'utilizzo di tecniche per il risparmio idrico secondo quanto indicato dal regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, da definirsi puntualmente all'interno del Regolamento Edilizio di cui al precedente ART. 22.

4. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

ART. 48.bis ZONE D2.1 - TESSUTO DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE INDUSTRIALE

1. Comprende le aree intercluse nel tessuto urbano consolidato, parzialmente edificate o ancora inedificate, funzionali a dare compimento alla forma urbana e alle funzioni insediate, garantendo continuità con le parti edificate e coerenza con i caratteri morfologici e tipologici del contesto circostante.
2. All'interno della zona D2.1 - tessuto di completamento prevalentemente industriale sono individuati gli ambiti rispetto ai quali il piano indica i parametri urbanistici ed edilizi di riferimento, destinazioni d'uso e modalità attuative.

3. Ambito di completamento / AC1

Il piano individua quale tessuto di completamento l'ambito AC1 di via Como, per il quale si prefigura un intervento urbanistico volto a consolidare e ad ampliare l'attività economica esistente, realizzando l'ampliamento di insediamenti a destinazione produttiva in continuità con il territorio di Cadorago.

3.1. Destinazione d'uso

Funzioni produttive manifatturiere: artigianato produttivo e industria (U3/1), depositi e magazzini (U3/2) anche automatizzati, uffici e servizi aziendali.

3.2. Parametri urbanistici ed edilizi

Superficie territoriale (St): 23.150 mq

Laddove il perimetro dell'ambito AC1 contenuto negli elaborati cartografici del PGT non coincida con elementi di suddivisione reale rilevabili sul terreno o su mappe a scala di maggior dettaglio (confini catastali di proprietà, recinzioni, fossi e manufatti edilizi), è fatta salva la verifica della effettiva Superficie territoriale, delle aree previste in cessione e della restante Superficie fondiaria (S_f), a seguito di rilievo strumentale, quotato e asseverato da produrre in sede di Permesso di Costruire Convenzionato.

Superficie lorda di pavimento (Slp)	7.500 mq
Altezza massima (H)	18,5 metri
Rapporto di copertura (Rc)	≤ 60% (Sf)
Superficie permeabile (Sp)	≥ 15% (Sf)

- a) la Superficie lorda di pavimento di 7.500 mq assegnata all'ambito AC1 comprende le superfici pertinenti all'edificio denominato "vecchio stabilimento" e agli edifici residenziali esistenti all'interno dell'ambito; gli stessi edifici sono in parte soggetti a demolizione per la realizzazione delle opere stradali e di sottopasso ferroviario previste all'interno del corridoio infrastrutturale individuato nelle tavole di PGT.
- b) della Superficie lorda di pavimento di cui alla lett. a), 3.000 m² sono trasferibili nell'ambito del complesso produttivo esistente in Comune di Cadorago mentre la restante parte sarà rilocalizzata nell'ambito AC1.

3.3. Dotazione minima di servizi

A fronte dell'edificabilità attribuita all'ambito AC1, l'attuazione degli interventi deve garantire la cessione a titolo gratuito delle aree necessarie per la realizzazione delle opere infrastrutturali relative al superamento della linea ferroviaria Saronno-Como nonché le aree per la realizzazione della viabilità locale di collegamento tra via Luini e la rotatoria di via Como di accesso al sottopasso. Le suddette aree devono essere cedute libere da ogni edificazione e manufatto esistente alla data di adozione della presente Variante al Piano delle Regole, nonché da ogni pregiudizio ostativo alla realizzazione delle opere in progetto, compreso quello ambientale.

Le aree dell'ambito di completamento AC1 comprese nel "corridoio di salvaguardia infrastrutturale", specificamente individuato nelle tavole di PGT e non utilizzate per la realizzazione delle opere di superamento della linea ferroviaria Saronno-Como, delle eventuali rive a verde e di mitigazione del sottopasso verso la via Como, resteranno nella disponibilità delle rispettive proprietà.

L'intervento deve inoltre garantire la dotazione minima di parcheggi privati, come disciplinata dal Piano delle Regole. Tale dotazione, opportunamente alberata, può essere reperita anche all'esterno dell'ambito AC1 purché all'interno del complesso produttivo esistente. All'interno dell'area collocata a sud della prevista viabilità locale di collegamento con via Luini e della rotatoria su via Como, può essere unicamente realizzata la dotazione minima di parcheggi pertinenziali riferita alle autovetture degli addetti insediati, con l'esclusione dei mezzi pesanti. La medesima area a parcheggio pertinenziale deve essere opportunamente alberata e prevedere la realizzazione lungo il limite perimetrale di un doppio filare alberato, in grado di costituire una idonea schermatura arborea ed arbustiva verso il limitrofo tessuto residenziale.

A completamento del percorso ciclo-pedonale previsto lungo il nuovo collegamento stradale a via Luini - in continuità con il sottopasso ferroviario in progetto - l'Attuatore si impegna a realizzare sulle aree di proprietà il tratto del percorso pedonale di collegamento al fondovalle, previa acquisizione del parere e delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti in materia e fatta salva la compatibilità con i vincoli di rispetto e sicurezza dei pozzi di captazione esistenti.

3.4. Modalità di attuazione

Le previsioni insediative riferite all'ambito di completamento AC1 trovano attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

Sono ammessi interventi di Nuova costruzione e Ristrutturazione edilizia con demolizione e

ricostruzione relativamente alla Superficie lorda di pavimento oggetto di trasferimento in Cadorago e Lomazzo.

3.5. Prescrizioni specifiche

L'intervento di attuazione dell'ambito AC1 deve prevedere la realizzazione, a carico dell'Attuatore, di un intervento di mitigazione paesaggistica ed ambientale dell'insediamento produttivo, sia verso il sottopasso ferroviario di nuova formazione che verso la nuova strada locale di previsione del PGT, attraverso la definizione di una cortina arborea ed arbustiva di profondità variabile, con un minimo pari a 8 metri, lungo l'intero sviluppo del limite di proprietà tenendo conto delle esigenze della logistica aziendale e della presenza del sottopasso.

Nelle opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale e in tutte le sistemazioni a verde su aree private e pubbliche devono essere impiegate prioritariamente specie arboree e arbustive autoctone oppure naturalizzate o consolidate nel paesaggio locale, come individuate nell'apposito elenco allegato al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como e definite dalle disposizioni normative vigenti.

La viabilità di accesso al comparto deve essere progettata e realizzata in coerenza e in coordinamento con le opere infrastrutturali di superamento della linea ferroviaria.

Nelle more di attuazione dell'ampliamento del complesso produttivo esistente in territorio di Cadorago, in relazione alle esigenze aziendali sono ammesse la trasformazione del bosco e le opere di ricolmatura del valletto, anche per fasi successive connesse agli interventi di demolizione degli edifici di cui al punto 3.3, fatte salve le disposizioni normative del Piano di Indirizzo Forestale e previa acquisizione del parere e delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti in materia.

3.6. Disposizioni transitorie

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della Variante al PGT, fino all'attuazione delle previsioni relative all'ambito di completamento AC1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti dalle disposizioni legislative vigenti, senza alcuna modifica della destinazione d'uso in essere.

ART. 49. ZONE D3 - TESSUTO PREVALEMENTEMENTE COMMERCIALE, TERZIARIO E DIREZIONALE

1. Tessuto esistente di recente insediamento, con prevalenza di funzioni commerciali e con ricorrenti tipologie produttive.

2. Normativa funzionale:

Usi previsti: U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U3/2, U5/1, U5/2 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

E' ammessa la presenza di abitazioni (U1/1) destinate esclusivamente al personale di custodia ed ai proprietari imprenditori, con un massimo di 200 mq di SIp nel caso di un alloggio o di due alloggi da 150 mq di SIp, da realizzarsi contestualmente o posteriormente all'intervento produttivo.

3. Indici urbanistico - ecologici:

Uf = 0,40 mq/mq

H = max 10,00 ml ad esclusione dei volume tecnici

In caso di demolizione e ricostruzione, i volumi possono essere conservati anche se eccedenti rispetto all'indice $U_f = 0,40$ mq/mq, purchè vengano mantenute inalterate le quote orizzontali.

In caso di edificio esistente con volumetria inferiore alla massima consentita ($U_f = 0,40$ mq/mq), è consentito l'adeguamento all'indice fondiario previsto; in caso di sopraelevazione, questa può avvenire a filo dell'edificio esistente.

$S_p = 15\% S_f$

Il rilascio di permessi di costruire o altro titolo abilitativo per le nuove costruzioni è subordinato all'utilizzo di tecniche per il risparmio idrico secondo quanto indicato dal regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, da definirsi puntualmente all'interno del Regolamento Edilizio di cui al precedente ART. 22.

4. Modalità di attuazione:

E' previsto l'intervento edilizio diretto

ART. 50. VPT - ZONE A VERDE PRIVATO AMBIENTALE E TERRITORIALE

1. Aree a verde privato, come individuate nelle tavole C1 e C1n, caratterizzate da un alto valore ambientale e territoriale, da conservare per le loro caratteristiche di qualità ambientale e storica e per il contesto territoriale entro il quale esse sono inserite.
2. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni. Gli eventuali edifici presenti potranno essere ristrutturati, con un incremento "una tantum" della S_{lp} , finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzarsi comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente. In caso di sopralzo di edifici esistenti, l'incremento volumetrico dovrà essere realizzato in adiacenza ad altri corpi dello stesso edificio di altezza maggiore qualora esistenti.
3. Parametri urbanistici ed edilizi e normativa funzionale:

U_f = esistente, con un incremento "una tantum" del 10%.

Usi previsti: U1/1, U2/2, U2/3, U2/4 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto

ART. 51. VPU - ZONE A VERDE PRIVATO DELLA CITTA' COSTRUITA

1. Sono le aree sistemate a verde (orti e giardini), come individuate nelle tavole C1 e C1n, prevalentemente interne ai tessuti urbani, che rivestono una particolare valenza ecologica nell'equilibrio dell'ambiente urbano.
2. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi.
3. Nel caso di aree a verde privato con presenza di edifici, essi potranno essere ristrutturati con un incremento "una tantum" della Superficie utile S_{lp} finalizzato ad adeguamenti funzionali, da realizzare comunque nel rispetto e nella salvaguardia rigorosa della vegetazione esistente. In caso di sopralzo di edifici esistenti, l'incremento volumetrico dovrà essere realizzato in adiacenza ad altri corpi dello stesso edificio di altezza maggiore qualora esistenti.
4. Parametri urbanistici ed edilizi e normativa funzionale:

Uf = esistente, con un incremento "una tantum" del 10%.

Usi previsti: U1/1, U2/2, U2/3, U2/4 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto

5. Nel caso di aree a verde privato prive di edifici, è ammessa una capacità edificatoria da realizzarsi nel rispetto delle alberature esistenti, che non devono essere in alcun modo compromesse.

6. Parametri urbanistici ed edilizi e normativa funzionale:

Uf = 0,10 mq/mq.

Usi previsti: U1/1, U2/2, U2/3, U2/4 con le limitazioni in materia commerciale e paracommerciale contenute al Titolo IV della presente normativa.

Modalità di attuazione: E' previsto l'intervento edilizio diretto

ART. 52. VPCS - ZONE A VERDE PRIVATO DEL CENTRO STORICO

1. Aree a verde privato interne al Centro storico, come individuate nelle tavole C1 e C1n, annesse o adiacenti a ville ed edifici esistenti, che rivestono un particolare valore di carattere ambientale e paesistico.

2. In queste zone non sono ammesse nuove costruzioni, fatto salvo quanto indicato ai successivi commi.

3. Nel caso di aree a verde privato annesse ad un edificio storico è ammessa una capacità edificatoria complementare all'esistente, da realizzarsi nel rispetto delle alberature presenti, che non devono essere in alcun modo compromesse, e nella salvaguardia della composizione del giardino e dei suoi elementi di interesse storico. L'intervento è subordinato ad una specifica valutazione di impatto del nuovo intervento sull'area a verde e sull'edificio esistente.

4. Parametri urbanistici ed edilizi e normativa funzionale:

5. Uf = 0,10 mq/mq.

Usi previsti: U1/1

Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato

6. Nel caso di aree a verde privato che determinano lotti interclusi non edificati e che non formano pertinenza di altri edifici è ammessa una capacità edificatoria da realizzarsi nel rispetto delle alberature esistenti e del contesto storico entro le quali i nuovi interventi sono inseriti, secondo quanto prescritto all'ART. 43 con riferimento ai materiali prescritti.

7. Parametri urbanistici ed edilizi e normativa funzionale:

Uf = 250 mq di SLP massima.

Usi previsti: U1/1

Modalità di attuazione: Piano di recupero

TITOLO IIIC – TESSUTO AGRICOLO E AMBIENTALE**ART. 53. CRITERI GENERALI PER IL TERRITORIO AGRICOLO - AMBIENTALE**

1. Le zone urbanistiche in cui viene organizzato il territorio extraurbano sono definite complessivamente "territorio agricolo - ambientale". Si tratta nel complesso di tre zone urbanistiche:
 - "Territorio agricolo - Zona E", di cui al successivo ART. 54
 - "Ambito del Parco del Lura – Zona E1", di cui al successivo ART. 55
 - "Ambiti boscati – Zona E2", di cui al successivo ART. 56
2. Queste zone sono destinate in generale alla salvaguardia dell'ambiente naturale, per favorirne una utilizzazione che non contrasti con i suoi caratteri, tutelando la morfologia del suolo, dei corsi d'acqua, della vegetazione.
3. La parte del territorio comunale specificatamente destinata all'esercizio dell'attività produttiva agricola, di cui ai successivi ART. 54 e ART. 57, è da intendersi quindi non soltanto in funzione produttiva, ma anche in funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico complessivo.
4. L'attuazione delle previsioni del PGT relativamente al "territorio agricolo - ambientale" può essere eventualmente regolata da convenzioni da stipularsi tra gli operatori privati e l'Amministrazione Comunale, nei casi in cui venga individuata la necessità di un'utilizzazione pubblica e/o una fruizione sociale di una parte delle aree, o da procedure espropriative per la realizzazione di percorsi e aree di sosta per la fruizione collettiva di parti di interesse ambientale e/o naturalistico.
5. Nei successivi articoli per ogni zona del "tessuto agricolo - ambientale" vengono definite:
 - a) la normativa funzionale;
 - b) i parametri urbanistici ed edilizi;
 - c) le modalità di attuazione;
 - d) le prescrizioni specifiche.
6. Normativa funzionale

Fatti salvi gli usi commerciali ammessi, indicati al titolo IV della presente normativa, gli usi previsti sono quelli agricoli indicati nelle norme che seguono

Parametri urbanistici ed edilizi

In queste zone non sono di norma consentite nuove costruzioni, ad eccezione degli interventi disciplinati dalla LR 12/2005 Parte II Titolo III e finalizzati alla conduzione agricola del fondo.

Nel rispetto di quanto previsto dal titolo III del regolamento Locale d'Igiene artt. 3.10.6, 3.10.7, 3.10.9, gli allevamenti devono distare almeno 100 metri dalle zone urbanistiche non agricole.

Per gli allevamenti esistenti alla data di adozione del PGT e posti ad una distanza inferiore, è confermata l'attività in essere; l'eventuale ampliamento delle strutture dovrà essere eseguito in contiguità dei fabbricati esistenti e già destinati all'attività zootecnica, in modo che l'ampliamento stesso non riduca le minori distanze in atto.
7. Modalità di attuazione

Nelle zone del "tessuto agricolo - ambientale" il PGT si attua di norma attraverso intervento edilizio diretto.

8. Prescrizioni specifiche

Riguardano indicazioni ed orientamenti di carattere generale da osservare sia in caso di intervento edilizio diretto, sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

ART. 54. ZONA E - TERRITORIO AGRICOLO

1. In questa zona si applicano le disposizioni e le prescrizioni, funzionali e volumetriche, di cui alla LR 12/2005 Parte II Titolo III: gli interventi edificatori sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire, il cui rilascio è subordinato alla verifica dei requisiti indicati dagli articoli 59 e 60 della stessa legge regionale 12/2005.
2. Sono quindi ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita di prodotti agricoli.
3. Al fine del computo delle volumetrie realizzabili, in questa zona 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 utilizzate a fini edificatori è prescritto un vincolo di inedificabilità da trascrivere sugli appositi registri immobiliari.

4. Normativa funzionale

Usi previsti: U4/1, U4/2, U4/3, U4/4, U4/5

5. Parametri urbanistici ed edilizi

- Indici
 - 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
 - 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
 - 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- attrezzature ed infrastrutture
 - Rc: 10% della superficie aziendale, per qualunque tipo di intervento;
 - Rc: 40% della superficie aziendale nel caso esclusivo delle serre.

Al fine del computo dei volumi e dei rapporti di copertura, per superficie aziendale è da intendersi la superficie di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, costituenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

- Altezze

H = max 7,50 ml, e comunque per un massimo di 2 piani (ad eccezione di silos, serbatoi, ecc.)

6. Modalità di attuazione

E' previsto l'intervento edilizio diretto.

ART. 55. ZONA E1 - AMBITO DEL PARCO DEL LURA

1. Negli elaborati prescrittivi del Piano delle Regole è individuato il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) «Valle del Torrente Lura» (di cui alla LR 83/86), istituito con delibera della Giunta Regionale n. 5311 del 24.11.1995. In tale ambito si applica la disciplina del Piano Particolareggiato d'Attuazione (PPA) del Parco del Lura di cui alla Deliberazione di Assemblea Consortile di presa d'atto n. 20 del 17.12.2018, che si intende qui integralmente recepita. Gli elaborati facenti parte del PPA sono i seguenti:
 - Relazione, Norme Tecniche d'Attuazione ed allegate Azioni di progetto;
 - tavola 01 a Perimetri del PLIS del Lura - scala 1:10.000;
 - tavola 07 Disciplina delle aree | Comune di Lomazzo – scala 1:5.000.
2. Nel caso in cui la normativa specifica di PGT disponga una disciplina diversa quella contenuta nel PPA si applica la norma più restrittiva.

ART. 56. ZONA E2 - AMBITI BOSCATI

1. Gli ambiti boscati, che comprendono le aree a bosco del territorio comunale, sono finalizzati alla protezione, mantenimento e potenziamento della funzione ecologica e naturalistica svolta dal patrimonio vegetazionale in coerenza e nel rispetto di quanto previsto dalla L. R. 31/2008.
2. In tali ambiti sono vietate nuove costruzioni.
3. Normativa funzionale:
Usi previsti: U4/1, U4/2
4. Parametri urbanistici ed edilizi:
Nel caso di demolizione e ricostruzione
 $U_f = U_{fe}$
5. Modalità di attuazione:
E' previsto l'intervento edilizio diretto
6. Prescrizioni specifiche
Per gli eventuali interventi sugli edifici esistenti, si applicano le categorie di interventi edilizi previste al precedente ART. 18, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re).
La vegetazione esistente dovrà essere rigorosamente tutelata e salvaguardata, al fine di aumentare il potenziale ecologico e ambientale del territorio.

ART. 57. EDIFICI RESIDENZIALI IN ZONA AGRICOLA

1. Nelle tavole di azionamento in scala 1:2.000, sono puntualmente localizzati, con specifica simbologia grafica, gli edifici prevalentemente residenziali esistenti e ricadenti nel "territorio agricolo e ambientale" costituiti prevalentemente da manufatti mono e bifamiliari.
2. Per tali edifici il piano riconosce la caratterizzazione di residenza civile e non agricola, consentendo il mantenimento delle destinazioni in atto.

3. Per tali edifici valgono le categorie di interventi edilizi previste al precedente ART. 18, fino alla modalità di intervento Ristrutturazione edilizia (Re), con un aumento fino ad un massimo del 10% del Volume esistente una tantum (attribuibile solo agli immobili che ancora non **ne** abbiano usufruito), da realizzarsi anche in tempi differenti, finalizzato al miglioramento degli standard abitativi.
4. In caso di sopraelevazione, questa potrà avvenire a filo dell'edificio esistente.

ART. 58. AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

1. Il presente Piano delle Regole attribuisce alle aree agricole comprese nel Parco Locale di Interesse Comunale del Parco del Lura valenza di ambiti agricoli strategici di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 15 (come modificato dalla l.r. 4/2008) della legge regionale 12/2005 e s.m.i.
2. In tali ambiti vige quanto previsto dalla stessa legge 12/2005 e relativi criteri di cui alla DGR VIII/008059 del 19/09/2008 nonché quanto previsto dal PTCP della Provincia di Como.

TITOLO IV DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTIVITÀ COMMERCIALI ED EQUIPARATE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

ART. 59. NORME GENERALI

1. Tutte le norme relative alle attività commerciali contenute nei precedenti articoli delle N.T.A. sono integrate dalle disposizioni degli articoli di cui al presente Titolo.
2. In caso di eventuali conflitti o dubbi interpretativi, le norme del presente Titolo saranno comunque prevalenti su quelle del resto delle NTA.

ART. 60. STANDARD URBANISTICI

In tutte le zone i nuovi insediamenti ad uso commerciale o paracommerciale dovranno essere dotati di spazi ad uso pubblico ed aree per verde pubblico e ambientale nella misura indicata nella Tabella 1 allegata alle presenti norme, in cui è anche specificata la quantità e collocazione di tali superfici da destinare a parcheggio.

Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono al soddisfacimento delle dotazioni richieste in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle relative superfici lorde, e relative aree pertinenziali anche se realizzate totalmente o parzialmente in sottosuolo o con tipologia pluriplano.

La realizzazione di spazi commerciali o paracommerciali a seguito di mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, è soggetta all'adeguamento degli standard come di seguito indicato:

Negli Assi Lineari e negli Assi di attraversamento di cui ai successivi articoli: MSV fino alla M1P, per i cambi di destinazione d'uso con opere;

Nelle aree con presenze commerciali più o meno addensate; Esercizi di vicinato con opere e MSV fino alla M1P con e senza opere;

Negli Areali programmati per MSV di cui ai successivi articoli: Esercizi di vicinato con opere e MSV con e senza opere;

Nelle aree tendenzialmente non commerciali: Esercizi di vicinato non alimentari con opere e MSV fino alla M1P con e senza opere.

In tal caso si applica la procedura prevista dall'Art.51, commi 3 e 4 della L.R. 12/2005

Nei parchi commerciali di cui all'ART. 7 gli standard urbanistici vanno computati in funzione della SLP complessiva e non su quella dei singoli edifici.

Per le aree soggette a piano esecutivo approvato prima del 9 agosto 2.000, sono applicabili gli standard definiti nel piano esecutivo, anche se inferiori a quelli indicati nella Tab. 1.

ART. 61. REQUISITI DI PARCHEGGIO

1. La quantità di parcheggi necessaria, per gli spazi destinati ad attività commerciali o assimilate, a seconda delle sottocategorie, è indicata nella tabella 1 allegata alle presenti norme.
2. In particolare, per i nuclei di negozi di nuova realizzazione, sarà preferibile concentrare i parcheggi in un unico spazio razionale, anziché realizzare separatamente i singoli posti auto, in modo da minimizzare i punti di raccordo tra la viabilità urbana e quella di circolazione interna ai parcheggi.
3. Le aree di parcheggio di superficie superiore a 400 mq debbono essere dotate di adeguata piantumazione.
4. Le aree relative dovranno in linea generale essere cedute al Comune o assoggettate a vincolo di uso pubblico. La monetizzazione è ammessa solo nei casi espressamente indicati nella tabella 1 allegata alle presenti norme.
5. Nel caso di centri o parchi commerciali lo standard verrà calcolato sommando quello relativo agli spazi a destinazione commerciale (applicando quello relativo alla tipologia commerciale corrispondente alla superficie di vendita complessiva degli esercizi commerciali) e quelli relativi agli altri tipi di destinazioni presenti nel centro (paracommerciale, uffici, ecc.), computati in funzione dei requisiti previsti per ognuna delle attività singolarmente presenti.
6. In presenza di complessi polifunzionali o di attività direttamente servite dal trasporto pubblico, in sede di piano esecutivo potrà venire definita una quota inferiore di parcheggi, a condizione che il mix di attività consenta una fruizione alternata degli spazi di parcheggio da parte delle diverse attività in diversi momenti della giornata.
7. In caso di interventi commerciali compresi in strumenti di pianificazione attuativa già approvati all'atto dell'entrata in vigore del primo regolamento regionale sul commercio (9 agosto 2000), non si applicano gli eventuali standard superiori a quelli già definiti nello strumento attuativo.
8. Per le attività paracommerciali lo stesso principio si applica agli strumenti attuativi approvati anteriormente all'adozione della presente variante.

ART. 62. POSSIBILITÀ DI PARZIALE MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD

1. La monetizzazione degli standard per gli esercizi di vicinato è ammessa solo nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali.
2. È comunque consentita, per le medie strutture di vendita, la facoltà di monetizzazione parziale nella misura massima del 50% delle aree ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico da cedere al Comune, da definirsi in sede di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo. In ogni caso, la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico viene assicurata in aree a diretto servizio dell'ambito commerciale.

ART. 63. COLLOCAZIONE SPAZIALE DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI

1. Nel rispetto dei criteri e degli obiettivi generali fissati dal Programma Triennale per il Commercio della Regione Lombardia vigente pro tempore, per l'Ambito Commerciale Metropolitano di cui Lomazzo fa parte, l'insediamento o la modifica delle attività commerciali

dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri di riqualificazione e sviluppo sostenibile della rete:

- riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti commerciali esistenti;
 - promozione della localizzazione della media distribuzione in contesti ad alta densità abitativa, purché integrati ad interventi di riqualificazione e salvaguardia del commercio di vicinato;
 - disincentivo al consumo di aree libere ed attenzione alla localizzazione in aree dismesse di nuovi insediamenti distributivi;
 - consolidamento della funzionalità e del livello di attrazione del commercio nel centro urbano, attraverso la valorizzazione di tutte le forme distributive, con particolare attenzione alla rete distributiva di prossimità;
 - integrazione delle aree commerciali con i diversi sistemi produttivi locali;
 - attenzione al rapporto con il movimento delle persone e delle merci e alle scelte di localizzazione degli spazi logistici.
2. In tale ottica il PGT promuove la collocazione spaziale del commercio sul territorio in modo da massimizzare le sinergie tra attività commerciali e paracommerciali all'interno dell'area residenziale, così da creare sistemi commerciali efficienti e capaci di ottimizzare l'effetto città e garantire una crescita ordinata, concentrando i servizi e minimizzando gli spostamenti dei consumatori, ponendo la massima attenzione alla rete distributiva di prossimità.

ART. 64. DEFINIZIONE DI AREE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

1. Le aree di insediamento commerciale sono le parti del territorio a destinazione prevalentemente residenziale o specificamente commerciale/direzionale, nonché i piccoli lotti produttivi interclusi in aree residenziali, in cui la presenza delle attività commerciali è generalmente ammessa e costituisce una destinazione d'uso, prevalente o compatibile, che concorre a caratterizzare la qualità urbana.
2. La presenza del commercio in tali aree va organizzata cercando di incentivare la sinergia sia tra le capacità di richiamo e servizio commerciale dei singoli esercizi, sia tra il sistema della viabilità e dei parcheggi e quello del commercio, perseguendo nel contempo l'obiettivo della massima sostenibilità dell'impatto degli insediamenti commerciali rispetto alla residenza ed all'ambiente circostante.
3. A tale scopo le attività commerciali ed assimilate devono essere prevalentemente collocate all'interno dei sistemi commerciali di cui all'ART. 65.
4. Le porzioni di aree di insediamento commerciale non interessate dai sistemi commerciali sono definite come aree a presenza commerciale non addensata. In tali aree, il Piano non prevede nuovi insediamenti commerciali al di fuori di quanto specificato nel Documento di Piano. L'eventuale insediamento di nuove attività commerciali può avere luogo nel rispetto di quanto previsto nelle norme di zona e nel presente Titolo IV, oltre che dalla normativa statale e regionale in vigore.
5. Le aree tendenzialmente non commerciali sono le parti del territorio in cui la presenza di attività commerciali è di scarsa rilevanza o è ritenuta incompatibile con le destinazioni prevalenti:
 - aree produttive, agricole, a destinazione pubblica, per servizi tecnologici.

6. In dette aree l'attività commerciale non ha funzione prevalente, ma solo destinazione compatibile con le precisazioni e limitazioni riportate negli articoli successivi, tranne in casi particolari in cui l'attività commerciale o paracommerciale presenti una o più delle seguenti caratteristiche:
- a) stretta complementarietà funzionale con le destinazioni prevalenti caratteristiche dell'area (produzione industriale e artigianale, servizi, logistica, ecc.;);
 - b) scarsa compatibilità e scarsa sinergia con le attività normalmente compatibili con la residenza per motivi estetici, di ingombro, rumorosità, attrazione di traffico veicolare pesante, presenza di depositi di merci all'aperto (es: depositi di materiali da costruzione, vendita di materiali pericolosi, vendita all'aperto di autoveicoli, combustibili, rottami, ecc., vendita all'ingrosso.)
 - c) attività di servizio al personale operante nelle aziende della zona (es.:servizi di ristoro per il personale, vendite di attrezzi o materiali di consumo per le aziende, fornitura di servizi alle aziende).

ART. 65. DEFINIZIONE DEI SISTEMI COMMERCIALI

1. Ai sensi della presente normativa, si definiscono Sistemi commerciali i raggruppamenti di attività commerciali in insiemi programmati o spontanei di consistenza sufficiente a determinare effetti di sinergia e richiamo.
2. La distribuzione delle attività commerciali in sistemi è articolata come segue:
 - a) **sistemi commerciali lineari**
 - vie centrali;
 - assi di attraversamento;
 - b) **sistemi commerciali areali**
 - programmati dal presente Piano delle Regole e individuati nelle tavole di azionamento (per medie strutture di vendita superiori a 700 mq; aree mercatali, grandi strutture commerciali) o dal Documento di Piano, indicati nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano;

I sistemi commerciali lineari delle vie centrali, fatti salvi gli spazi verdi e/o le aree pubbliche intercluse e attraversate dal sistema lineare, sono caratterizzati prevalentemente da edificato con fronti continui su strada che presentano una notevole densità e continuità del tessuto commerciale e paracommerciale, prevalentemente costituito da attività di vicinato, generalmente presenti su entrambi i lati dell'asse stesso, e con attività commerciali in prevalenza dotate di vetrine ed aventi accesso diretto dall'area pubblica di circolazione.

Tali sistemi commerciali corrispondono ai tratti interni dei principali assi storici dell'abitato.

I sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione sono caratterizzati dalla presenza lungo l'asse stradale ed i suoi eventuali controviali di un tessuto edilizio a destinazione industriale o residenziale misto con presenza, anche discontinua, di attività commerciali o assimilate di vicinato o media struttura a cui si accede in prevalenza non dalla strada bensì dai controviali o da spazi destinati a parcheggi raccordati all'asse stradale. A differenza degli assi centrali, le attività commerciali possono essere anche prive di vetrine o non essere direttamente prospicienti all'asse stradale.

I Sistemi Commerciali Areali Programmati sono frutto di un progetto unitario che individui le

aree specifiche di parcheggio ed i punti generali di accesso alla rete stradale pubblica. Si dividono in:

- aree per medie strutture di livello 2. Sono i lotti di terreno o fabbricati dotati di accesso automobilistico proprio sui quali insistono o sono consentite medie strutture di vendita di livello 2.
- aree mercatali. Sono gli spazi specificamente destinati allo svolgimento di mercati periodici, fiere di commercio su aree pubbliche, attività espositive temporanee o spettacoli viaggianti. In tali aree non possono essere collocate attività commerciali o paracommerciali in sede fissa.

ART. 66. ATTIVITÀ AMMISSIBILI NELLE SINGOLE AREE E/O SISTEMI COMMERCIALI

1. In ogni zona o sistema commerciale è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o paracommerciale, sia per nuova costruzione sia per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'ART. 8 indicate come ammissibili nelle presenti norme.
2. Non sono previste Grandi Strutture di Vendita di qualsivoglia tipologia.

ART. 67. SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI CENTRALI

1. Nei sistemi commerciali lineari degli assi centrali il PGT promuove il mantenimento e il completamento della continuità dei fronti commerciali, fatte salve le aree intercluse a verde e/o a destinazione pubblica e le aree produttive.
2. È consentito l'inserimento di attività commerciali lungo l'intera estensione di tali assi, come individuati nelle tavole di azzonamento, anche a riempimento dei tratti attualmente non utilizzati a fronti commerciali.
3. Fatto salvo quanto previsto all'ART. 50, all'ART. 51 e all'ART. 52, le attività ammesse sono:
 - Esercizi di vicinato: VA; VN; VP
4. Le attività ammesse devono essere situate ai piani terreno ed avere accesso direttamente dalla strada/marciapiede; è possibile l'uso dei piani superiori solo se collegati direttamente dall'interno alla superficie di accesso sita al piano terra. L'insediamento ai piani terreno di filiali di istituti di credito è ammessa alla condizione che il fronte strada non superi i 20 metri lineari.
5. In queste aree non è ammesso l'insediamento ai piani terreno, con vetrine che affacciano su strada, di attività paracommerciali quali le agenzie funebri, i centri di telefonia fissa, gli uffici in genere.
6. La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui al presente articolo è ammessa fino alla loro cessazione. Sono comunque ammessi i subingressi.

ART. 68. SISTEMI COMMERCIALI LINEARI DEGLI ASSI DI ATTRAVERSAMENTO O PENETRAZIONE

1. Nei sistemi commerciali lineari degli assi di attraversamento o penetrazione il PGT consente la

localizzazione di edifici a destinazione commerciale o la trasformazione d'uso degli esistenti.

2. L'accesso alle attività commerciali o paracommerciali può avvenire direttamente dalla strada, oppure da cortili, parcheggi e controviali, purché direttamente collegati all'asse stradale di attraversamento o penetrazione.
3. È ammessa anche la realizzazione di attività site ai piani superiori degli edifici senza collegamento interno con le superfici commerciali o paracommerciali esistenti a piano terreno.
4. Fatto salvo quanto previsto all'ART. 50, all'ART. 51 e all'ART. 52 le attività ammesse sono:
 - Esercizi di vicinato: VA; VN; VP
 - MSV fino a 700 mq di sv. La realizzazione di più MSV non può configurarsi come una GSV

ART. 69. SISTEMI COMMERCIALI NON ADDENSATI

1. Sono le parti del territorio prive di continuità significative di addensamenti commerciali e in cui le attività commerciali sono collocate in modo disperso. Tali aree corrispondono in gran parte alle zone urbanistiche A e B individuate sulle tavole di azionamento e non interessate da sistemi commerciali diversi.
2. In queste aree non sono incentivate nuove funzioni commerciali. E' tuttavia ammesso l'insediamento delle funzioni commerciali previste dalle destinazioni di zona e in particolare, per quanto concerne le destinazioni specificamente commerciali sono ammessi esclusivamente:
 - Esercizi di Vicinato: VA; VN; VP
 - MSV fino a 700 mq di sv escluse quelle *food*. La realizzazione di più MSV non può configurarsi come una GSV

ART. 70. SISTEMI COMMERCIALI AREALI PROGRAMMATI

1. I sistemi commerciali areali programmati, individuati nelle tavole di azionamento o nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano, per medie strutture di livello 2, sono le uniche localizzazioni del territorio comunale dove è possibile realizzare ex novo, ampliare o trasferire tali tipi di strutture. La realizzazione di più MSV non può comunque configurarsi come una GSV
2. Trattandosi di aree obbligatoriamente soggette a piano esecutivo, l'area esattamente interessata potrà essere ampliata o ridotta agli effettivi confini del piano esecutivo.

ART. 71. AREE TENDENZIALMENTE NON COMMERCIALI

1. Nelle aree tendenzialmente non commerciali il PGT intende scoraggiare la localizzazione di attività commerciali e contenere le trasformazioni d'uso degli edifici. In queste aree è consentito esclusivamente l'insediamento di esercizi isolati, nei limiti tipologici degli esercizi di vicinato e delle MSV fino a 700 mq di SV ad esclusione delle MSV *food* con le precisazioni e limitazioni riportate nei commi successivi.
2. Nelle zone D1 e D2 sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati

autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:

- a) attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del paragrafo 6, comma 2 della DGR VIII/15701/03 e successive modifiche, o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;
 - b) attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli;
 - c) pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e svago, equivalenti a esercizio di vicinato o medie strutture di livello 1, purchè a congrua distanza da fonti significative di inquinamento.
3. Nelle zone D1 e D2 sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati strumentali o di servizio unicamente nei seguenti casi:
- a) attività di vendita diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali o artigiani;
 - b) attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;
 - c) attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie di cui al precedente punto a).
4. Nelle zone E è ammessa unicamente l'attività di vendita diretta al pubblico da parte dei produttori agricoli di prodotti propri o di prodotti complementari entro i limiti fissati dalla legge.
5. Nelle zone per servizi sono ammesse unicamente attività commerciali complementari ai servizi pubblici o ad uso pubblico insediati nell'area.

ART. 72. DESTINAZIONI COMMERCIALI E PARACOMMERCIALI NELLE COSTRUZIONI

1. La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con provvedimento di Permesso di costruire semplice o dietro presentazione di Denuncia inizio attività (DIA) o SCIA qualora il tipo di destinazione d'uso commerciale rientri negli esercizi di vicinato o nelle medie strutture di livello 1 salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi. In tutti gli altri casi si richiede il ricorso al Piano attuativo.
2. Nei piani attuativi (e nei permessi di costruire), nonché nei relativi provvedimenti di agibilità, le indicazioni relative alle destinazioni d'uso dovranno essere fornite, per le attività commerciali e paracommerciali, con riferimento ad uno o più dei tipi e/o delle sottocategorie di cui all'ART. 8.
3. Nel caso che il richiedente il titolo abilitativo alla costruzione non sia in grado, o non intenda indicare all'atto della richiesta o della presentazione della DIA quali destinazioni commerciali intende utilizzare, e di conseguenza non presenti la domanda di permesso di costruire o la DIA contestualmente o successivamente all'istanza di autorizzazione commerciale, il

provvedimento (o la presa d'atto) può essere rilasciato con espresso riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o paracommerciali di tipo o sottocategoria diversi da quelli previsti dal Permesso di Costruire o dal Piano Attuativo.

4. La realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni in spazi commerciali, paracommerciali e assimilati può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice qualora la superficie di vendita coperta non superi i 700 mq, salvo che altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi.

ART. 73. AREE PER GLI SPETTACOLI VIAGGIANTI

1. Per lo svolgimento di attività di spettacolo viaggiante comportanti l'installazione di grandi attrazioni (circhi, parchi di divertimento, e simili) sono utilizzabili solo le seguenti aree:
 - Area feste di via del Ronco

ART. 74. LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ DI COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Il commercio all'ingrosso, intendendosi come tale l'attività di chi professionalmente acquista e rivende in nome proprio merci ad utilizzatori professionali, deve essere in via generale svolto in locali diversi da quelli utilizzati per il commercio al dettaglio.
2. Quando la configurazione strutturale degli spazi utilizzati per l'ingrosso li rende assimilabili ad attività terziario/direzionali o produttive le modalità di insediamento e le norme di ammissibilità sono quelle della presente normativa applicabili a tali attività.
3. Qualora la strutturazione sia tale da ricadere nelle destinazioni commerciali come definite dall'ART. 8, si applicano le relative disposizioni, con le seguenti precisazioni e limitazioni:
 - a) La vendita all'ingrosso è possibile negli stessi locali del dettaglio solo nei casi e per le merceologie espressamente indicati dalla normativa regionale o, in mancanza, dal Regolamento Procedurale Comunale per il commercio vigente pro tempore.
 - b) Non si possono svolgere attività di ingrosso all'interno dei sistemi commerciali, ad eccezione dei sistemi commerciali lineari degli assi di penetrazione e attraversamento.
 - c) Le attività di ingrosso sono ammissibili nelle aree tendenzialmente non commerciali limitatamente alle zone urbanistiche a destinazione produttiva.
 - d) Fatto salvo il mantenimento della attività esistenti alla data di adozione del presente PGT, e nel rispetto di quanto specificato al precedente ART. 71, non sono ammesse attività all'ingrosso nelle aree a destinazione residenziale.

ART. 75. MERCATI E SPAZI ESPOSITIVI TEMPORANEI

1. La collocazione dei mercati o fiere per lo svolgimento di attività di commercio su aree pubbliche è ammissibile nelle aree per servizi pubblici, ed in particolare in quelle indicate nelle tavole di azionamento con la specifica destinazione (non esclusiva) di "aree mercatali".
2. Lo svolgimento di attività espositive temporanee su suolo pubblico è possibile, oltrechè nelle predette aree, lungo la via Pace e Brolo San Vito.

3. L'utilizzazione di altre aree a servizi o delle sedi stradali per la vendita su posteggi fissi è possibile solo nella forma di "posteggi singoli fuori mercato", previa individuazione in sede di regolamento di disciplina del commercio su aree pubbliche.

ART. 76. PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

1. Ai sensi del Punto 10 della DGR VII/15701/03, i procedimenti relativi ai permessi di costruire o DIA e SCIA e quelli relativi alle autorizzazioni commerciali per edifici destinati a medie o grandi strutture commerciali debbono essere contestuali, salvo i casi espressamente previsti da detta delibera, e segnatamente quelli relativi ad aree soggette a pianificazione esecutiva. In ogni caso, il rilascio dei titoli di natura edilizia non potrà avvenire anteriormente a quello dei titoli autorizzativi di natura commerciale, salvo i casi in cui nell'intervento edilizio in oggetto siano previste esclusivamente attività non soggette ad autorizzazione commerciale ai sensi del D.Lgs. 114/98.

ART. 77. SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

1. La presenza di attività non rispondenti alle norme di destinazione d'uso di cui alla presente variante è ammessa fino alla cessazione dell'attività. Sono comunque ammessi i subingressi.
2. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, purché con tale ampliamento non si vada a superare il limite dimensionale della tipologia di cui all'ART. 8.
3. Per la quota di superfici aggiuntive si richiede comunque almeno la dotazione integrale degli standard previsti.

ART. 78. DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

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, sono consentibili nelle zone non residenziali di espansione ad una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste.
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 e con la rete ecologica nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale come definite dal vigente codice della strada, sempre rispettando una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste.
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, e purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti.
4. E' comunque esclusa la collocazione di nuovi distributori o la ricollocazione di quelli esistenti:
 - all'interno del centro abitato;
 - in tutti i tratti stradali in cui, indipendentemente dal fatto che la circolazione avvenga in un senso o nei due sensi di marcia, l'effettuazione del rifornimento di carburante comporti

l'arresto di un flusso di traffico sulla sede stradale o la deviazione dalla propria linea di movimento;

- fuori dai centri abitati in corrispondenza di biforcazione di strade ad uso pubblico (Incroci ad Y) e ubicati sulla cuspide degli stessi con accessi su più strade pubbliche;
 - fuori dai centri abitati all'interno di curve aventi raggio minore o uguale di 100 metri;
 - fuori dai centri abitati a distanza non regolamentare da incroci o accessi di rilevante importanza per i quali non sia possibile l'adeguamento ai fini viabilistici a causa della presenza di costruzioni esistenti (semprechè in regola con le norme edilizie) o impedimenti naturali quali corsi d'acqua, ecc.
5. L'ammissibilità della localizzazione dei distributori di carburanti ad uso pubblico implica anche, laddove espressamente previsto dalla legge, quella delle attività di tipo V (vicinato) ad esse direttamente connesse.
6. Gli impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
- indice di densità fondiaria: 0.10 mq/mq con un massimo di 300 mq
 - rapporto di copertura: 0,20 max
 - altezza massima: m. 5,00
 - distanze dai confini: m. 5,00
 - arretramento dal ciglio stradale: minimo m. 10,00.
7. 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 ed eventuali ulteriori normative regionali.
8. Le tavole di azionamento individuano un impianto di nuova previsione per la vendita di carburanti per autotrasporti tramite tecnologie rinnovabili, conforme ai requisiti tecnici indicati per ciascun carburante, con servizi accessori (officina leggera, elettrauto, autolavaggio, vendita accessori per l'auto ecc..) come definiti dall'art. 82 comma 1, lett. j della legge regionale 6/2010 e s.m.i., a limitato impatto ambientale, e di impianti ad autosufficienza energetica mediante fonti rinnovabili.
9. 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.
10. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 79. FASCE DI RISPETTO STRADALE

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate graficamente negli elaborati di PGT, come definite dagli artt. 16, 17 e 18 del Decreto legislativo 285/92 e dagli artt. 26, 27 e 28 del DPR 495/92 e successive modificazioni.

- 1/bis L'esatta misura della fascia di rispetto, nel caso di presentazione di pratiche edilizie, dovrà essere effettuata direttamente sul campo in maniera autonoma attraverso un rilievo celerimetrico e specificata sulle tavole di progetto. Tale misura dovrà essere presa dal limite della proprietà stradale o nel caso di autostrada dalla recinzione autostradale.
2. Le fasce di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo a fini paesaggistici e ambientali e alla realizzazione di barriere antirumore.
3. Ove il piano preveda la sovrapposizione delle zone destinate a fasce di rispetto stradale con altra zona di piano, quest'ultima è per intero computabile ai fini edificatori. In tali fasce è consentita l'edificazione di recinzioni, parcheggi o impianti per la distribuzione di carburante con i relativi accessori, previa stipula di una apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
4. In tali fasce di rispetto si applicano in ogni caso le disposizioni e le norme delle citate disposizioni di legge.

ART. 80. FASCE DI RISPETTO FERROVIARIO

1. Le distanze di rispetto dalla ferrovia, indicate negli elaborati progettuali del piano, sono definite dal DPR dell'11.7.1980 n.753 e sono stabilite in misura di m. 30 per lato a partire dalla rotaia più esterna; in tali aree sono consentiti gli impianti ferroviari e le attrezzature di supporto oltre ai servizi tecnologici e le attrezzature terziarie e di servizio per il personale delle F.N.M.
- 1/bis L'esatta misura della fascia di rispetto, nel caso di presentazione di pratiche edilizie, dovrà essere effettuata direttamente sul campo in maniera autonoma attraverso un rilievo celerimetrico e specificata sulle tavole di progetto. Tale misura dovrà essere presa dal limite della rotaia più esterna.
2. Sono consentite inoltre recinzione delle aree di pertinenza di edifici fatti salvi eventuali nulla osta degli enti proprietari. Nel caso di edifici esistenti è consentita l'esecuzione delle sole opere di ordinaria manutenzione.

ART. 81. FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono, in prima approssimazione, distanze di sicurezza di 30 metri dalle linee aeree rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone.
2. Ai fini della determinazione effettiva delle aree di rispetto da mantenere dagli edifici con permanenza di persone dovrà essere inoltrata richiesta alla società di gestione che le determinerà secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29.05.2008 nel rispetto della normativa vigente in materia.

ART. 82. FASCE DI RISPETTO CIMITERIALI

1. Si tratta delle fasce di rispetto dei cimiteri, delimitate da specifici provvedimenti di approvazione, all'interno delle quali non sono consentite nuove costruzioni.

2. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), e b), dell'art.3 del T.U. dell'edilizia n. 380/2001 e dell'articolo 27 della legge 12/2005.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale potranno essere realizzati, previo il parere positivo degli enti competenti, parcheggi, spazi a verde o strutture strettamente correlate alla funzione cimiteriale (chioschi, edicole, fioristi, e vendita dei prodotti agricoli non aventi le caratteristiche della inamovibilità). Tali localizzazioni dovranno evitare le parti boscate e interessate dalla rete ecologica provinciale compresa nelle aree di rispetto.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali di cui all'art. ART. 5 delle presenti norme.

ART. 83. CAVE E ROGGE

1. E' vietato immettere nelle cave contenenti acqua, proveniente da sorgenti o da falde, rifiuti solidi o scarti industriali di qualsiasi tipo o acque di rifiuto contenenti sostanze inquinanti di natura organica o chimica.
2. E' vietato immettere nelle rogge e nei vasi acque non depurate.
3. E' stabilita in zona agricola una fascia di rispetto di 10 metri dagli argini delle rogge e 5 metri dai canali.

TITOLO V - PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 84. RICHIAMO DI NORME AMBIENTALI

2. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Como e dei relativi Piani di Settore, che concorrono alla definizione delle tutele ambientali e prescrizioni che condizionano le trasformazioni del territorio.
3. Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente di quelle di cui al Titolo III delle presenti norme.
4. Fatti salvi i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Como, in caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente Titolo V.

ART. 85. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C 5 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedi autostradali.
2= sensibilità paesistica bassa	Zone produttive esterne al centro urbano, strade extraurbane.
3= sensibilità paesistica media	Tessuto urbano residenziale e misto, zone agricole produttive, linea ferroviaria, strade di attraversamento del centro urbano o con visuali sensibili.
4= sensibilità paesistica alta	Zone agricole di tutela, fasce poste lungo i canali irrigui e Centro Storico
5= sensibilità paesistica molto alta	Parco del Lura e altri ambiti boscati.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 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 all'ART. 86, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta le nuove costruzioni non devono compromettere le qualità ambientali del territorio in cui sono inserite, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.

5. 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 riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi. In particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.
6. 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), 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. 86, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 86. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'2, ogni progetto ricadente in 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 Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 87. 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'ART. 86.
3. La realizzazione di impianti tecnologici è sottoposta a quanto previsto dalla l. 36/2001 e dalla normativa regionale l.r. 11/2001. In particolare le infrastrutture per le telecomunicazioni sono regolate da quanto stabilito dal D.lgs 259/03.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture nelle diverse zone, anche se costituite da semplici antenne, nel rispetto dello Regolamento comunale.
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 nulla osta dell'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 a distanza 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 il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

ART. 88. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Nei siti indicati come a rischio archeologico nella cartografia di Piano, in forza dei ritrovamenti effettuati, nel caso di scavi e di movimentazione dei terreni è prevista una preventiva comunicazione alla soprintendenza che accerti l'esistenza o meno di ulteriori reperti di interesse archeologico o preistorico. In caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla sovrintendenza per gli incombeni derivanti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 89. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C 4 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 anche all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C 4 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Como per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative. Sono individuate inoltre anche le indicazioni della Rete Ecologica Regionale RER.
4. La Tav. C 4 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato in coerenza e/o integrazione con il PTCP. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a. alberi isolati o di pregio e filari arborei
 - b. rete irrigua
 - c. fiumi e aree protette
 - d. edifici di interesse storico e archeologia industriale
 - e. parco comunale urbano e aree pubbliche di interesse
 - f. strade principali urbane e rete ferroviaria
 - g. percorsi ciclabili esistenti
 - h. punti di vista di interesse paesistica

ART. 90. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 89, comma 4, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali costituenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di pregio di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in

materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 91.

ART. 91. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

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.

1. 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.
2. Ogni albero di alto fusto abbattuto deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
3. 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.
4. 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.
5. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e succ. modifiche e integrazioni, sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale e nel rispetto della preventiva autorizzazione da parte degli Enti competenti.

ART. 92. TUTELA IDROGRAFICA

1. Si tratta degli ambiti di tutela dei corsi d'acqua vincolati ai sensi della legislazione paesistico – ambientale vigente, ed in particolare dal D.lgs 42/2004, individuati nelle tavole di piano.
2. Tali ambiti, identificati e disciplinati dallo studio del Reticolo Idrico Minore approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 9/02/2006, sono soggetti alle procedure autorizzative ed ai pareri definiti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
3. 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 muraure 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 formati 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 dalle 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 approvato con delibera del Consiglio comunale.

ART. 93. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI

1. In tutte le zone del territorio comunale ed in particolare nella zona di tutela ambientale del Parco del Lura, 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 la apertura di nuovi passaggi pedonali.

ART. 94. ZONA DI TUTELA AMBIENTALE DEL PARCO DEL LURA

1. In questa zona sono recepite le disposizioni e gli indirizzi del Piano Particolareggiato d'Attuazione (PPA) del Parco del Lura di cui al precedente art. 55.

ART. 95. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E COMPENSAZIONI CONTENUTI NEL PROGETTO DEL SISTEMA PEMONTANO

1. Nella Tavola C4 e nel piano dei Servizi sono individuati gli interventi di riqualificazione ambientale e di compensazione connessi con la realizzazione della tratta autostradale del progetto Sistema Pedemontano.

2. Tali interventi, di competenza della società Pedemontana, contribuiscono al miglioramento delle qualità paesistiche e ambientali degli ambiti interessati dal passaggio del tratto autostradale, nonché delle opportunità fruibili del territorio.
3. La realizzazione del sistema ciclabile ivi individuato è integrato nel sistema ciclabile di rilievo comunale e sovracomunale, in quanto obiettivo dell'Amministrazione di Lomazzo e delle altre Amministrazioni interessate, oltre che del Consorzio del Parco del Lura.

ALLEGATO 1 – QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARD

Comune di LOMAZZO (CO)				
QUANTIFICAZIONE DEGLI STANDARD				Tab. 1
TIPO	SIGLA	STANDARD TOTALI	STANDARD PARCHEGGIO	MONETIZZAZIONE
VICINATO	VA	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	Può essere ammessa unicamente nei Sistemi commerciali lineari del Centro
	VN	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	
	VP	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 75% sup vendita	
MEDIE STRUTTURE	M1A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M1N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M1P	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	MCC1	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M2A	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M2N	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M2M	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	M2P	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62
	MCC2	100% S.L.P.	Maggior valore tra 60% della Slp e 100% sup vendita	I parcheggi vanno reperiti in loco, salvo la possibilità di limitata monetizzazione di cui all'ART. 62