



COMUNE DI MORAZZONE

(Provincia di Varese)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE VARIANTE 2016

OGGETTO: NORME

MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto:

Arch. Massimo Giuliani
Via Magenta 17 Pavia

Sindaco:

Matteo Luigi Bianchi

Segretario Comunale:

Margherita Taldone

**Valutazione ambientale
strategica:**

Arch. Massimo Giuliani
Via Magenta 17 Pavia

Assessore al Territorio:

Valter Ghiringhelli

**Responsabile del
Servizio Urbanistico:**

Angelo Cibirin

Scala:

Data:

Maggio 2017

Tavola:

C.7

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	4
ART. 1. IL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3. DEFINIZIONI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 4. PERTINENZIALITÀ	10
ART. 5. DESTINAZIONI D'USO	10
ART. 6. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE NEGLI INSEDIAMENTI URBANI	12
ART. 7. RECINZIONI	12
ART. 8. PARCHEGGI	12
ART. 9. MOVIMENTI DI TERRA	13
TITOLO IA - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	14
ART. 10. STRUMENTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT	14
ART. 11. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE	14
ART. 12. ATTUAZIONE TRAMITE PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	14
ART. 13. ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI	15
ART. 14. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE, DIRITTI VOLUMETRICI E PREMIALITÀ	15
ART. 15. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E DELLE AREE VERDI - REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI	16
ART. 16. APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE	17
TITOLO II - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO.....	18
ART. 17. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE	18
ART. 18. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI GIÀ CONFORMATI	19
ART. 19. AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI	19
ART. 20. ZONE DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE NON CONFORMATE DEL DOCUMENTO DI PIANO	19
ART. 21. NORMATIVA GEOLOGICA	19
TITOLO IIA - NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE.....	20
ART. 22. NORME GENERALI PER LA ZONA A1	20
ART. 23. INDICI E PARAMETRI	20
ART. 24. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	21
ART. 25. MODALITÀ DI INTERVENTO: CAMPO DI APPLICAZIONE	21
ART. 26. RESTAURO	21
ART. 27. RISANAMENTO CONSERVATIVO	22
ART. 28. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE	23
ART. 29. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	24
ART. 30. RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI RURALI (RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI)	25
ART. 31. EDIFICI ACCESSORI	26
ART. 32. PRESCRIZIONI SUI MATERIALI E CRITERI ARCHITETTONICI DA ADOTTARE NELLE ZONE A	26
ART. 33. SPAZI PRIVATI A VERDE	28
ART. 34. NORME GENERALI PER LA ZONA A2	29
ART. 35. INDICI E PARAMETRI	29
ART. 36. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	29
ART. 37. MODALITÀ DI INTERVENTO	30
TITOLO IIB - ZONE RESIDENZIALI E A VERDE URBANO.....	31
ART. 38. ZONA B1 - RESIDENZIALE A MEDIA DENSITÀ	31
ART. 39. ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ	32
ART. 40. ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE RADA	33
ART. 41. ZONA B4 - VERDE PRIVATO	34
ART. 42. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI	36
TITOLO IIC - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....	37
ART. 43. ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	37
ART. 44. ZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE/DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO	38
ART. 45. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI	39
ART. 46. AREE DI STOCCAGGIO MATERIALI	40
TITOLO IID - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE.....	41
ART. 47. ZONA E - ZONA AGRICOLA	41
NORMATIVA	2

ART. 48.	DISMISSIONE DI STRUTTURE RURALI ESISTENTI	43
ART. 49.	EDIFICI NON AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA	44
ART. 50.	ZONA E1 - AREE BOScate	45
ART. 51.	AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO - PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE RILE TENORE E OLONA	45
TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI.....		47
ART. 52.	DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI	47
ART. 53.	MEDIE STRUTTURE DI VENDITA	47
ART. 54.	GRANDI STRUTTURE DI VENDITA	48
ART. 55.	DOTAZIONE DELLE AREE STANDARD	48
ART. 56.	CONTESTUALITA' DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO COMMERCIALE ED URBANISTICO EDILIZIO DELLE AUTORIZZAZIONI.	48
ART. 57.	NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI	49
ART. 58.	NORME CONCERNENTI LINEE, IMPIANTI ELETTRICI E CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA	50
ART. 59.	ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO	50
TITOLO IV - PIANO PAESISTICO COMUNALE.....		51
ART. 60.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI	51
ART. 61.	VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI	51
ART. 62.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE	52
ART. 63.	TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA	52
ART. 64.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	53
ART. 65.	IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO	53
ART. 66.	AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO	54
ART. 67.	TUTELA IDROGRAFICA	54
ART. 68.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	55
ART. 69.	VISUALI SENSIBILI	55
ART. 70.	ASSE PROSPETTICO DA TUTELARE	56
TITOLO V - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE IN APPLICAZIONE DEL COMMA 2-bis DELL'ART.43 L.R.12/2005.....		57
ART. 71.	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE IN APPLICAZIONE DEL COMMA 2-bis DELL'ART.43 L.R.12/2005	57

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:
 - a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 - b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 - c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 - d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.
3. Il Piano delle Regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
 - a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - d) altezze massime e minime;
 - e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
 - f) destinazioni d'uso non ammissibili;
 - g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04;
 - h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le presenti norme sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi specificatamente disciplinati 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 – C1n Azzonamento Scala 5.000/2.000
 - C2 Modalità degli interventi per gli edifici ricompresi nel nucleo di antica formazione
 - C3 Repertorio beni storici e ambientali
 - PIANO PAESISTICO COMUNALE*
 - C4 Rilevanza paesistica: Beni costituenti del paesaggio
 - C5 Carta della Sensibilità
 - C6 Relazione
 - C7 Norme
2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta 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.
4. In caso di discordanza fra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.
5. Per quanto non espressamente previsto nelle presenti Norme, si rinvia alle Norme di Legge e di Regolamento sia nazionali che 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. Le seguenti definizioni relative a parametri ed indici urbanistici derivano anche dalle disposizioni contenute nelle Norme del Documento di Piano.
2. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i parametri e le definizioni che seguono.

St = Superficie territoriale (mq.)

E' la superficie complessiva compresa nell'ambito oggetto di piano attuativo, computabile agli effetti del corrispondente indice di fabbricabilità.

In essa sono comprese:

- a) le superfici fondiarie destinate all'edificazione, ovvero di concentrazione volumetrica;
- b) le aree per opere di urbanizzazione primaria non previste nel Piano dei Servizi;
- c) le aree da destinare a standard urbanistici;
- d) le aree di rispetto.

Sono escluse dalla superficie territoriale:

- a) le aree già destinate ad opere di urbanizzazione primaria nelle previsioni del Piano dei Servizi;

b) le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico (aree standard comprese) già attuati.

Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' la superficie edificabile nelle aree soggette ad intervento diretto.

Nelle aree soggette a piano attuativo è la parte di superficie edificabile destinata alla concentrazione della volumetria, ed è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per standard, tenuto conto delle zone di rispetto proposte.

Sc = Superficie coperta (mq.)

E' la superficie risultante dalla proiezione, sul piano orizzontale, delle parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte: balconi, gronde, scale esterne, sino ad una massima sporgenza di mt. 1,50 (gli aggetti eccedenti detta misura sono computati, ai fini del calcolo della superficie coperta, per l'intera sporgenza).

Sono in ogni caso da escludere dal calcolo gli spessori degli isolamenti esterni eccedenti i limiti previsti dagli allegati di cui alla dgr n. 8/8745 e s.m.i. del 22.12.2008.

Nel calcolo della superficie coperta sono comprese le superfici destinate a portici pubblici e/o privati.

Slp = superficie lorda di pavimento (mq):

La superficie lorda di pavimento, corrisponde alla somma delle superfici lorde di pavimento comprese entro il profilo esterno delle pareti di chiusura degli edifici con l'esclusione di:

- a) superfici per scale, atri comuni, ascensori, locali motore, locali autoclave, cabine elettriche, cabine idriche, centrali tecniche e di condizionamento, e spazi tecnologici anche emergenti dall'ultimo solaio abitabile e/o agibile;
- b) superfici per cantine e locali accessori in genere, non aventi le caratteristiche di abitabilità e senza permanenza di persone, di servizio alla residenza, poste in sottosuolo, ovvero con massima sporgenza all'estradosso del solaio di mt. 1,20 dal piano campagna e altezza interna non superiore a mt. 2,40.

Qualora i suddetti vani presentino una sporgenza eccedente mt. 1,20, la superficie corrispondente a detta superiore sporgenza è da computarsi ai fini della Slp e come volume, secondo i criteri fissati dalle presenti Norme.

Le superfici per magazzini, depositi, laboratori, sottonegozi, ecc., anche senza permanenza di persone, posti in sottosuolo o ai piani seminterrati al servizio delle attività sono da computarsi ai fini della Slp;

- c) superfici per costruzioni pertinenziali coperte (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio al fabbricato residenziale, o di utilizzo per il fondo, poste in soprasuolo isolate o esterne all'edificio principale - nella misura massima di mq. 8.00 (al netto di eventuali sporti, comunque non eccedenti mt. 0,50 per lato) realizzate con altezza media inferiore a mt. 2,40 interna ed altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurate da piano campagna.

Le superfici per tettoie al servizio delle attività produttive o commerciali in genere sono da computarsi ai fini della Slp;

- d) superfici per autorimesse, che risultino pertinenziali all'edificio e/o alle unità immobiliari in esso comprese, di altezza media interna non superiore a mt. 2,40. Tale altezza potrà essere delimitata tramite controsoffitti "fissi/rigidi";
- e) superfici per ripostigli e locali hobby di servizio alla residenza posti in sottotetto, se contenuti entro un'altezza media strutturale inferiore a mt. 2,40, con un'altezza all'imposta inferiore a mt. 1,50 (in almeno due delle falde), e rapporti aeroilluminanti minori di 1/20 della superficie utile calpestabile;

- f) superfici per porticati e loggiati, inseriti nella sagoma del fabbricato principale, aperti almeno su due lati;
- g) superfici risultanti dalla proiezione sul piano orizzontale dei massimi sporti di pergolati o grigliati aperti, in ferro o in legno, a sostegno di cortine vegetali, nella misura massima del 20% della superficie coperta del fabbricato principale;
- h) al fine del calcolo della SIp non è inoltre da considerare la superficie dei seguenti manufatti:
 - serre installate sul suolo naturale;
 - manufatti isolati privi di copertura;
 - tettoie, pollai, casotti aventi altezza utile inferiore a m 1,80 e superficie coperta inferiore a mq 50;
 - edifici privi di fondazione e non stabilmente infissi al suolo.
- i) le modalità di computo della superficie lorda di pavimento per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 18, comma 3, della L.R. n. 27/2015 si uniformano a quanto previsto dal comma 8 dell'art. 2 della L.R. n. 7/2017.

SdV = superficie di vendita (mq)

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata all'attività di vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali i mobilifici, le concessionarie d'auto e di altri veicoli a motore, le rivendite di legnami, di materiali edili e tipologie simili, e quella degli esercizi che nello stesso locale effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio è computata sulla base delle specifiche norme regionali vigenti in materia (DGR n. 8/5054 del 04.07.2007 e successive modificazioni e integrazioni) e quindi rispettivamente nella misura di 1/8 e di 1/2 della SLP. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che si chiedano e ottengano le autorizzazioni prescritte dall'art. 8 del D.Lgs. 114/1998 per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

H = Altezza degli edifici:

Salvo che nelle zone A, l'altezza di un edificio è misurata da quota "zero" sino all'intradosso dell'ultimo solaio residenziale abitabile o produttivo/commerciale agibile, ovvero al filo inferiore di gronda, se posta a quota superiore dall'ultimo solaio; nel caso di solaio inclinato, l'altezza è misurata nel punto medio.

Nelle zone A l'altezza di un edificio è misurata al colmo.

Nel caso di edificio non residenziale, l'altezza è misurata al piano di imposta delle travi di copertura.

Per quota "zero" si assume la quota del terreno allo stato naturale, ovvero come risultante dalle modifiche effettuate nel rispetto di quanto previsto all'9. In ogni caso la quota "zero" non potrà essere superiore alla quota del piano stradale o, se esiste, del marciapiede.

Per fabbricati compresi entro una fascia di mt. 8 dalla strada, come quota "zero" si assume la quota del piano stradale o, se esiste, del marciapiede.

Per fabbricati distanti oltre mt. 8 dalla strada, come quota "zero" si assume la quota del terreno allo stato naturale ovvero come risultante dalle modifiche effettuate nel rispetto di quanto previsto all'9.

Nel caso che l'area edificabile affacci su due strade o spazi pubblici aventi quote diverse, la quota di riferimento è quella ottenuta dalla media dei singoli settori di strade o spazi pubblici.

V = volume (mc):

Per gli edifici residenziali si ricava moltiplicando la SIp complessiva per l'altezza virtuale di interpiano di m 3,00 indipendentemente da maggiori o minori altezze reali di interpiano.

Per gli edifici produttivi il volume si determina moltiplicando l'area di tutte le superfici agibili per l'effettiva altezza di interpiano.

Nel caso di interventi su edifici residenziali esistenti in zona B la realizzazione di un corpo scala a servizio di più unità abitative non concorre al calcolo della volumetria.

Nel Centro Storico il volume esistente è quello che risulta dalla sagoma degli edifici a partire dalla quota del terreno circostante, ad eccezione dei casi in cui gli edifici esistenti siano già stati oggetto di ristrutturazione o demolizione con ricostruzione, identificati o meno nella cartografia di Piano. In questi casi resta valido quanto contenuto nella pratica edilizia che ha assentito e/o preceduto l'intervento, con i relativi limiti di SLP, Volume e altezza.

In tutti i casi, non sarà conteggiato nel calcolo del volume il maggiore spessore dei muri perimetrali dovuto a maggiorazioni dell'isolamento secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Sv = Spazio destinato a verde di pertinenza

E' lo spazio destinato a verde nell'ambito degli spazi scoperti, o degli spazi di pertinenza dell'edificazione.

Di questo, la superficie drenante a verde profondo dovrà essere pari ad almeno il 30% per le zone residenziali e il 15% per le zone industriali, così come disciplinato dalle norme di zona.

I corpi di fabbrica completamente interrati, qualora siano esterni alla sagoma del fabbricato emergente, dovranno risultare, all'estradosso della soletta, sottostanti la quota naturale del terreno di almeno cm. 40; la relativa soletta di copertura dovrà quindi essere ricoperta di humus idoneo per inerbimento ed eventuali piantumazioni.

L'area così sistemata viene computata agli effetti dell'osservanza dell'indice "Sv" come superficie scoperta ma non drenante.

Qualora l'area stessa interessi la fascia di arretramento e/o di rispetto dal ciglio stradale, la soletta sottostante dovrà essere idonea a sopportare carichi di automezzi pesanti.

Fabbricato pertinenziale

Per costruzione pertinenziale si intende un manufatto isolato o esterno, ripostiglio, gazebo, pergolato, grigliato, tettoia (queste ultime a carattere comunque non produttivo o commerciale in genere) di servizio funzionale al fabbricato principale o di utilizzo per il fondo, realizzato nei limiti dimensionali riportati nel presente articolo.

3. Indici inerenti la verifica della capacità edificatoria e dimensionale degli interventi:

Rc: rapporto di copertura (%)

E' il rapporto percentuale fra superficie coperta (SC) e superficie fondiaria (Sf).

It = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale interessata da piano attuativo.

If = indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

Ut = indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile su ogni mq. di superficie territoriale (St).

Uf = indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento (Slp) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (Sf).

4. Distanze:

Df = Distanza tra fabbricati.

E' la misura minima tra fabbricati o parti di fabbricati verificata fuori terra in ogni loro punto, con esclusione di manufatti aggettanti, balconi, gronde, scale aperte, sino ad una sporgenza massima di mt. 1,50; in caso di eccedenza, la distanza va calcolata dal massimo sporto.

Le costruzioni pertinenziali e le autorimesse possono essere costruite in aderenza o a distanza non inferiore a mt. 3,00 fra loro e da ogni fabbricato, ancorché all'interno della stessa proprietà, purché di altezza media inferiore a mt. 2,40 interna, e altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurate da piano campagna. Fra le pertinenze i soli pergolati o grigliati di altezza inferiore a mt. 2,40 all'estradosso del manufatto, misurata da piano campagna, sono esclusi dalla verifica delle distanze tra fabbricati.

Dc = Distanza del fabbricato dal confine di proprietà

E' la misura minima della distanza del fabbricato dal confine di proprietà, verificata fuori terra in ogni suo punto, con esclusione di gronde e pensiline entro 1,50 mt.

Salvo diversa specifica normativa, all'interno di ogni zona omogenea, è ammessa la costruzione di edifici a confine purché vengano rispettate le seguenti condizioni:

- 1) costruzione contemporanea degli edifici confinanti, che dovranno avere caratteristiche tipologiche ed estetiche omogenee (ad esempio: edifici a cortina o a schiera);
- 2) preesistenza di costruzione a confine ed edificazione nei limiti della sagoma dei frontespizi esistenti.

Indipendentemente da quanto sopra sono però ammesse a confine le costruzioni pertinenziali e le autorimesse isolate, purché rispettose delle seguenti norme:

- altezza media inferiore a mt. 2,40 interna ed altezza massima non superiore a mt. 3,00 all'estradosso della copertura, misurate dal piano campagna;
- non superare la dotazione minima prevista ai sensi di legge;
- distare dal fabbricato principale almeno mt. 3,00 ovvero essere ad esso collegato mediante manufatto anche pertinenziale;
- distare dal filo strada almeno mt. 3,00;
- rispettare il rapporto di copertura ove prescritto.

Gli stessi limiti dimensionali si applicano anche ai box isolati non a confine.

Laddove il confine catastale non coincide con il muro di confine della proprietà, in quanto lo stesso è stato arretrato per la realizzazione di una strada privata utilizzata da più proprietari dei fondi contigui, si può considerare come confine ai fini della realizzazione delle autorimesse l'effettiva recinzione del lotto su cui insistono le costruzioni.

Fra le pertinenze i soli pergolati o grigliati di altezza inferiore a mt. 2,40 all'estradosso del manufatto, misurata dal piano campagna, sono esclusi dalla verifica della distanza dal confine.

Ds = Distanza del fabbricato dalla strada

E' la misura minima del fabbricato dal ciglio della strada, verificata fuori terra in ogni suo punto, con esclusione di manufatti aggettanti, balconi, gronde, scale aperte, sino ad una massima sporgenza di mt. 1,50; in caso di eccedenza, la distanza va calcolata dal massimo sporto.

Ai fini del presente articolo per "ciglio della strada" si intende il limite del piano stradale carrabile e pedonale esistente o di progetto.

Eventuali parti aggettanti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico devono essere realizzate ad altezza non inferiore a mt. 4,50 da quota "zero" all'intradosso del manufatto, con sporgenza massima non superiore a mt. 0,50.

ART. 4. PERTINENZIALITÀ

1. Le aree di pertinenza di una costruzione sono quelle conseguenti all'applicazione degli indici di fabbricabilità riportate in apposita planimetria da presentare in sede di richiesta di titolo abilitativo.
2. L'Ufficio Tecnico competente dovrà riportare su apposita planimetria generale del territorio comunale le aree di pertinenza, quali risulteranno asservite alle costruzioni una volta realizzate.
3. Le superfici di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità o di destinazione d'uso se non per saturare l'edificabilità e le destinazioni d'uso ammesse dalle presenti norme nel caso di precedente utilizzazione parziale.
4. Una superficie di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato tutto il volume o la superficie edificabile consentita dagli indici stabiliti dal Piano.
5. Ai fini della determinazione della saturazione delle aree di pertinenza:
 - a) per le nuove costruzioni (ampliamenti e sopralzi compresi) si assumono gli indici previsti dal P.G.T.;
 - b) per le costruzioni esistenti alla data del 01.09.1967 (entrata in vigore della L. 06.08.1967, n. 765) si assumono l'indice di densità di 1,5 mc/mq per edifici prevalentemente residenziali e l'indice di copertura di 1/3 per edifici con altre destinazioni;
 - c) per le costruzioni realizzate dopo la suddetta data, si assumono gli indici di fabbricabilità applicati in occasione del rilascio del titolo abilitativo.
6. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici, e va uniformato in rapporto alle nuove prescrizioni urbanistiche che consentano un'edificabilità maggiore di quella prevista originariamente e/o dalle presenti norme.

ART. 5. DESTINAZIONI D'USO

1. Il PGT definisce le destinazioni d'uso compatibili con le diverse zone.
2. La destinazione d'uso degli insediamenti ammessi è precisata in ogni singola zona omogenea.
3. Per destinazione d'uso si intende la categoria funzionale nella quale ricade ogni singolo insediamento o parte di esso, e più precisamente:
 - A - residenza
 - B - industria ed artigianato
 - C - attività ricettiva
 - D - attività commerciale e direzionale

E - attività agricole e similari

4. Di seguito vengono precisati gli usi relativi alle principali destinazioni elencate al comma 3:

A - Funzione residenziale:

Le attività compatibili con la funzione residenziale sono:

- commerciali (commercio al minuto, ristoranti);
- terziarie (uffici privati);
- ricettive (alberghi, ostelli, case di cura)
- di servizio pubblico (centri di assistenza sociale, ambulatori, farmacie, scuole private, palestre);
- di servizio pubblico (circoli culturali e ricreativi) da convenzionare con L'Amministrazione Comunale;
- laboratori artigianali, le cui attività non risultino fra quelle insalubri elencate in prima classe (decreto 05.09.1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del T.U.L.L.S.S."), secondo la normativa vigente.
- attività orto florovivaistiche.

B - Funzione produttiva:

La funzione produttiva include edifici adibiti alle attività manifatturiere (industriali ed artigianali), magazzini, depositi e i silos al servizio delle attività produttive.

Le attività compatibili sono :

- di natura ricreativa aziendale;
- di servizio delle attività produttive;
- di commercio di beni di propria produzione o del settore produttivo di appartenenza;

E' sempre ammessa la residenza pertinenziale sino alla dimensione massima definita dalla normativa di zona.

D - Funzione terziario-commerciale e di servizio:

La funzione terziaria include:

- le attività direzionali relative a: uffici pubblici e privati, amministrativi, finanziari ed assicurativi, centri di elaborazione dati, istituti di credito;
- le attività commerciali relative a: attività di commercio al dettaglio e medie strutture di vendita di cui agli artt. 7, 8 D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114, depositi al servizio delle attività commerciali insediate;
- le attività di servizio relative a: pubblici esercizi fino a 250 mq di SIp, centri sociali, culturali, ricreativi, da convenzionare con L'Amministrazione Comunale; studi professionali; ambulatori; strutture ricettive; spedizione o trasporto.

E' sempre ammessa la residenza pertinenziale sino alla dimensione massima definita dalla normativa di zona.

5. Per tutte le funzioni sopra elencate, è consentita la sostituzione di una funzione complementare con un'altra ammessa dalle norme della relativa zona omogenea. Non è ammesso l'insediamento della sola funzione complementare in assenza della funzione principale.
6. Quanto sopra a condizione che nell'area di pertinenza vengano reperiti idonei spazi per parcheggi in relazione alla destinazione da insediare senza possibilità di monetizzazione.
7. In tutte le zone sono sempre ammessi esercizi di vicinato.

8. Gli elaborati di progetto per l'acquisizione del titolo abilitativo o che corredano i Piani Attuativi devono indicare le destinazioni d'uso di ogni unità immobiliare secondo le funzioni e le attività descritte.
9. E' consentito mantenere le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del PGT anche se non compatibili con le destinazioni d'uso di zona ed eventualmente in deroga alla quantità minima fissata per ogni funzione primaria, sino a quando permanga l'attività in essere.
10. Usi assimilabili per analogia. Nei contesti in cui si presenta la necessità di realizzare edifici od organizzare insediamenti con presenza di usi non specificatamente previsti nella precedente elencazione, si procede per analogia, assimilando i nuovi usi a quelli previsti e aventi analoghi effetti sul territorio, sulla circolazione ed in particolare sulla domanda di parcheggi. Le possibilità di ricorrere agli usi assimilabili per analogia vale per tutte le zone a tessuto omogeneo.

Gli edifici in difformità di destinazione d'uso rispetto al P.G.T. possono essere oggetto di intervento:

- di conversione d'uso nelle sole categorie urbanistiche ammesse nella zona in cui sono comprese;
- di manutenzione, restauro o consolidamento in ogni altro caso.

ART. 6. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE NEGLI INSEDIAMENTI URBANI

1. Il presente Piano delle Regole assume la tutela ed il potenziamento della vegetazione e ne favorisce lo sviluppo quantitativo e qualitativo sia in ordine all'abbassamento dell'inquinamento e alla difesa del suolo, che all'innalzamento della qualità del paesaggio e della qualità della vita.
2. Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo a quelli residenziali e di uso pubblico, deve essere prestata particolare cura alla tutela e allo sviluppo del verde.
3. Fatti salvi i contenuti prescrittivi contenuti nelle Schede delle Aree di Trasformazione e nelle norme di zona, la regolamentazione degli interventi ammessi e le procedure da rispettare sono definiti in particolare all'interno del vigente Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo nonché nel Regolamento edilizio.
4. Sono sottoposte a particolare tutela tutte le formazioni vegetali, anche frammentarie e discontinue e non puntualmente indicate, significative dal punto di vista ecologico e paesaggistico oltre che complementari del valore storico-ambientale dei luoghi.

ART. 7. RECINZIONI

1. Le recinzioni, ove ammesse, sono puntualmente disciplinate all'interno del Regolamento Edilizio in vigore.
2. Nelle aree destinate a standard sono ammesse delimitazioni provvisorie della proprietà realizzate con siepe o rete metallica.
3. Le recinzioni lungo le strade pubbliche o di uso pubblico devono essere realizzate secondo gli allineamenti stradali previsti dalle tavole di Piano e alle distanze previste dalle presenti Norme.
4. Gli accessi carrai, disciplinati all'interno del Regolamento Edilizio in vigore, devono essere ubicati in modo da non arrecare intralcio né pericolo alla circolazione che si svolge sulla pubblica via e consentire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà, tenuto conto dei

disposti di cui al Decreto del Presidente Repubblica 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 8. PARCHEGGI

1. Le norme di zona specificano la superficie da destinare a parcheggio (Sp), in coerenza con quanto contenuto nel presente articolo oltre che con le disposizioni di cui al Titolo IV Capo II della parte II della legge regionale 12/2005.
2. Nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, la dotazione minima di area da riservare a parcheggio non deve essere - ai sensi di legge - inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione, e comunque non inferiore ad un posto auto - pari a mq. 15 - per unità immobiliare.
3. La dotazione suddetta deve essere riservata anche in caso di ristrutturazione urbanistica, mutamenti di destinazione d'uso con esecuzione di opere, formazione di nuove unità immobiliari mediante sopralzi ed ampliamenti, aumento di unità immobiliari anche senza esecuzione di opere, fatto salvo quanto previsto per la zona A1e la zona A2.
4. L'intera dotazione, superiore ai minimi suddetti, deve essere assoggettata a vincolo di pertinenzialità con atto da stipularsi al momento della realizzazione al rustico dell'erigendo edificio di appartenenza, in esecuzione di impegno da prodursi unitamente alla richiesta di assenso o alla denuncia inizio attività / segnalazione certificata di inizio attività. In difetto, l'eccedenza va considerata nel computo della Slp ai fini volumetrici.
5. Al fine di evitare il percolamento nel terreno di sostanze inquinanti quali olio ed idrocarburi, gli spazi a parcheggio dovranno rispettare quanto previsto dal Regolamento Regionale n.4/2006.
6. Ai fini del computo degli spazi suddetti, per il calcolo della volumetria degli edifici artigianali, industriali, commerciali e direzionali, viene assunta un'altezza virtuale di interpiano di mt. 3,00.

ART. 9. MOVIMENTI DI TERRA

1. I movimenti di terra (autorizzabili secondo i provvedimenti previsti ai sensi di legge) devono mantenere la morfologia del terreno esistente in rapporto alle aree circostanti o tendere, attraverso modeste modifiche, ad adeguare lo stesso all'ambiente circostante.
2. In ogni caso gli eventuali riporti di terra che modificheranno le quote naturali in misura superiore a mt. 0,50 possono essere eseguiti, fermo restando quanto specificato al comma 1, solo se supportati da una idonea relazione geotecnica.
3. Sono ammessi, oltre i normali movimenti di terra relativi ad opere di costruzione ed urbanizzazione, anche movimenti di terra finalizzati ad una miglior fruizione dei terreni posti in zona agricola e movimenti di terra orientati al ripristino di precedenti manomissioni.
4. Per il caso di adeguamento del sito all'ambiente circostante si assumerà come quota "zero" il piano di campagna così uniformato.

TITOLO IA - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART. 10. STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE DEL PGT

1. Il PGT 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 vigente;
 - permessi di costruire convenzionati, nei casi previsti dalla presenti norme;
 - piani attuativi di iniziativa pubblica o privata;
 - progetti di opere pubbliche.

ART. 11. PRESUPPOSTI PER IL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di Costruire è rilasciato nei casi e con i limiti previsti dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio (RE), oltre che dalla vigente normativa nazionale o regionale.
2. La documentazione da presentare per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione di titoli abilitativi quali D.I.A. o S.C.I.A. è puntualmente definita dal Regolamento Edilizio (RE).

ART. 12. ATTUAZIONE TRAMITE 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.
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. L'Amministrazione comunale 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. In particolare il ricorso al permesso di costruire convenzionato è 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.
3. 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 Comunale;
 - oneri a carico dell'intestatario del permesso di costruire nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.
4. L'approvazione dello schema di convenzione del Permesso di Costruire Convenzionato è di competenza della Giunta Comunale.

ART. 13. ATTUAZIONE TRAMITE PIANI ATTUATIVI

1. Negli elaborati del Piano delle Regole sono individuati i comparti che sono assoggettati alla formazione obbligatoria di un piano attuativo.
2. Sono inoltre assoggettati a pianificazione attuativa gli interventi sugli immobili dei nuclei di antica formazione nei casi specificati dalle presenti norme.
3. Gli interventi edilizi sulle aree sottoposte dal PGT a piano attuativo sono subordinati all'approvazione del piano stesso secondo le procedure contenute nelle disposizioni legislative vigenti.
4. Le quote di standard urbanistici sono fissate dal Piano dei Servizi. Fatto salvo quanto diversamente indicato nelle schede delle aree di trasformazione del Documento di Piano, dette aree potranno essere distribuite all'interno del piano attuativo in relazione alla progettazione esecutiva.
5. Il piano attuativo deve essere corredato da tutta la documentazione stabilita dalla vigente normativa regionale.
6. I piani attuativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

ART. 14. APPLICAZIONE DELLA COMPENSAZIONE, DIRITTI VOLUMETRICI E PREMIALITA'

1. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione:
 - a) nelle aree di trasformazione del Documento di Piano;
 - b) nelle zone residenziali della città esistente (zone B1,B2,B3).
2. Le aree di trasformazione di cui al comma 1a) hanno la facoltà di acquisire le volumetrie, ovvero le SLP, che derivano dall'applicazione della compensazione e dell'indice premiale di cui al presente articolo, così come disciplinato nella normativa del Documento di Piano oltre che nelle schede delle aree di trasformazione elaborato A20.
3. Alle zone residenziali esistenti e di completamento di cui al comma 1b) è attribuita una possibilità di incremento volumetrico pari a 0,1 mc/mq, così come indicato nelle norme di zona, attraverso l'acquisizione di diritti volumetrici corrispondenti a "quote di compensazione", finalizzate a dare luogo a processi di riqualificazione dell'ambiente urbano e innestare meccanismi di miglioramento delle performance ambientali del territorio. L'Amministrazione comunale realizza a sua volta interventi di compensazione attraverso il "contributo di compensazione" secondo i principi di seguito illustrati.

In alternativa, a tali zone è attribuita una possibilità di incremento volumetrico "una tantum" di mc. 150, riservato a tutti gli edifici esistenti che, alla data di entrata in vigore del presente PGT, non abbiano già utilizzato analoghi incrementi volumetrici consentiti dal PRG previgente.

Tale incremento è utilizzabile per un periodo massimo di 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT.

4. L'Amministrazione Comunale utilizza i proventi delle somme ottenute per realizzare interventi di riqualificazione dell'edificato esistente e dell'ambiente come indicato al successivo 15.
5. Il prezzo delle quote di compensazione per l'acquisizione dei diritti volumetrici è stabilito annualmente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con i programmi di intervento per il miglioramento della città.
6. Il seguente 15 definisce i requisiti degli interventi ammissibili e le modalità e caratteristiche di riqualificazione e miglioramento ambientale della città.

ART. 15. INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'EDIFICATO ESISTENTE E DELLE AREE VERDI – REQUISITI DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

1. Come individuato nel precedente articolo, l'Amministrazione utilizza i proventi derivanti dai contributi di compensazione per azioni volte a dare corso a interventi di riqualificazione e miglioramento ambientale, allo scopo di ottenere un efficientamento del funzionamento della città e perseguire la riduzione delle emissioni climalteranti e il risparmio delle risorse idriche ed energetiche
2. Le azioni individuate riguardano investimenti diretti in settori di competenza pubblica; in particolare gli interventi di riqualificazione e miglioramento ambientale della città potranno avere luogo sulla base delle seguenti caratteristiche:
 - Ristrutturazione del patrimonio edilizio pubblico esistente ai fini del risparmio energetico e ricorso alle fonti rinnovabili per la produzione di energia necessaria al funzionamento delle installazioni pubbliche (illuminazione, pannelli informativi ecc.) come specificato nel Regolamento Edilizio.
 - Sistemazione degli spazi pubblici all'aperto, per migliorarne la percezione e favorirne la fruizione (piazze, aree verdi, slarghi ecc.);
 - Realizzazione di percorsi ciclabili all'interno del nucleo urbano e verso le aree verdi del PLIS Rile Tenore e Olona;
 - Interventi di miglioramento biotico delle aree boscate per il potenziamento dei corridoi ecologici esistenti.
3. Gli incrementi volumetrici premiali sono attribuiti nei casi di interventi sull'edificato esistente o sul suo completamento, volti al miglioramento delle performance degli edifici stessi con prevalente riferimento al risparmio delle risorse idriche ed energetiche.
4. In particolare gli incrementi volumetrici premiali sono attribuiti nel caso di contestuale soddisfacimento dei seguenti requisiti:
 - conseguimento del requisito di classe B dell'edificio con i seguenti requisiti prestazionali:
 - Fabbisogno energetico utile richiesto per il riscaldamento: $EP_H < 50 \text{ kWh/m}^2\text{a}$
 - Blower-door test: Valore $n_{50} \leq 2 \text{ h}^{-1}$
 - installazione di una cisterna per la raccolta dell'acqua piovana

Tali incrementi volumetrici non sono ammissibili laddove sia già stato utilizzato l'incremento volumetrico una tantum di 150 mc.

ART. 16. APPROVAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

1. Fino all'approvazione delle modifiche al regolamento edilizio comunale vigente, necessarie per adeguare lo stesso alle previsioni di cui al presente piano, in caso di contrasto prevale quanto contenuto nelle presenti norme.

TITOLO II - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO

ART. 17. SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

- 1.** Il Piano delle Regole suddivide il territorio comunale in differenti zone appartenenti alla città costruita e agli ambiti agricoli e di interesse naturalistico.
- 2.** Le presenti norme individuano pertanto le zone come di seguito indicato
- 3. NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE**
 - Zona A1 – centro di antica formazione di interesse storico, artistico e ambientale e nucleo di Pagliate.
 - Zona A2 – insediamenti sparsi di antica formazione
- 4. ZONE RESIDENZIALI E A VERDE URBANO**
 - Parti di territorio urbano totalmente o parzialmente edificate a prevalenza residenziale.
 - B1 – Zona residenziale a media densità;
 - B2 – Zona residenziale a bassa densità;
 - B3 – Zona residenziale rada;
 - VP – Verde privato
 - B4 - VP – Verde privato vincolato e Ville storiche
 - Piani attuativi residenziali attuati o in corso di attuazione
- 5. ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**
 - Parti di territorio parzialmente o interamente edificate a prevalenza produttiva, commerciale, terziaria e di servizio.
 - D1 – Zona industriale, artigianale e commerciale di completamento
 - D1* - Zona industriale esistente di possibile riconversione funzionale
 - D2 – Zona artigianale commerciale/direzionale di completamento
 - Area per stoccaggio merci e materiali
 - Piani attuativi produttivi attuati o in corso di attuazione
- 6. ZONE AGRICOLE – NATURALISTICHE**
 - Zone E – aree agricole
 - Zone E1 - aree boscate
 - Perimetro del PLIS Parco del Rile Tenore e Olona
 - Edifici residenziali esistenti in zona agricola
 - Edifici produttivi esistenti in zona agricola
- 7. PIANI ATTUATIVI GIA' CONFORMATI**
- 8. AREE DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- 9. AREE DEL PIANO DEI SERVIZI**

ART. 18. 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. 19. AREE DI TRASFORMAZIONE PUBBLICA DISCIPLINATE NEL PIANO DEI SERVIZI

1. Sono individuate nelle Tavole C1 le Aree di interesse pubblico le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato B6 Norme del Piano dei Servizi.
2. Sono aree pubbliche esistenti o 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. 20. 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 previste dal Documento di Piano, le cui disposizioni normative sono contenute nell'elaborato A20 Schede delle aree di trasformazione oltre che nella normativa del Documento di Piano. Esse sono prive di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Il Documento di Piano riporta nella Tavola A16 Aree di Trasformazione, l'insieme delle previsioni di trasformazione di cui al presente articolo e al precedente 18.

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 le indicazioni dell'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 e modificati con D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008.
2. Ogni intervento sul territorio dovrà essere verificato in funzione di quanto contenuto nello studio geologico, con particolare riferimento alle Norme geologiche di Piano, che riguardano la fattibilità degli interventi riferita alle classi di fattibilità in cui è stato suddiviso il territorio, e le procedure da seguire.

TITOLO IIA – NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 22. NORME GENERALI PER LA ZONA A1

1. La zona “A1” comprende il centro storico e il nucleo di Pagliate. E’ definita zona di Recupero ai sensi dell’art. 27 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Gli interventi edilizi e urbanistici nella zona A1 sono finalizzati:
 - alla conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico comprensivo degli spazi aperti pubblici (strade, piazze, aree a verde) e privati (corti, giardini, orti);
 - alla riqualificazione degli edifici degradati inclusi i fabbricati rurali dismessi che hanno conservato i caratteri architettonici originari e contribuiscono a definire l’immagine della città storica.
3. In tutto il tessuto storico sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell’Edilizia n. 380 del 6 giugno 2001 e successive modifiche e integrazioni. Le altre categorie d’intervento edilizio – urbanistico consentite sono specificate nella tavola C2 “Modalità di intervento negli insediamenti storici” e normate nei successivi articoli.
4. Nella zona A1 sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all’interno dello stesso edificio.

5. Negli interventi di recupero e riuso di edifici rurali, la realizzazione di nuovi solai così come prevista al successivo 30 comma d, comporta un aumento di Superficie Lorda di Pavimento; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l’area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc, da realizzarsi anche all’esterno del lotto di appartenenza, come previsto dall’art. 66 comma 1 della L.R.12/2005; in caso contrario gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata dal Comune alla realizzazione di parcheggi.

L’aumento di Slp comporta la corresponsione del contributo di costruzione, calcolato sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione.

6. Sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:
 - destinazione d’uso principale: residenza;
 - destinazioni d’uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E, fatte salve le attività artigianali di servizio sopra indicate.

ART. 23. INDICI E PARAMETRI

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici
 - non superiori a quelli preesistenti; per le altezze degli edifici vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento di cui ai successivi articoli.

- b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:
 - non inferiori a quelle preesistenti, pur nel rispetto delle norme di Codice Civile.

ART. 24. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, salvo quanto di seguito specificato.
2. All'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.
3. All'interno della zona A1 i privati possono proporre la formazione di Piani di Recupero, anche se non previsti nella tav. C2 "Modalità di intervento negli insediamenti storici"; le tipologie d'intervento qui definite per i singoli edifici sono tuttavia vincolanti.
4. I Piani di Recupero devono essere estesi, di norma, all'unità tipologica della "corte", salvo particolari contesti in cui l'Amministrazione Comunale può concedere la realizzazione del Piano Attuativo per parti, ovvero per unità edilizie - anche stralciando gli immobili o parti di immobili in buono stato di conservazione - qualora la "corte" o l'unità urbanistica, comprenda più operazioni e l'intervento risulti di particolare complessità; tutti gli interventi dovranno comunque rispettare i caratteri di omogeneità dell'insieme.

Per unità urbanistica si intende il complesso costituito dalla corte o da corpi di fabbrica e spazi liberi comprendente, in ragione della complessità tipologica e degli elementi costituenti l'organizzazione spaziale (accesso/androne, scala, corte, corpi secondari, ecc.), una o più unità edilizie.

5. L'Ufficio Tecnico Comunale può prescrivere che il Piano Attuativo venga esteso a più proprietà che concorrano a formare ambiti significativi, allo scopo di garantire una migliore coerenza formale degli interventi.
6. Sia nel caso di interventi diretti che indiretti (subordinati all'approvazione di strumento urbanistico esecutivo), gli elaborati di progetto dovranno essere integrati da idonea documentazione fotografica, estesa a tutti gli edifici costituenti l'unità urbanistica e le adiacenze, in modo da offrire una visione complessiva di insieme del contesto edilizio in cui l'intervento viene proposto, con individuazione dei materiali e dei colori da impiegare, in ottemperanza alle prescrizioni di cui all'32.
7. Tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme, ogni titolo abilitativo potrà contenere prescrizioni circa il rispetto puntuale di profili, scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi, ed evitare compromissioni dell'ambiente e dell'immagine urbana complessiva.

ART. 25. MODALITA' DI INTERVENTO: CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le modalità di intervento sono riferite alla zona A1 come individuata nella tav. C2 del Piano delle Regole.
2. La tavola C2 individua la classificazione degli edifici. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite.

ART. 26. RESTAURO

1. Interventi volti alla conservazione degli edifici di particolare valore architettonico o storico-artistico, con un insieme di opere atte a garantirne l'integrità materiale, la funzionalità e la protezione dei valori culturali.

2. 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.
3. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a) Conservazione dei prospetti interni ed esterni e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
Restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
 - b) Conservazione di tutte le finiture esterne o, laddove le condizioni di degrado non lo consentissero, rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
 - c) Consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
 - d) Restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.
E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.
 - e) Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e storici degli edifici.
Non é ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni o emergenti dalla copertura.

ART. 27. RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.
2. Tali interventi riguardano edifici che hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.
3. Sono ammesse le seguenti opere:
 - a) Conservazione dei prospetti e dell'intero apparato decorativo, compresi tutti gli elementi architettonici isolati (fontane, edicole, lapidi).
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 aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.
 - b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione dovranno essere riproposti i materiali originari.

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 ascensori come specificato al punto d.

- c) Conservazione o ripristino degli ambienti interni, in particolare di tutti gli elementi architettonici e decorativi di pregio (volte, soffitti, fregi, ecc.) e delle parti comuni (androni, scale, portici, ecc.)

E' ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari, laddove ciò non ne comprometta il valore architettonico.

Nel caso di sostituzione delle finiture interne, devono essere utilizzati tecniche e materiali coerenti con i caratteri dell'edificio.

- d) Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.

Non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, ove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

ART. 28. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

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

2. Sono ammesse le seguenti opere:

- a) Conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni 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.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda all'32.

- b) Consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio se di valenza storica.

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 ed i caratteri architettonici dell'edificio.

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 ascensori.

- c) Modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi.

E' inoltre ammessa la realizzazione o demolizione di pareti divisorie interne e di aperture/chiusure nelle murature portanti all'interno dell'edificio, anche per l'aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

- d) Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.
3. I proprietari degli edifici individuati con apposito simbolo grafico nella tav.C2 per i quali è prevista la modalità di intervento di cui al presente articolo, possono richiedere di intervenire sugli edifici di loro proprietà con la modalità di cui al successivo 29 "Ristrutturazione edilizia", previa presentazione di specifica proposta progettuale, corredata da dettagliata analisi dello stato di fatto, da sottoporre al parere preliminare della Commissione per il Paesaggio.

ART. 29. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Interventi volti a modificare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti con il mantenimento della Slp esistente.
3. La ristrutturazione edilizia è riferita a edifici di epoca recente e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
4. E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino a un migliore inserimento ambientale nel tessuto storico (allineamento su strada, modifica delle quote di gronda e di colmo delle coperture in continuità con i caratteri storici dell'intorno urbano).
5. Gli interventi di ristrutturazione edilizia possono essere attuati anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto della volumetria e sagoma preesistenti, qualora le condizioni statiche dell'edificio non ne consentano la conservazione.
6. Sono ammesse le seguenti opere:

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

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio. La sostituzione delle finiture e degli elementi di chiusura é volta all'eliminazione degli elementi e materiali non coerenti con i caratteri architettonici dell'edilizia storica; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo 32.

Le sovrastrutture di epoca recente e di carattere precario quali chiusure di balconi o di scale esterne, tamponamenti di porticati, tettoie, aggetti devono essere eliminate.

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

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

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

- d) Realizzazione ed integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

- e) E' in ogni caso prescritta l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con questo tutte le costruzioni con carattere di precarietà (tettoie, baracche, corpi aggettanti) che compromettono l'immagine del luogo.

ART. 30. RECUPERO E RIUSO DI EDIFICI RURALI (RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI)

1. Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa é sempre consentito il recupero ai fini residenziali secondo le modalità di seguito descritte:

- a) In caso di riuso degli edifici rurali la superficie coperta non deve essere superiore a quelle preesistenti.
- b) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovrà essere mantenuta la leggibilità della struttura originaria, in particolare dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda, salvo quanto previsto nei successivi commi.

Per un migliore utilizzo degli spazi interni o per un migliore inserimento ambientale é consentito modificare la pendenza delle falde in continuità con i fabbricati adiacenti e comunque secondo le inclinazioni presenti nel centro storico.

E' ammessa la modifica della quota di gronda e di colmo nei seguenti casi:

- allineamento con il corpo di fabbrica principale di minore altezza tra gli edifici adiacenti;
- traslazione fino a un max di 50 cm. per il raggiungimento dell'altezza minima interna richiesta dalle norme igienico sanitarie

Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o portoghesi.

Potranno essere proposti specifici interventi tesi a garantire l'utilizzo delle strutture esistenti sulla base dei solai già presenti alla data di adozione del PGT.

- c) Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale e al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti, nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari.

A questo scopo dovrà essere conservata la partitura fondamentale dei fronti: pilastri, arcate, basamenti, cornici, sporti, dimensioni e forme delle aperture se compatibili con la funzione residenziale.

E' ammessa l'apertura di lucernari in falda per garantire i requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene Vigente; la posizione e dimensione dei lucernari dovrà tenere conto della partitura della facciata e delle aperture presenti.

Nel caso di volumi completamente aperti il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici dell'intorno urbano.

Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate.

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

- d) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti ed una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità della struttura originaria.

- e) E' in ogni caso prescritta l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con questo tutte le costruzioni con carattere di precarietà (tettoie, baracche, corpi aggettanti) che compromettono l'immagine del luogo.
- f) Per il rustico facente parte del complesso storico sito in via Mazzucchelli n. 52 ed inserito all'interno del Repertorio dei beni storici ed Ambientali (elaborato C3), gli interventi devono essere volti alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici con i criteri del risanamento conservativo. Al fine di utilizzare la volumetria potrà essere parzialmente modificata l'inclinazione della falda del tetto senza aumento della quota di colmo, previo parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

ART. 31. EDIFICI ACCESSORI

1. Nella tavola C2 del Piano delle Regole gli edifici accessori sono distinti in due categorie:
 - a) edifici accessori coerenti con il contesto urbano;
 - b) edifici accessori in contrasto con il contesto urbano.
2. Per gli edifici accessori coerenti con il contesto urbano é previsto il mantenimento dello stato di fatto, nel rispetto della superficie massima consentita.

E' sempre ammessa la traslazione di tali edifici in posizione non visibile dal fronte stradale.
3. Gli edifici accessori in contrasto con il contesto urbano comprendono tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o agli spazi di pertinenza, nello specifico:
 - baracche
 - tettoie
 - chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi
 - autorimesse isolate realizzate con materiali incongrui con l'intorno urbano.
4. Per tali edifici accessori, adibiti ad autorimesse o deposito, é consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, secondo i parametri di seguito illustrati:
 - devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale;
 - devono essere adottate le seguenti modalità costruttive: struttura verticale in muratura di mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in coppi o portoghesi, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.

La demolizione e ricostruzione è obbligatoria nel caso di interventi edilizi sul fabbricato principale.
5. Nelle aree di pertinenza é consentita la realizzazione di nuove costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza con SIp max di 8 mq purchè ubicate in posizione non compromissiva dell'immagine dell'ambiente nel suo complesso e con le modalità costruttive sopra indicate o, in alternativa, con struttura in legno.
6. Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato.

ART. 32. PRESCRIZIONI SUI MATERIALI E CRITERI ARCHITETTONICI DA ADOTTARE NELLE ZONE A

1. Nel nucleo storico é previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- a) Rivestimenti esterni: i fronti degli edifici saranno intonacati con finitura a calce o a civile; é vietato l'utilizzo di intonaci plastici o graffiati.

Il basamento dovrà essere protetto con idonea zoccolatura da realizzare in intonaco o in pietra naturale quale beola o serizzo, con finitura a piano sega o levigata non lucidata.

L'altezza del basamento dovrà riprendere quella esistente o comunque quelle degli edifici storici adiacenti ed essere omogenea su tutto il fronte verso lo spazio pubblico.

- b) Cornici, davanzali, soglie: i materiali originari e tipici degli insediamenti storici quali pietra naturale in lastre (beola, serizzo, granito grigio, arenaria) o cemento decorativo, dovranno essere conservati o sostituiti con uguale materiale in tutti gli interventi su finestre, portoni e vetrine.

Nel caso di sostituzioni la pietra dovrà avere finitura a piano sega o levigata non lucidata.

- c) Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno prevalentemente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata; é consentito l'uso del pvc.

I portoncini di accesso alle singole abitazioni sia sullo spazio pubblico che privato saranno in legno naturale o verniciato o in pvc.

I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice.

Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati, con esclusione delle tipologie a pacchetto.

I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno o pvc con apertura a rotazione che dovrà essere estesa a tutto il fronte.

Al piano terra verso lo spazio pubblico è prescritto l'utilizzo di aperture scorrevoli o a libro per non interferire con lo spazio esterno.

E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili.

Il colore di serramenti, sistemi di oscuramento e griglie dovrà essere scelto tra quelli tipici del centro storico ed indicato nei progetti edilizi.

Le vetrine in genere devono essere realizzate con materiali trattati con i colori tradizionali: oltre al legno, é consentito l'utilizzo del ferro, del pvc e dell'acciaio verniciati con finitura opaca.

- d) Balconi e ballatoi: le ringhiere devono essere realizzate in ferro di tipo semplice o in legno. Sono esclusi parapetti in muratura, ove già non inseriti nella sagoma o nel volume dell'edificio esistente.

- e) Coperture: nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti, o laddove già modificata nel corso del tempo, riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda.

Per il rifacimento o la ricorso del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi o portoghesi, riutilizzando dove possibile elementi di recupero.

I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non é ammesso l'utilizzo di materiali plastici.

- f) Sottotetti: il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti, secondo quanto stabilito dalle normative vigenti, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici:

- dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata;
 - dovranno essere prioritariamente salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati;
 - la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto;
 - per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici.
- g) Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate sarà concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale competente e dovrà essere preferibilmente compresa nella gamma delle terre chiare.

Si potrà ricorrere ad altro colore per il basamento e le cornici se intonacate, per i davanzali in cemento o altri elementi decorativi.

Nel caso di facciate prospicienti lo spazio pubblico, il colore delle facciate dovrà essere scelto in relazione agli edifici circostanti; negli edifici appartenenti a più proprietari la tinteggiatura delle facciate dovrà essere eseguita in modo omogeneo e su tutta la facciata nello stesso momento.

- h) Pavimentazioni esterne: è prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, cotto, beola o altri materiali litoidi, fatta salva l'introduzione di spazi a verde.

Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, è prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni o ghiaietta. Per gli interventi di cui all'28 e all'29 è consentito il ricorso a pavimentazioni autobloccanti da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale competente.

Quando non sussista allo stato di fatto una pavimentazione pregevole in materiali litoidi, è altresì ammessa la sistemazione a verde delle aree libere.

Il progetto di sistemazione dell'area esterna, laddove contestuale, deve essere presentato unitamente al progetto di intervento sull'edificio di cui tale area è pertinente.

ART. 33. SPAZI PRIVATI A VERDE

1. La tavola C2 del Piano delle Regole individua con apposita campitura le aree private a verde distinte nelle seguenti categorie:
 - parchi privati di valore ambientale: sono così definite quelle aree a parco o a giardino di particolare pregio che concorrono a definire -con l'edificio di cui sono pertinenza- i valori ambientali del luogo.
Gli interventi in tali aree devono essere finalizzati al mantenimento dei caratteri dell'impianto e delle essenze in esso presenti.
 - verde privato: aree verdi di proprietà privata con presenza di piantumazioni e sistemazioni a giardino o a orto che rappresentano un elemento di interesse da mantenere, tutelare e riqualificare. In tali aree le alberature di alto fusto dovranno essere conservate; gli interventi sulle stesse sono disciplinati nel Regolamento comunale sulla tutela del patrimonio arboreo.
2. Nei nuovi impianti e nelle sostituzioni autorizzate, la scelta delle essenze dovrà essere fatta tra quelle appartenenti alle specie locali.
3. Tutti gli interventi di sistemazione esterna nel centro storico dovranno essere accompagnati dalla documentazione relativa agli spazi a verde esistenti e di progetto, con il rilievo dello stato dei luoghi e delle alberature esistenti (allegandone documentazione fotografica) e con l'individuazione dei materiali previsti per le opere di pavimentazione.

ART. 34. NORME GENERALI PER LA ZONA A2

1. La zona A2 comprende gli insediamenti sparsi di antica formazione, da conservare nella leggibilità dell'impianto urbano, come testimonianza storica nel processo di formazione del territorio.
2. Gli interventi edilizi e urbanistici nella zona A2 sono finalizzati alla salvaguardia dei caratteri tipologici ed architettonici degli insediamenti sparsi di matrice rurale.
3. Le aree libere esistenti sono inedificabili e/o considerate pertinenza degli edifici esistenti.
4. Negli interventi di recupero che comportino un aumento di Superficie Lorda di Pavimento prevista la relizzazione di un'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc, da realizzarsi anche all'esterno del lotto di appartenenza, come previsto dall'art. 66 comma 1 della L.R.12/2005; in caso contrario gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata dal Comune alla realizzazione di parcheggi.
5. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - destinazione d'uso principale: residenza;
 - destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E, fatte salve le attività artigianali di servizio sopra indicate.

ART. 35. INDICI E PARAMETRI

1. Si applicano i seguenti indici e parametri:
 - a) Indice di fabbricabilità, rapporti di copertura, altezza degli edifici:
 - non superiori a quelli preesistenti.
 - b) Distanze dai confini, dal ciglio stradale e dai fabbricati:
 - non inferiore a quelle preesistenti, pur nel rispetto delle norme di Codice Civile.

ART. 36. ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. Gli interventi si attuano con intervento edilizio diretto, sulla base del titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione statale e regionale, salvo quanto di seguito specificato.
2. All'interno della zona A2 gli interventi di ristrutturazione edilizia si effettuano con i criteri previsti dall'Art.29 relativo alle zone A1. Se estesi a più edifici gli interventi di ristrutturazione edilizia e gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

3. Sia nel caso di interventi diretti che indiretti, gli elaborati di progetto dovranno essere integrati da idonea documentazione fotografica, estesa a tutti gli edifici costituenti l'unità urbanistica e le adiacenze, in modo da offrire una visione complessiva di insieme del contesto in cui l'intervento viene proposto, con individuazione dei materiali e dei colori da impiegare, in ottemperanza alle prescrizioni di cui al precedente 32.
4. Tenuto conto delle indicazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme, ogni titolo abilitativo potrà contenere prescrizioni circa il rispetto puntuale di profili, scansioni, colori, materiali ed elementi vari di facciata, al fine di garantire omogeneità nel tempo tra i singoli interventi, ed evitare compromissioni dell'ambiente e dell'immagine urbana complessiva.

ART. 37. MODALITA' DI INTERVENTO

1. Gli interventi nella zona A2 devono essere coerenti dal punto di vista compositivo dell'insieme, mantenendo - pur attraverso gli opportuni adeguamenti funzionali - la sagoma e il volume geometrico preesistente.
2. Sono obbligatori:
 - a) il mantenimento del ritmo, del linguaggio architettonico, delle scansioni delle partiture, dell'omogeneità di colori e finiture per edifici o blocchi di edifici;
 - b) una particolare cura nella composizione delle facciate, nella sequenza dei ritmi e delle scansioni, nelle disposizioni delle aperture (con finestre, portefinestre, porte, sopraporte che dovranno avere geometria uniforme alle tipologie originarie);
 - c) un rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui al precedente 32, relativamente alla salvaguardia dell'immagine urbana.
3. Non sono consentite (salvo diverse prescrizioni di Piani Attuativi per interventi di ristrutturazione urbanistica):
 - a) modifiche della rete viaria, del perimetro degli isolati, della conformazione delle corti, della composizione delle cortine edilizie;
 - b) modifiche della tipologia urbanistica ed edilizia;
 - c) divisioni artificiose delle corti e recinzioni che alterino il sistema dei passaggi esistenti e la consolidata integrazione tra spazi pubblici e privati.
4. Sono ammessi:
 - a) la trasformazione o recupero ad uso residenziale degli edifici a carattere rurale con le modalità illustrate all'Art. 30. In sede di trasformazione d'uso degli edifici rurali la soluzione progettuale proposta dovrà risultare coerente con le caratteristiche del contesto edificato e rispettosa dell'ambiente costruito.
 - b) Il recupero dei sottotetti ad uso residenziale ai sensi della Legge Regionale 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni all'interno della sagoma geometrica degli edifici.
 - c) La realizzazione di autorimesse nel corpo degli edifici o interrate nelle aree libere, compatibilmente con le caratteristiche funzionali della rete viaria e dell'assetto edilizio/urbanistico del contesto edificato.

Le rampe di accesso dovranno essere ricavate, ove possibile, all'interno della sagoma delle costruzioni o, se realizzate all'esterno, poste in posizione comunque rispettosa dell'accessibilità, dell'immagine dei luoghi e dell'uso pedonale degli spazi interni.
 - d) La realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza come descritte all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp, e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedito e dell'architettura del verde.

Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dal Regolamento Edilizio e in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo.

TITOLO IIB - ZONE RESIDENZIALI E A VERDE URBANO**ART. 38. ZONA B1 – RESIDENZIALE A MEDIA DENSITA'**

1. Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento semintensivo degli insediamenti residenziali esistenti, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e plurifamiliare.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) destinazione d'uso principale: residenza;
 - b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto e medie strutture di vendita, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E, fatte salve le attività artigianali di servizio sopra indicate.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

If = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq incrementabile fino a 0,9 mc/mq sulla base di quanto disposto dal precedente 14;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 35% della superficie fondiaria edificabile;

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00 o 9,50 nel caso di incremento dell'indice;

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.

La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;

Sp = spazi per parcheggi non inferiore a 1mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

4. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto salvo i casi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
5. Negli edifici residenziali esistenti individuati graficamente con campitura nera nelle tavole C.1, C.1.1 e C.1.3, non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso di interventi di ampliamento o nuova costruzione, i progetti edilizi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Per le attività produttive esistenti, in difformità di zona, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo ed ampliamenti destinati all'adeguamento degli impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 50 di Slp, nel rispetto delle distanze previste nella zona e dell'altezza esistente. La richiesta di tali eventuali ampliamenti per esigenze tecnologiche dovrà essere presentata in un'unica istanza, e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico

comunale. Tale facoltà è esclusa nel caso di edifici che, già in passato, abbiano usufruito di analoga o simile richiesta.

7. Per il caso di riconversione di dette attività produttive è ammesso l'insediamento di altra attività, anche industriale, purché non nociva, non molesta e compatibile con la residenza.
8. Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
9. E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza come descritte all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purché ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dal Regolamento Edilizio e in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo.

ART. 39. ZONA B2 - ZONA RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ

1. Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento estensivo degli insediamenti residenziali esistenti, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e plurifamiliare.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) destinazione d'uso principale: residenza;
- b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E, fatte salve le attività artigianali di servizio sopra indicate.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

If = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,4 mc/mq incrementabile fino a 0,5 mc/mq sulla base di quanto disposto dal precedente 14;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 30% della superficie fondiaria edificabile;

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00 o 9,50 nel caso di incremento dell'indice;

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.

La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;

Sp = spazi per parcheggi 1mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

4. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto salvo i casi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.

5. In zona già edificata o parzialmente edificata soggetta a vincolo idrogeologico, ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia, nonché modifica di destinazione d'uso del terreno, è soggetta a quanto previsto dalla normativa dello studio geologico parte integrante del presente Piano delle Regole.
6. Per attività produttive esistenti, in difformità di zona, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di risanamento conservativo ed ampliamenti destinati all'adeguamento degli impianti tecnologici, nella misura massima di mq. 50 di SIp, nel rispetto delle distanze previste nella zona e dell'altezza esistente. La richiesta di tali eventuali ampliamenti per esigenze tecnologiche dovrà essere presentata in sola ed unica istanza, e non potrà essere rinnovata per l'intero periodo di validità del presente strumento urbanistico comunale. Tale facoltà è esclusa nel caso di edifici che, già in passato, abbiano usufruito di analoga o simile richiesta..
7. Per il caso di riconversione di dette attività produttive è ammesso l'insediamento di altra attività, anche industriale, purchè non nociva, non molesta e compatibile con la residenza.
8. Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
9. E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza di cui all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dal Regolamento Edilizio e in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo.

ART. 40. ZONA B3 - ZONA RESIDENZIALE RADA

1. Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, prevalentemente caratterizzata da un'edificazione a tipologia mista mono e bifamiliare con giardini e presenze arboree di complessivo interesse ambientale.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) destinazione d'uso principale: residenza;
 - b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività artigianali di servizio connesse con la residenza (ad esempio: parrucchiere, tappezziere, restauratore, elettricista, calzolaio, ecc. - con esclusione di attività nocive ed inquinanti di pregiudizio per la residenza), attività commerciali per la vendita al minuto, attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E, fatte salve le attività artigianali di servizio sopra indicate.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

If = indice di fabbricabilità fondiaria: 0,2 mc/mq incrementabile fino a 0,3 mc/mq sulla base di quanto disposto dal precedente 14;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 20% della superficie fondiaria edificabile;

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 50% della superficie scoperta.

La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria;

Sp = spazi per parcheggi 1mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: $\frac{1}{2}$ di H, minimo mt. 5,00.

4. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto salvo i casi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
5. Negli edifici residenziali esistenti individuati graficamente con campitura nera nelle tavole C.1, C.1.1 e C.1.3, non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione; nel caso di interventi di ampliamento o nuova costruzione fino alla saturazione dell'indice di zona, i progetti edilizi dovranno essere preventivamente sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio.
6. Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "media e/o grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
7. E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza come descritte all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp, e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dal Regolamento Edilizio e in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo.

ART. 41. ZONA B4 – VERDE PRIVATO

1. La zona a verde privato comprende due sottozone:
 - A) la sottozona a verde privato vincolato e ville storiche
 - B) la sottozona a verde privato contigua al centro storico

A) ZONA A VERDE PRIVATO VINCOLATO E VILLE STORICHE

2. Comprende parti del territorio caratterizzate dalla presenza di ville di interesse storico-architettonico con aree a parco e con architettura del verde di particolare rilevanza; comprende inoltre aree di valore ambientale con visuali e scorci di particolare interesse.
3. Oltre alle destinazioni attuali, eventualmente diverse dalla residenza, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) destinazione d'uso principale: residenza;
 - b) destinazioni d'uso secondarie ammesse: attività culturali, di divertimento e di svago, attività direzionali, terziarie e ricettive (alberghi, pensioni, ristoranti, ecc.).

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti B ed E.

4. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione parziale come disciplinati al titolo IIa delle presenti norme. Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.
5. I parametri edilizi da mantenere sono quelli esistenti.
6. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto.
7. Le alberature di alto fusto presenti in detta zona costituiscono valore monumentale-paesistico, con obbligo e vincolo di conservazione, secondo quanto disposto nel Regolamento sulla tutela del patrimonio arboreo.
8. Nelle aree libere è vietata qualsiasi attività che possa compromettere la qualità ambientale e che possa comunque danneggiare le alberature esistenti.
9. Ogni intervento di modifica degli spazi liberi è soggetto a progetto di risistemazione dell'ambiente.
10. Ogni intervento edilizio è subordinato alla rigida conservazione e tutela delle alberature di alto fusto esistenti non trapiantabili, ovvero al loro eventuale potenziamento e miglioramento in funzione della loro tutela.
11. E' ammessa la realizzazione di superfici per costruzioni pertinenziali (ripostigli, gazebo, tettoie, ecc.) di servizio alla residenza come descritte all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp e piccole attrezzature ricreative di carattere familiare nelle aree di pertinenza destinate a parco o a giardino, purchè ubicate in posizione non compromissiva dello spazio inedificato e dell'architettura del verde, e non costituiscano elementi di turbativa dell'ambiente nel suo complesso.

Per detti interventi deve essere presentata una pratica edilizia contenente planimetria e progetto edilizio dettagliato come disposto dal Regolamento Edilizio e in ottemperanza alle prescrizioni contenute nel Regolamento per la tutela del patrimonio arboreo.

B) ZONA A VERDE PRIVATO CONTIGUA AL CENTRO STORICO

12. Tale zona riguarda un'area posta al confine nord-ovest del centro storico di Morazzone ed è individuata nell'azonamento del Piano delle Regole con apposito perimetro grafico.
13. Allo scopo di procedere alla riqualificazione dell'area ed al riutilizzo di un sedime perimetrale al centro storico, sono previsti i seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

Destinazione d'uso ammessa: residenza;

If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,1 mc/mq;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 10% della superficie fondiaria edificabile;

H = 8.00 mt.;

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 60% della superficie scoperta;

Sp = spazi per parcheggi 1mq/10 mc, e comunque non inferiore a 1 posto auto - pari a 15 mq. - per ogni unità immobiliare;

Ds = distanza minima dal ciglio strada: minimo mt. 5,00.

14. E' prevista inoltre la possibilità di traslare all'interno dell'area una volumetria max di 1.300 mc. derivante dalla rilocalizzazione di manufatti edilizi o volumetrie di aree edificabili perimetrali alla zona in oggetto e facenti parte della medesima proprietà.
15. Modalità attuative: gli interventi edilizi si attuano attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Ulteriori prescrizioni: é richiesta un'analisi ambientale tesa all'individuazione dei caratteri specifici dell'area, delle visuali sensibili da non interferire e dei caratteri morfo-tipologici che devono assumere gli edifici di nuova costruzione.

L'analisi dovrà inoltre definire i criteri di sistemazione degli spazi a verde.

ART. 42. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI

1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto degli impegni contenuti nella convenzione stessa.
2. 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.
3. Qualora non si verifichino le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano attuativo che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
4. Allo stesso modo i Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro 1 anno dall'atto di approvazione sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano Attuativo, nel rispetto degli indici e dei presupposti contenuti nel Piano scaduto e con l'applicazione delle regole della negoziazione, compensazione e incentivazione come disciplinate nella normativa del Documento di Piano.
5. Gli ambiti residenziali definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

TITOLO IIC - ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**ART. 43. ZONA D1 - ZONA INDUSTRIALE, ARTIGIANALE E COMMERCIALE DI
COMPLETAMENTO**

1. Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento di insediamenti produttivi e commerciali esistenti.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) destinazioni d'uso principali: attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi connessi ed integrati nel processo produttivo, attività commerciali;
 - b) destinazioni d'uso secondarie: attività direzionali, terziarie ad esclusivo servizio dell'attività principale, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori.

E' ammessa, limitatamente ad una SIp massima di mq. 120, l'abitazione del custode o del proprietario o del gestore dell'attività.

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti A, C, ed E.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = Superficie lorda di pavimento: 1 mq/mq della superfici fondiaria edificabile;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 60% della superficie fondiaria edificabile;

H = altezza massima: non superiore a mt. 10,00 fatte salve le maggiori altezze richieste da esigenze tecnologiche (sino ad un massimo di mt. 16,00);

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 25% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria;

Sp = spazi per parcheggi non inferiore a 1mq/10 mc virtuali di costruzione, come determinato all'8 delle presenti norme;

Ds = distanza minima dal ciglio strada:

- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: minimo mt. 5,00.

4. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto salvo i casi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
5. In fregio alle aree residenziali, lungo i confini e lungo gli spazi pubblici, dovrà essere prevista una fascia filtro o fascia di rispetto, sistemata a verde della larghezza di m. 3,00, piantumata con siepi arbustive sempreverde.
6. In zona già edificata o parzialmente edificata soggetta a vincolo idrogeologico, ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia, nonché modifica di destinazione d'uso del terreno, è soggetta a quanto previsto dalla normativa dello studio geologico parte integrante del presente Piano delle Regole.
7. Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

8. Nella zona D1 individuata con apposito perimetro grafico nelle tavole di azionamento è ammessa la riconversione funzionale della struttura esistente nel caso di trasferimento delle volumetrie produttive esistenti, nelle forme e nei modi disciplinati nella normativa del Documento di Piano e nelle schede delle aree di trasformazione elaborato A20.
9. Nel caso di cui al precedente comma è ammesso un cambio di destinazione d'uso a favore di destinazioni residenziali, con i parametri edilizi e gli indici della zona B1 come disciplinati all'38 e tramite la presentazione di un Piano Attuativo.
10. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso effettuate anche con interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati all'insediamento di funzioni residenziali ed attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente comma:
 - a. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si applicano gli indici e i parametri edilizi della zona B1, disciplinata all'art.38 delle presenti norme.
 - b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP. E' consentita la monetizzazione degli standard urbanistici.
 - c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto.

ART. 44. ZONA D2 - ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE/DIREZIONALE DI COMPLETAMENTO

1. Comprende parti del territorio totalmente o parzialmente edificate di completamento di insediamenti artigianali e commerciali/direzionali esistenti o da ristrutturare.
2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) destinazioni d'uso principali: attività artigianali ed industriali, magazzini e depositi connessi ed integrati nel processo produttivo, industria alberghiera, attività commerciali;
 - b) destinazioni d'uso secondarie: attività direzionali, terziarie ad esclusivo servizio dell'attività principale, mense e servizi sociali ad uso esclusivo dei lavoratori.

E' ammessa, ma limitatamente ad una SLP massima di mq. 120, l'abitazione del custode o del proprietario o del gestore dell'attività.

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti A ed E.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

Uf = Superficie lorda di pavimento: 1 mq/mq della superfici fondiaria edificabile;

RC = rapporto di copertura: non superiore al 60% della superficie fondiaria edificabile;

H = altezza massima: non superiore a mt. 10,00;

Sv = spazi destinati a verde di pertinenza: minimo 25% della superficie scoperta. La superficie scoperta drenante del terreno non potrà essere inferiore al 15% della superficie fondiaria;

Sp = spazi per parcheggi non inferiore a 1mq/10 mc virtuali di costruzione, come determinato all'8 delle presenti norme;

Ds = distanza minima dal ciglio strada:

- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15;

Df = distanza tra fabbricati: pari all'altezza dell'edificio più alto, minimo mt. 10,00;

Dc = distanza dal confine di proprietà: minimo mt. 5,00.

4. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto salvo i casi di ristrutturazione urbanistica per i quali è prevista la preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
5. Non è consentita la localizzazione / apertura di esercizi commerciali definiti "grande struttura di vendita" dall'art. 4 Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.
6. Le zone produttive appositamente individuate con asterisco, sono classificate come insediamenti industriali di possibile riconversione funzionale. In queste aree, in caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di funzioni residenziali ed attività compatibili, se e quando non in contrasto con le attività in essere nei lotti circostanti e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente comma:
 - a. Nel caso di cambio di destinazione d'uso, si applicano gli indici e i parametri edilizi della zona B1, disciplinata all'art.38 delle presenti norme.
 - b. Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona.
 - c. Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con zone produttive, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con gli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto.

ART. 45. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI

1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto degli impegni contenuti nella convenzione stessa.
2. 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.
3. Qualora non si verificano le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto.
4. Allo stesso modo i Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro 1 anno dall'atto di approvazione sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano Attuativo nel rispetto degli indici e dei presupposti contenuti nel Piano scaduto e con l'applicazione delle regole della negoziazione, compensazione e incentivazione come disciplinate nella normativa del Documento di Piano.

5. Gli ambiti produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

ART. 46. AREE DI STOCCAGGIO MATERIALI

1. Nelle tavole grafiche è indicata una zona esistente per lo stoccaggio di materiali per la quale è confermata la destinazione d'uso.
2. I parametri urbanistici ed edilizi sono quelli esistenti e non è ammessa la realizzazione di volumetria, fatta salva la possibilità di incremento della superficie pavimentata fino ad un massimo del 10% della superficie esistente.
3. Il mantenimento delle attività in essere è comunque vincolato alla realizzazione di una fascia alberata lungo tutto il perimetro in affaccio sull'area agricola, allo scopo di mitigarne l'impatto dal punto di vista paesistico.

TITOLO IID - ZONE AGRICOLE E DI INTERESSE AMBIENTALE**ART. 47. ZONA E – ZONA AGRICOLA**

1. Comprende parti del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura, dell'agriturismo e delle opere funzionali a detta conduzione, secondo i disposti di cui alla Legge Regionale 5 dicembre 2008 n. 31 Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale oltre che del titolo III della parte II della legge 12/2005 sotto il profilo dei parametri edificatori.

2. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenze dell'imprenditore agricolo, dei coadiuvanti e dei dipendenti dell'azienda, nonché attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli e l'esercizio dell'attività agrituristica.

Sono espressamente escluse le attività connesse alle destinazioni classificate al precedente 5 comma 3 punti A-B-C-D-F.

3. Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Per gli edifici destinati alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei coadiuvanti o dei dipendenti dell'azienda:

If = indice di fabbricabilità fondiaria:

- su terreni agricoli in genere: 0,03 mc/mq;
- su terreni a colture specializzate (es. florovivaistiche): 0,06 mc/mq.

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00;

Ds = distanza minima dal ciglio stradale:

- mt. 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 7;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7 e mt. 15;
- mt. 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15;

Df = distanza dai fabbricati:

- dai fabbricati: minimo mt. 10,00;
- dalle serre o da fabbricati pertinenziali: minimo mt. 3,00;

Dc = distanze dai confini: minimo mt. 5,00;

b) Per gli edifici destinati alle attrezzature ed infrastrutture di carattere produttivo:

RC = rapporto di copertura:

- per attrezzature ed infrastrutture di carattere produttivo: 10% della superficie aziendale;
- per serre: 40% della superficie aziendale;

H = altezza massima: non superiore a mt. 8,00, salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche (sino ad un massimo di mt. 10,00);

Ds = distanza minima dal ciglio strada (strade pubbliche o comunque aperte a pubblico transito):

- minimo mt. 5,00 e comunque almeno pari all'altezza massima, per serre e fabbricati pertinenziali;

- minimo mt. 10,00 relativamente alle altre attrezzature;

Df = distanza dai fabbricati:

aventi destinazione non agricola:

- minimo mt. 50,00 relativamente a stalle per suini;
- minimo mt. 25,00 relativamente a stalle per bovini, equini e ovicapri;

aventi destinazione agricola:

- minimo mt. 3,00 per serre e fabbricati pertinenziali;
- minimo mt. 10,00 relativamente alle altre attrezzature;

Dc = distanze dai confini di proprietà / aziendali:

- minimo mt. 5,00 e comunque almeno pari all'altezza massima, per serre e fabbricati pertinenziali;
- minimo mt. 10,00 relativamente alle altre attrezzature;

Dz = distanze dai limiti di zona non omogenea:

- minimo mt. 100,00 relativamente ad attrezzature agricole riguardanti allevamenti di suini;
- minimo mt. 50,00 relativamente a stalle per bovini, equini e ovicapri;
- minimo mt. 15,00 relativamente alle altre attrezzature.

Su conforme parere degli Enti competenti in materia si potranno prescrivere distanze maggiori da quelle indicate quando gli allevamenti zootecnici possono danneggiare l'abitato, le falde acquifere, i cimiteri, ecc., o comunque possono risultare nocive alla salute pubblica ed all'igiene dell'abitato.

4. L'attività di allevamento zootecnico è subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque o all'adozione di particolari tecniche, anche di tipo agronomico, atte a garantire i limiti di accettabilità per le acque di scarico determinati dalla legislazione e dalla normativa vigenti, e comunque secondo quanto stabilito dal Regolamento Comunale di Igiene e dalle Leggi e regolamenti Regionali
5. Gli interventi si attuano attraverso intervento diretto nelle forme e nei modi previsti dal Titolo III della parte II della legge 12/2005.
6. Al fine del computo della fabbricabilità fondiaria (If) è ammessa l'utilizzazione cumulativa di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'intera superficie aziendale, compresi quelli esistenti su comuni contermini.
7. Su tutte le aree computate ai fini edificatori, è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, a favore del Comune, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.
8. I volumi derivanti dall'applicazione degli indici relativi alla zona "E" ricadenti nell'ambito di un'unica proprietà, anche se costituita da appezzamenti non contigui, possono essere concentrati in un solo insediamento purchè l'area su cui avviene l'edificazione abbia una superficie minima di mq. 1.000; le aree, il cui volume viene trasferito, vanno asservite all'edificio di cui hanno reso possibile la costruzione.
9. In queste zone, indipendentemente dalla titolarità di imprenditore agricolo, in appezzamenti aventi superficie non inferiore a mq. 1.000, è consentita la realizzazione di costruzioni pertinenziali per esclusivo ricovero degli attrezzi agricoli nella misura di mq.8.00 ogni 1.000 mq. di superficie dell'appezzamento e fino a un max di 50 mq. complessivi; tali costruzioni dovranno essere realizzate con altezza media inferiore a 2.40 mt. misurata all'intradosso della copertura.

10. Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate con materiali costruttivi e architettura idonee ad un attento inserimento ambientale.
11. L'agriturismo può essere esercitato nelle forme e nei modi previsti dal Titolo X della legge regionale 31/2008 da aziende agricole di qualunque estensione, e potrà comprendere una o più delle seguenti attività:
 - a) ristorazione;
 - b) gestione posti-letto;
 - c) vendita prodotti alimentari di produzione propria o locale;
 - d) attività ricreative - sportive - culturali;
 - e) prestazioni d'opera collaborativa nell'esercizio di attività agricola;
 - f) formazione di corsi professionali o istituti di agraria.
12. A tale fine l'adattamento di esistenti strutture edilizie destinate all'agricoltura, ai fini dell'esercizio dell'agriturismo, è consentito nei limiti previsti dalla sopra citata legge regionale 31/2008.
13. Sono ammessi depositi di materiali a cielo aperto, previa espressa autorizzazione comunale nella quale saranno prescritti idonei accorgimenti per limitare l'impatto ambientale. Di norma detti depositi dovranno avere carattere temporaneo.
14. E' ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agricola, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate.
15. I percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è pertanto fatto divieto di ogni alterazione e manomissione senza preventiva autorizzazione.
16. Le alberature lungo i corsi d'acqua devono essere mantenute e incrementate in caso di eccessivo diradamento. Le alberature esistenti a delimitazione dei fondi possono essere abbattute solo nel caso di opere di miglioria e per una migliore sistemazione ed utilizzo dei fondi.
17. Sono sottoposti a particolare tutela, anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, che costituiscono il paesaggio e che testimoniano il valore storico degli interventi dell'uomo quali i filari di alberi, i cippi ed ogni altro elemento di riconoscibile valore storico-ambientale.

ART. 48. DISMISSIONE DI STRUTTURE RURALI ESISTENTI

1. Le trasformazioni d'uso di edifici, strutture rurali o parti di edifici sono consentite a condizione che venga verificata e dimostrata la loro dismissione in relazione all'attività agricola connessa all'azienda e che i nuovi utilizzi non determinino pregiudizi negativi al mantenimento delle attività agricole per la conduzione del fondo.
2. In tal caso il proprietario, o l'avente titolo, presenta, in allegato alla richiesta di rilascio del titolo abilitativo o di approvazione di piano attuativo, un progetto firmato da un tecnico abilitato, con il quale si documentano i programmi di riassetto e di sviluppo dell'azienda agricola, ed una dichiarazione con la quale si impegna a non realizzare, per un periodo di dieci anni, nuovi volumi rurali ad uso abitativo in sostituzione di quelli esistenti per i quali viene richiesta la trasformazione d'uso.

3. Tali disposizioni non si applicano in caso di accorpamento di aziende agricole. Le condizioni indicate non sono richieste nel caso di trasformazioni d'uso per attività connesse con l'agricoltura, per servizi pubblici o di interesse pubblico e per attività agrituristiche.
4. La trasformazione d'uso degli edifici e dei complessi rurali a favore della residenza extra-agricola viene effettuata tenendo conto dei seguenti criteri:
 - a) sia valutata l'incidenza delle possibili trasformazioni d'uso sulle prioritarie esigenze di salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola, con riferimento alla situazione reale delle coltivazioni in atto, della maglia aziendale, del patrimonio infrastrutturale rurale;
 - b) si tenga conto di eventuali conflitti di compatibilità tra l'esercizio delle attività agricole, e le nuove funzioni abitative;
 - c) sia valutata l'idoneità del sistema viario esistente e la compatibilità con le specifiche situazioni ambientali e paesistiche;
 - d) si considerino, in relazione al peso dei nuovi abitanti insediabili, gli effetti indotti che possono derivare sotto forma di domanda aggiuntiva di nuovi servizi pubblici e privati;
 - e) sia prevista una idonea dotazione di acqua potabile e una corretta gestione delle acque reflue domestiche;
 - f) siano conservati i caratteri tipologici delle cascine e stilistici degli edifici rurali: altezze, coperture, materiali di finitura, aperture, colori. Tali elementi stilistici dovranno essere in linea con quelli dei manufatti locali tradizionali dell'architettura rurale, con valori cromatici riconducibili ai colori ed agli effetti delle terre naturali. Nei casi di ricostruzione a cortina l'altezza non deve essere superiore a quella preesistente o degli edifici adiacenti.
5. In caso di dismissione dell'intero complesso rurale vale quanto contenuto nei precedenti commi, fatta salva l'impossibilità, nei successivi 10 anni, di realizzare nuove strutture funzionali alla conduzione dei fondi agricoli di pertinenza dello stesso complesso rurale dismesso.

ART. 49. EDIFICI NON AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA

1. Relativamente agli edifici aventi destinazione non agricola ed individuati nelle tavole di azzonamento con apposita simbologia - esistenti alla data di adozione del P.G.T. -, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, senza possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso quali precisate all'5 delle presenti norme.
2. Sono in ogni caso consentiti nel rispetto delle sole norme sulle distanze: i manufatti pertinenziali come descritti all'3 delle presenti norme con riferimento alla definizione di SIp, nonché interventi finalizzati a conseguire la dotazione di spazi per parcheggio nella misura minima di legge.
3. Relativamente a detti edifici sono altresì ammessi per adeguamento ad esigenze igienico-edilizie, funzionali (in queste compresa, per i soli insediamenti produttivi individuati, l'esigenza dell'alloggio di servizio) e tecnologiche, interventi di ampliamento e sopralzo nelle seguenti misure:
 - a) per edifici residenziali individuati con apposita simbologia nelle tavole di azzonamento:
 - 15% della SIp esistente per edifici plurifamiliari che abbiano una SIp complessiva di mq 500;
 - mq. 50 di SIp per edifici mono-bifamiliari;
 - b) per edifici produttivi individuati con apposita simbologia nelle tavole di azzonamento:
 - 10% della SIp esistente, con un massimo di 150 mq, per edifici che abbiano una SIp superiore a 1.000 mq;

- mq. 100 di SIp per edifici che abbiano una SIp non superiore a 1.000 mq.

4. La richiesta di tali incrementi potrà essere presentata anche in più istanze, fino al raggiungimento del massimo consentito. Sono esclusi dalle possibilità di incremento come indicate ai precedenti commi coloro che hanno già interamente usufruito dell'una tantum".

ART. 50. ZONA E1 - AREE BOScate

1. Per aree boscate si intendono le aree costituite da unità naturalistiche, anche di limitata estensione, a prevalenza di valori ecologici da tutelare, consolidare o recuperare sia sotto il profilo geo-morfologico sia sotto il profilo estetico ambientale.
2. Detta area, inedificabile, può essere computata solo ai fini del calcolo degli indici di fabbricabilità per interventi in zona E.
3. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e s.m.i., e come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale (PIF) sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale.

Nella presente normativa si intendono integralmente riportati i contenuti del Titolo III delle NTA del PIF approvato il 25/1/2011.

4. In tali zone sono ammesse:

- opere di ripristino, consolidamento della viabilità, degli impianti e delle reti tecnologiche esistenti;
- interventi di rimboschimento di tutela dell'equilibrio idrogeologico e forestale.

5. Sono ammesse inoltre le realizzazioni ed i potenziamenti di strade agricolo-forestale o di strade tagliafuoco, la realizzazione di aree di stoccaggio del legname o in genere dei prodotti del bosco e la realizzazione di percorsi attrezzati per la pubblica fruizione dell'ambiente, non aperti al traffico motorizzato (percorsi pedonali e piste ciclabili).

6. Le piantumazioni ed i rimboschimenti devono essere effettuati con essenze tipiche della flora spontanea a foglia caduca con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

7. I fabbricati attualmente esistenti possono essere oggetto di interventi edilizi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo.

8. L'autorizzazione al taglio di qualunque bosco può essere rilasciata solo dalla competente Provincia.

9. Sono sottoposti a particolare tutela tutti i percorsi e gli elementi naturali, così come già previsto ai commi 15 e 17 dell'47 zona agricola E.

10. *Di seguito si riportano i criteri di variazione dell'azzoneamento in caso di decreto di Stralcio da parte della Regione Lombardia:*

a -Nel caso in cui il retino riguardante il PIF sia sovrapposto ad una destinazione d'uso diversa da quella agricola, a seguito del Decreto di Stralcio della Regione Lombardia, verrà considerato valido quello relativo alla destinazione sovrapposta;

b-Negli altri casi, una volta effettuato lo stralcio l'area assumerà la destinazione agricola;

c- L'amministrazione Comunale recepirà inoltre i Decreti di stralcio introducendoli nelle successive varianti di PGT.

**ART. 51. AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE E PAESAGGISTICO - PARCO
LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE RILE TENORE E OLONA**

1. Nelle tavole è identificato il perimetro del PLIS Rile, Tenore e Olona quale ambito unitario di tutela paesistico-ambientale delle aree agricole e forestali del territorio comunale, aree di notevole consistenza e caratterizzate da continuità con quelle dei Comuni situati lungo il bacino orografico dei corsi d'acqua Rile - Tenore - Olona.
2. Entro il perimetro del PLIS, ai fini della tutela ambientale, trovano applicazione le normative e le disposizioni di cui al presente articolo; in particolare, le disposizioni relative alle zone E e E1 appartenenti al PLIS sono integrate come qui di seguito indicato.
3. Entro tutto il territorio comunale ricadente entro il PLIS, per garantire la tutela di cui al precedente comma 1, gli interventi debbono, perseguire:
 - a) la migliore fruizione dei valori ambientali e paesaggistici;
 - b) il recupero ambientale e funzionale dei siti e dei manufatti anche abbandonati;
 - c) la formazione di aree ed ambiti di tutela specifica di monumenti naturali, di ambiti di interesse naturale, etc.;
 - d) un uso del suolo e del sottosuolo compatibile con le caratteristiche di naturalità dei luoghi;
 - e) la tutela e la salvaguardia degli elementi orografici ed idrogeologici.
4. Entro le aree di cui al presente articolo, è fatto divieto di:
 - a) adottare qualsiasi iniziativa che determini forme di degrado, l'impoverimento del suolo e l'inquinamento delle acque;
 - b) depositare materiali impropri di qualsiasi genere e natura;
 - c) procedere a reinterri, scavi, asportazione di terra di coltura e, in genere, a interventi modificativi del suolo e del sottosuolo che non siano giustificati da necessità colturali o silvo-pastorali o legate ad attività edilizie previamente assentite;
 - d) procedere al taglio a raso di boschi ad alto fusto;
 - e) procedere alla realizzazione di opere di urbanizzazione che non siano di pubblica utilità ed in armonia con il raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione degli ambiti naturali del PLIS.

TITOLO III - NORME PER IL COMMERCIO E ZONE SPECIALI

ART. 52. DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI

1. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o ad entrambi i seguenti settori merceologici:
 - alimentare e misto;
 - non alimentare.

Sono considerate miste le attività con presenza di alimentari e non in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 10% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono articolate come segue:
 - Esercizi di vicinato (VIC), con Superficie di Vendita (SdV) inferiore o uguale a 250 mq;
 - Medie strutture di vendita (MSV) con Superficie di Vendita (SdV) compresa tra 251 e 1.500 mq;
 - Grandi strutture di vendita (GSV), con Superficie di Vendita (SdV) superiore a 1.500 mq.
3. Le attività di pubblico esercizio sono articolate come segue:
 - Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (PE1), con Superficie Lorda di Pavimento (Slp) inferiore o uguale a 250 mq;
 - Locali di trattenimento e svago assoggettati a licenza di cui al Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza e Attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con Superficie Lorda di Pavimento (Slp) superiore a 250 mq (PE2).
4. Gli esercizi di vicinato sono consentiti nelle zone A, B e D.
5. Nella zona E è consentita l'apertura di esercizi di vicinato per la vendita esclusiva di prodotti florovivaistici o di allevamento, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di produttore ed imprenditore agricolo.
6. Le Medie Strutture di Vendita sono consentite solo nelle zone B1 e D fino ad un limite massimo di 1.000 mq., incrementabile fino a 1.500 mq. nelle sole aree produttive localizzate nel comparto compreso tra via dell'Industria e via Gallarate.
7. I pubblici esercizi (PE1) sono consentiti nelle zone A, B e D.
8. I pubblici esercizi (PE2) sono consentiti nelle zone D.
9. Restano fermi tutti gli indici urbanistici stabiliti per ciascuna zona dalle presenti norme.

ART. 53. MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

1. L'insediamento di nuove strutture di vendita secondo le specifiche disposizioni di cui al precedente art. 52, è subordinato all'approvazione di permesso di costruire convenzionato fino alla superficie di 500 mq. e di strumento attuativo per superfici da 500 a 1.500 mq.
2. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è consentito secondo le disposizioni di cui al precedente 52 comma 6.
3. Considerato il rilevante impatto e la complessità dell'intervento, il trasferimento di medie strutture di vendita è comunque subordinata all'approvazione di permesso di costruire convenzionato.

4. La proposta di insediamento di una media struttura di vendita deve essere accompagnata da un'adeguata relazione tecnica in ordine a:
- verifica accessibilità e contributo al miglioramento della qualità urbana;
 - illustrazione della qualità progettuale della struttura di vendita e della coerenza con il contesto urbano in cui si inserisce;
 - valutazione di coerenza dell'inserimento della struttura commerciale con i caratteri della rete distributiva tradizionale.

ART. 54. GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

 L'insediamento delle grandi strutture di vendita nel territorio comunale non è consentito.

ART. 55. DOTAZIONE DELLE AREE STANDARD

1. La dotazione minima degli standard per le Medie Strutture di Vendita è pari al 75% della SIp per esercizi fino a 1.000 mq. di superficie ed al 100% della SIp per esercizi con superficie compresa tra 1.000 e 1.500 mq. Almeno il 50% della superficie a standard deve essere adibita a parcheggio pubblico o di uso pubblico; per la suddetta superficie a parcheggio e nel limite minimo indicato, non è ammessa la monetizzazione.
2. Nelle zone in cui è ammessa l'apertura di esercizi di vicinato deve sempre essere garantita, fatta salva l'osservanza delle quantità minime di legge, la dotazione di aree non monetizzabili nella misura del 50% della SIp, da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico. Ove per ragioni di natura urbanistica, ovvero per motivi connessi alle dimensioni fisiche e/o delle strutture degli edifici, nel caso di interventi concernenti edifici esistenti non sia possibile l'individuazione in loco di aree a parcheggio, è consentita l'individuazione delle prescritte aree per parcheggi in altro luogo, escluse le aree già esistenti e destinate a parcheggi, purché ne sia dimostrata la sua utilità e fungibilità in relazione alla posizione dell'esercizio commerciale. La dotazione di aree a parcheggio non è richiesta per gli esercizi di vicinato siti all'interno del nucleo antico.
3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti e loro eventuali modifiche per quanto riguarda gli aspetti procedurali, in caso di apertura, ampliamento e trasferimento di attività di somministrazione di alimenti e bevande, le attività dovranno garantire, durante tutto l'orario di apertura, l'effettiva disponibilità per il pubblico di una superficie di parcheggio non inferiore al 50% della S.L.P., con un minimo di un posto macchina. Tale disponibilità va assicurata, anche tramite accordi con i proprietari dell'area interessata, entro una distanza massima di 150 metri dall'ingresso dell'esercizio. Tale disponibilità non è richiesta per gli esercizi siti all'interno del nucleo antico.
4. Nel caso di parcheggio privato di uso pubblico è possibile stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione comunale per la regolamentazione dell'uso pubblico dell'area nelle ore diurne.

ART. 56. CONTESTUALITA' DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

COMMERCIALE ED URBANISTICO EDILIZIO DELLE AUTORIZZAZIONI.

1. Il procedimento abilitativo amministrativo commerciale è di norma contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.

2. Qualora sia necessaria la realizzazione di opere edilizie soggette a permesso di costruire, contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs. 114/98 va presentata la domanda del permesso, a tal fine allegando il progetto e l'ulteriore necessaria documentazione. In tale caso il permesso di costruire è rilasciato in un unico atto con l'autorizzazione commerciale, negli stessi termini di tempo previsti per quest'ultima.
3. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.
4. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
5. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui agli art. 8 del D.Lgs. 114/98.
6. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è invece condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

ART. 57. NORME PER LE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO CARBURANTI

1. Gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici), sono consentibili nelle zone non residenziali ad una distanza minima di 10 ml dalle aree residenziali esistenti e previste, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti.
2. Sono altresì consentibili nelle zone individuate in azionamento con apposita simbologia, ovvero nelle aree di rispetto stradale, solamente a titolo precario.
3. L'installazione di stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.
4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzini, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - Superficie minima dell'area = mq. 800 salvo diversa superficie che risulti dalla legislazione vigente in materia;
 - Rc (rispetto all'intera area utilizzata) = 10% (escluse le pensiline);
 - Ogni struttura (pensiline comprese) ed apparecchiatura infissa al suolo dovrà trovarsi ad una distanza non inferiore a mt. 3,00 dal ciglio stradale;
 - Le attrezzature aventi accesso da strade statali o provinciali, nei tratti esterni al centro abitato, dovranno avere accessi canalizzati.
5. 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.

6. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/01/1971 come modificato dal D.P.R. 340/2003 e successive ulteriori modifiche.
7. 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 intese a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 58. NORME CONCERNENTI LINEE, IMPIANTI ELETTRICI E CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA

1. La costruzione di opere edilizie adibite a stazioni e cabine elettriche è subordinata a permesso di costruire ai sensi dell'articolo 33 della L.R. 12/2005.
2. Le opere edilizie relative alle cabine di trasformazione per l'alimentazione delle utenze non vengono computate nel calcolo dell'edificazione consentita.
3. In tutte le zone è consentita la costruzione a confine delle cabine di trasformazione nel limite di altezza di mt. 2,40 all'intradosso della soletta di copertura, fatte salve specifiche esigenze degli apparati tecnici. Le cabine possono inoltre essere costruite in fascia di rispetto stradale.
4. La costruzione di nuove linee elettriche e relative opere accessorie, nonché la modifica di quelle esistenti sono disciplinate dalle leggi vigenti e in particolare dal T.U. 11.12.1933, n. 1175 e succ. modificazioni ed integrazioni e dalla L.R. 16.08.1982, n. 52 e s.m.i.
5. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono le seguenti distanze di sicurezza rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone:
 - linea 132 Kv = mt. 23,00 lato destro e mt.25,00 lato sinistro, dall'asse della linea.
6. Nel caso si renda necessario, nel quadro di ristrutturazione e potenziamento della rete elettrica, attraversare zone boschive o comunque di tutela ambientale con conseguente abbattimento di alberi o alterazione dello stato dei luoghi, l'amministrazione comunale potrà concedere autorizzazione alla costruzione degli elettrodotti e relativi impianti e pertinenze anche in deroga alle norme di zona e ciò dopo avere valutato la compatibilità dell'intervento con i criteri di tutela ambientale.

ART. 59. ZONA DI RISPETTO DELLE LINEE DI METANODOTTO

1. La zona di rispetto delle linee di metanodotto interessa parte del territorio comunale attraversato dall'impianto di gasdotto di alta pressione.
2. In detta zona non possono essere rilasciate concessioni ad edificare che contrastino con le vigenti leggi in materia di gasdotti, ovvero in assenza di autorizzazione da parte dell'ente gestore degli impianti, e non possono essere realizzati interventi edilizi a distanze inferiori a quelle indicate dall'Ente gestore e individuate nelle tavole di azionamento.

TITOLO IV - PIANO PAESISTICO COMUNALE

ART. 60. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C5 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Non presente
2= sensibilità paesistica bassa	Zona industriale
3= sensibilità paesistica media	Zona residenziale del tessuto consolidato, servizi e tracciato ferroviario
4= sensibilità paesistica alta	Aree agricole, Ambiti di interesse storico e artistico
5= sensibilità paesistica molto alta	Zone Boscate e PLIS

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale, di cui all'61, 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 sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i coni 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 alle visuali, al carico urbanistico, alla 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 (categoria 3), o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica alta (categoria 4) o molto alta (categoria 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. 61, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 08/11/2002.

ART. 61. VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'60, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità uguale o superiore a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.
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 contenuti nella D.G.R. 8 novembre 2002 n. 7/11045.

ART. 62. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'installazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' 61.
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. 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 ad una distanza non inferiore all'altezza della struttura medesima.
5. 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. 63. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C4 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C4 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese, per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative, eventualmente integrate con elementi individuati dal PGT.
4. Anche se non puntualmente individuati, tutti gli elementi naturali e non, espressione della memoria storica dei luoghi, devono essere sottoposti a particolare tutela e manutenzione. E' facoltà del Comune imporre alle proprietà interessate l'esecuzione delle opere necessarie al mantenimento e alla salvaguardia di ogni elemento di riconoscibile valore storico-ambientale.
5. Per gli elementi di cui ai precedenti commi, di seguito catalogati, sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo:
 - a) filari arborei, arbusteti e macchie alberate
 - b) parchi e giardini storici
 - c) boschi e aree agricole di interesse ambientale
 - d) rete irrigua
 - e) edifici di interesse storico
 - f) zone a rischio archeologico
 - g) strade panoramiche e visuali sensibili
 - h) percorsi pedonali e ciclabili esistenti
 - i) asse prospettico da tutelare

j) elettrodotti

ART. 64. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'63, comma 4, è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi presenti all'interno di Parchi e Giardini storici, salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi ai sensi delle disposizioni vigenti in materia e nel rispetto del Regolamento vigente sulla tutela del patrimonio arboreo-
2. 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.
3. Ogni richiesta/istanza di titolo abilitativo 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.
4. 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.
5. 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 e comunque nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento vigente sulla tutela del patrimonio arboreo.
6. Oltre a quanto già definito nei precedenti articoli, 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 stradale.
7. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla Legge Regionale 31/2008 e s.m.i., sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale.

ART. 65. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C4 nonchè il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.Lgs. 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nelle Tavole C2.
4. All'esterno della zona A1 è individuato come edificio di interesse storico e artistico la cappella di S. Maria Madre. Sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di opere interne, di restauro, risanamento conservativo, atte a conservare l'originale struttura.

5. E' altresì ammessa la demolizione delle parti aggiunte di epoca recente prive di valore artistico-architettonico, compromissive dell'originaria consistenza del complesso edilizio.
6. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal D.Lgs. 42/2004 e del Capo I Titolo V della L.R. 12/2005.
7. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
8. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e le aree verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 66. AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. Le aree a rischio archeologico comprendono parti del territorio ove si ritiene possibile il ritrovamento di oggetti e costruzioni di interesse paleontologico, etnologico, preistorico, storico, artistico.
2. Tali zone sono costituite da:
 - centro storico
 - collina della Maddalena
 - località il Gerbo.
3. L'eventuale sussistenza e consistenza archeologica, in dette aree, di resti di sepolture o insediamenti antichi potrà essere valutata da sondaggi stratigrafici e tutelata ai sensi del Decreto Legislativo 42/2004.
4. Nei siti indicati come a rischio archeologico nella cartografia di Piano, in forza dei ritrovamenti avvenuti, 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 Soprintendenza per gli incombeni derivanti dalla vigente legislazione in materia.
5. L'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere modifiche o varianti a progetti approvati, in dette zone, qualora ciò si renda necessario al fine di non danneggiare eventuali ritrovamenti.

ART. 67. TUTELA IDROGRAFICA

1. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima come di seguito individuata, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale.
2. Fatta salva la disciplina individuata dallo studio del Reticolo Idrico Minore approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56/2006, lungo i corsi d'acqua è individuata una fascia di inedificabilità assoluta pari a:
 - mt. 10 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde per i corsi d'acqua principali;

- mt. 5 dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde per il Reticolo Idrico Minore.
- 3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.
- 4. Sono ammessi solo interventi volti al recupero ambientale dei siti o dettati da comprovate esigenze di governo idraulico. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio.
- 5. 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.
- 6. Le fasce di rispetto definite con il criterio geometrico di cui al D.P.R. 236/88 possono essere ridefinite sulla base del criterio idrogeologico e temporale secondo quanto previsto dal D.Lgs. 152/06 e s.m.i.
- 7. 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.
- 8. 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 n. 56/2006.

ART. 68. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

1. In tutte le zone del territorio comunale dovranno essere conservati e mantenuti i sentieri pedonali esistenti, anche se non precisamente identificati nelle tavole di PGT.
2. Il Comune può imporre l'arretramento delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento di quelli esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.
3. I percorsi pedonali di fruizione del paesaggio devono essere mantenuti liberi e accessibili e non devono di norma essere interrotti da recinzioni o altro intervento di interesse pubblico o privato, fatta eccezione per i casi di necessità e indifferibilità o per esigenze non diversamente risolvibili. In tali casi i sentieri e i percorsi dovranno essere rettificati in modo da ricondursi nel miglior modo possibile ai percorsi originari.

ART. 69. VISUALI SENSIBILI

1. La tavola C4 individua contesti entro i quali si verificano prioritarie opportunità di fruizione del paesaggio verso il territorio comunale e, in prospettiva lunga, verso le Alpi.
2. In particolare tali contesti riguardano la strada panoramica della zona del Roccolo, posta in rilevato, con visuali sensibili lungo il tratto di percorso segnato in cartografia, che consentono scorci di visuali di particolare interesse. In questo ambito gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia delle opportunità di fruizione visiva e dovranno evitare di comprometterne la qualità percettiva.

ART. 70. ASSE PROSPETTICO DA TUTELARE

1. L'ambito dell'Asse prospettico da tutelare, individuato nella tavola C4, riguarda un ambito del territorio in cui permane una opportunità di collegamento fra le zone verdi e boscate poste a Est e a Ovest del territorio comunale e come tale evidenziato di attenzione dalla Rete Ecologica Regionale.
2. Si tratta di un contesto in cui è di grande rilevanza il mantenimento di una elevata fruizione percettiva del verde da entrambi i lati del territorio.
3. Gli interventi in questo ambito dovranno garantire il mantenimento di un cono visivo, rafforzato anche dal mantenimento di una fascia verde in corrispondenza del cono stesso.
4. La valutazione di incidenza paesistica da effettuarsi in quest'area dovrà tenere in debito conto la salvaguardia degli aspetti evidenziati nel presente articolo.

**TITOLO V - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE IN
APPLICAZIONE DEL COMMA 2-bis DELL'ART.43 L.R.12/2005****ART. 71. INDIVIDUAZIONE DELLE AREE AGRICOLE IN APPLICAZIONE DEL
COMMA 2-bis DELL'ART.43 L.R.12/2005**

1. Nell'allegato grafico E.4 sono individuate le aree agricole in ottemperanza a quanto stabilito dalla D.G.R. 22.12.2008 n. 8/8757.
2. L'Amministrazione Comunale entro 3 mesi dall'approvazione del PGT provvederà con specifica deliberazione comunale ad individuare la maggiorazione del contributo di costruzione da applicare alle aree che risulteranno a destinazione agricola sulla base dell'allegato E.4 di cui al comma precedente.