COMUNE DI SAN VITTORE OLONA
(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

PIANO DELLE REGOLE

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
MODIFICATE A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progetto
Arch. Massimo Giuliani
Ing. Emilio Cremona

Sindaco
Marilena Vercesi

Assessore all'Urbanistica
Avv. Roberto Morlacchi

Collaboratori
Arch. Vera Bertoglio, Arch. Andrea Frigoli,
Arch. Federica Rando, Arch. Marco Tosca,
Arch. Rosaria Verardi

Valutazione Ambientale Strategica
N.Q.A srl

Responsabile Area Tecnica
Geom. Dario Iraga

Studio Geologico
Studio CONGEO

Scala:

Data:
Dicembre 2012

Allegato:
C.8

Sommario

TITOLO I NORME GENERALI 4
ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI 4
ARTICOLO 2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE 5
ARTICOLO 3 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI 6
ARTICOLO 4 COMPUTO DEL VOLUME 12
ARTICOLO 5 AREE DI PERTINENZA 14
ARTICOLO 6 DESTINAZIONI D'USO 15
ARTICOLO 7 AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE DA ASSICURARE CON GLI INTERVENTI 20
ARTICOLO 8 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO E TUTELA DEL VERDE 21
ARTICOLO 9 TIPOLOGIE DI INTERVENTO 22
TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 23
ARTICOLO 10 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE 23
ARTICOLO 11 STRUMENTI DI ATTUAZIONE 23
ARTICOLO 12 PIANI ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT 24
ARTICOLO 13 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT 24
TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO 25
ARTICOLO 14 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO 25
ARTICOLO 15 ZONA A – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE 26
ARTICOLO 16 ZONE B1 – ZONE DI RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO 27
ARTICOLO 17 ZONE B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI 28
ARTICOLO 18 ZONE B3 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI 29
ARTICOLO 19 ZONE B4 – ZONE A VERDE PRIVATO 29
ARTICOLO 20 ZONE B4.1 – ZONE A VERDE PRIVATO IN CENTRO STORICO 30
ARTICOLO 21 ZONE B5 – PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI APPROVATI E PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI ATTUATI 30
ARTICOLO 22 ZONE BS – EDIFICI ESISTENTI IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO 30
ARTICOLO 23 ZONE D1 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI 30
ARTICOLO 24 ZONE D2 – PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI APPROVATI E PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI . ATTUATI 31
ARTICOLO 25 ZONE G1 – ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI, DIREZIONALI E COMMERCIALI ..... ESISTENTI E DI AMPLIAMENTO 32
ARTICOLO 26 ZONE G2 - ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI ..... AMPLIAMENTO 33
ARTICOLO 27 ZONE G3 – PIANI ATTUATIVI TERZIARI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER IL TEMPO ... LIBERO APPROVATI E PIANI ATTUATIVI TERZIARI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER IL TEMPO LIBERO ATTUATI 33
ARTICOLO 28 ZONE BOSCATE 34
ARTICOLO 29 ZONE E1 – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE 34
ARTICOLO 30 ZONE E2 – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE 35
ARTICOLO 31 AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO PAESISTICO 35
ARTICOLO 32 ZONE E1 PLIS – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE INTERNE AL PLIS DEI MULINI 37

ARTICOLO 33 ZONE E2 PLIS – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE INTERNE AL PLIS DEI MULINI 40
ARTICOLO 34 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE 43
ARTICOLO 35 ROGGE E FONTANILI 45
TITOLO IV MODALITA' DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE 47
ARTICOLO 36 NORME GENERALI PER L'INSEDIAMENTO STORICO 47
ARTICOLO 37 CAMPO DI APPLICAZIONE 47
ARTICOLO 38 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI 47
ARTICOLO 39 RESTAURO 48
ARTICOLO 40 RISANAMENTO CONSERVATIVO 49
ARTICOLO 41 RISTRUTTURAZIONE PARZIALE 50
ARTICOLO 42 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 51
ARTICOLO 43 RECUPERO E RIUSO DI RUSTICI E FIENILI 52
ARTICOLO 44 PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI 53
TITOLO V NORME PER IL COMMERCIO 55
ARTICOLO 45 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI 55
ARTICOLO 46 ASSE COMMERCIALE DEL SEMPIONE 57
ARTICOLO 47 DOTAZIONE DELLE AREE A STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 58
ARTICOLO 48 VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA' PREVENTIVA 58
ARTICOLO 49 ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI 59
ARTICOLO 50 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE 59
TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE 60
ARTICOLO 51 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE 60
ARTICOLO 52 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO 60
ARTICOLO 53 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI 61
ARTICOLO 54 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI 61
ARTICOLO 55 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE 62
ARTICOLO 56 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA 63
ARTICOLO 57 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI 63
ARTICOLO 58 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE 64
ARTICOLO 59 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI 64
ARTICOLO 60 TUTELA IDROGRAFICA 65
ARTICOLO 61 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO 65
ARTICOLO 62 NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI 65
ARTICOLO 63 NORMATIVA GEOLOGICA 65
ARTICOLO 64 MISURE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA 66
ARTICOLO 65 SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE 66

TITOLO I NORME GENERALI

ARTICOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

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

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:
   - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
   - consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
   - rapporti di copertura esistenti e previsti;
   - altezze massime e minime;
   - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
   - destinazioni d'uso non ammissibili;
   - interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004;
   - 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 incompatibili con le caratteristiche della zona in cui sono inseriti, esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

ARTICOLO 2 STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

C.1	AZZONAMENTO	1 : 5.000
C.1.1	AZZONAMENTO	1 : 2.000
C.1.2	AZZONAMENTO	1 : 2.000
C.2	CENTRO STORICO - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI	1 : 1.000
C.3	CENTRO STORICO – VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI	1 : 1.000
C.4	CENTRO STORICO – RILIEVO FOTOGRAFICO	
C.5	MODALITA' DI INTERVENTO NEL CENTRO STORICO	1 : 1.000
C.6	RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUTIVI DEL PAESAGGIO PIANO PAESISTICO COMUNALE	1 : 5.000
C.7	CARTA DELLA SENSIBILITA'	1 : 5.000
C.8	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
C.9	RELAZIONE	

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica, 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 tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
   - fra tavole di Piano e Norme Tecniche, queste ultime.
   - In caso di discordanza tra le definizioni contenute nelle tavole grafiche e in quelle del Piano delle Regole, prevalgono quelle più restrittive.

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

ARTICOLO 3 PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

1. St – Superficie territoriale (mq)

   E' definita dalla superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del PGT ed è, pertanto, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione vera e propria e delle rimanenti comprese quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
   Sono comprese ai fini del suo computo, solo in presenza di Piani Attuativi: le aree per servizi già occupate e non cedute per urbanizzazione primaria o secondaria anche se situate all'esterno dell'ambito di trasformazione purché costituenti la particella catastale oggetto di Ambito perimetrato.
   La superficie territoriale è definita dal preciso rilievo topografico plano-altimetrico dell'area oggetto dell'intervento.

2. It – Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

   Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie territoriale.

3. Sf – Superficie fondiaria (mq)

   E' definita dalla parte di superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè dal lotto edificabile catastalmente individuato per superficie e intestazione, al netto pertanto di sedi stradali e altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria o secondaria.

4. If – Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

   Definisce il volume massimo costruibile per ogni unità di superficie fondiaria.

5. Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

   E' il rapporto massimo fra la superficie lorda e la superficie territoriale.

6. Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

   Esprime la massima superficie lorda per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

7. Sl – Superficie lorda (mq)

   <u>Destinazione residenziale:</u>
   E' la somma delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi;

   <u>Destinazioni non residenziali:</u>
   E' la somma della superficie coperta (Sc) dei singoli piani, delle superfici degli eventuali piani interrati e soppalchi, nonché delle superfici scoperte qualora destinate allo svolgimento dell'attività (es. terrazzi, logge, aggetti, portici e porticati, camminamenti esterni, aree cortilizie, ecc).

   Sono escluse dal computo:
   <u>relativamente alla destinazione residenziale</u>:
   - le superfici destinate al ricovero dei veicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, sino alla concorrenza delle quantità calcolate in base al successivo art. 7, commi 5 e 6;
   - gli aggetti aperti, le logge e terrazze, i portici, i sottotetti qualora rispondenti alle caratteristiche prescritte al successivo art. 4, comma 2, punto i;
   - i volumi tecnici, ivi compresi i vani ascensore, fino alla mezzeria dei muri in comune con i vani computabili;
   - i vani scala comuni a più alloggi, nei limiti di cui al successivo art. 4, comma 2, punto c);

- i locali accessori, quali i depositi per gli attrezzi, le piccole serre, le casette in legno e simili, con una altezza massima inferiore a 2,5 ml, che non occupino più del 3% della superficie fondiaria con un massimo di 15 mq di superficie lorda totale;
- i piani interrati e seminterrati, qualora rispondenti alle caratteristiche prescritte al successivo art. 4, comma 2,punto h;

<u>relativamente alle destinazioni non residenziali</u>:

- le superfici destinate al ricovero dei veicoli con i relativi spazi di manovra ed accesso, sino alla concorrenza delle quantità calcolate in base al successivo art. 7, commi 5 e 6;
- i volumi tecnici, ivi compresi i vani ascensore, fino alla mezzeria dei muri in comune con i vani computabili;
- le superfici destinate a servizi tecnici e tecnologici.

8. Su – Superficie utile (mq)

Indica la superficie di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

9. Sc – Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione su un piano orizzontale dei manufatti realizzati e definiti dal loro massimo ingombro fuori terra, con esclusione:

a) delle autorimesse private edificate fuori terra con caratteristiche di cui al successivo art. 4, comma l, e comunque solo fino alla concorrenza delle dotazioni minime prescritte ai sensi dell'art. 7, commi 5 e 6;
b) per gli insediamenti con destinazione produttiva: dei silos, dei serbatoi di materie prime necessarie al funzionamento degli impianti tecnologici, dei manufatti costituenti impianti di depurazione dei residui dell'attività produttiva insediata;
c) per tutti gli insediamenti: delle parti aggettanti (quali balconi, sporti di gronda, pensiline, ecc) fino ad un massimo di 1,5 metri (oltre tale limite vengono conteggiate nella superficie coperta per l'intera estensione).

Non costituiscono superficie coperta i manufatti eccedenti la sagoma della costruzione fuori terra purché siano totalmente sotto la quota zero di riferimento. Tuttavia tali ambiti, anche se ricoperti da coltre erbosa, non potranno concorrere al dimensionamento della superficie drenante.

10. Rc – Rapporto di copertura

Esprime il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

11. Ds – Distanza (m)

E' la grandezza lineare misurata a partire dal filo più esterno della struttura edilizia verticale del fabbricato, lineare o puntiforme; non determinano distanza gli aggetti decorativi di qualunque misura e i balconi aperti su due o tre lati, per sporgenze inferiori a metri 1,5; per sporgenze maggiori la distanza deve essere misurata a partire da una linea verticale parallela a quella sopra definita, avanzata da una misura pari all'eccedenza, come specificato nel seguente esempio:

- distanza minima dal confine come da norma = 5,00 mt;

- aggetto previsto = 2,00 mt;

- distanza minima dal confine da garantire = 5,00 + (2,00 - 1,50) = 5,50 mt.;

Nel calcolo della distanza sono fatte salve le deroghe previste dalla normativa vigente in materia di abbattimento barriere architettoniche e dalla disciplina relativa al contenimento dei consumi energetici.

12. Di – Distanza minima tra i fabbricati (m)

Nelle zone soggette a Piano Urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica le distanze minime tra i fabbricati sono definite dai singoli piani di intervento.
In tutte le altre zone, salvo diversa prescrizione nelle norme di zona, è prescritta:

- La distanza minima tra pareti finestrate (anche quando una sola parete sia finestrata) pari all'altezza come definita al successivo comma 15. punto c) con un minimo assoluto di metri 10,00;
- Per pareti o parti di pareti non finestrate deve essere rispettata una distanza minima pari a ½ dell'altezza, come definita al successivo comma 15. punto c), del fabbricato più alto.
- Viene fatto salvo quanto previsto dall'articolo 9 del D.M. 1444 del 1968, in particolare per quanto attiene alle aree ricadenti in Zona A e dall'art. 11 del D.Lgs. n. 115 del 30/05/2008 e s.m.i..

13. Dm – Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (m)

In tutte le costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari a ½ dell'altezza, come definita al successivo comma 15. punto c), del fabbricato con un minimo di metri 5,00.
Per le costruzioni industriali e per le zone agricole valgono le prescrizioni particolari di zona.
E' ammessa la costruzione a confine di autorimesse e locali di servizio con altezza massima di metri 2,50 all'estradosso della copertura.
Il minimo indicato può essere ridotto a metri 0,00 se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con la presentazione di un progetto unitario e l'impegno alla realizzazione contemporanea o se preesiste la parete di confine.
Il minimo indicato può essere ridotto:

a) a metri 0,00:
- se è intercorso un accordo tra i proprietari confinanti con la presentazione di un progetto unitario e l'impegno alla realizzazione contemporanea o se preesiste parete di confine;

- se il manufatto previsto non prospetti su spazi pubblici, sempre che venga sottoscritta una scrittura privata tra i proprietari confinanti;

b) fino a metri 0,00, in presenza di accordo tra i proprietari confinanti;

Anche le cabine elettriche possono essere costruite a confine; l'altezza massima fuori terra non deve però superare i metri 2,50, salvo casi di comprovati motivi tecnici da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione Comunale, assieme all'esame dell'aspetto e dell'inserimento della costruzione nella zona.
In ogni caso al rilascio del Permesso di Costruire dovrà comunque essere dimostrata la congruità dell'isolamento acustico progettato.

14. Ds – Distanza minima del fabbricato dalle strade e piazze

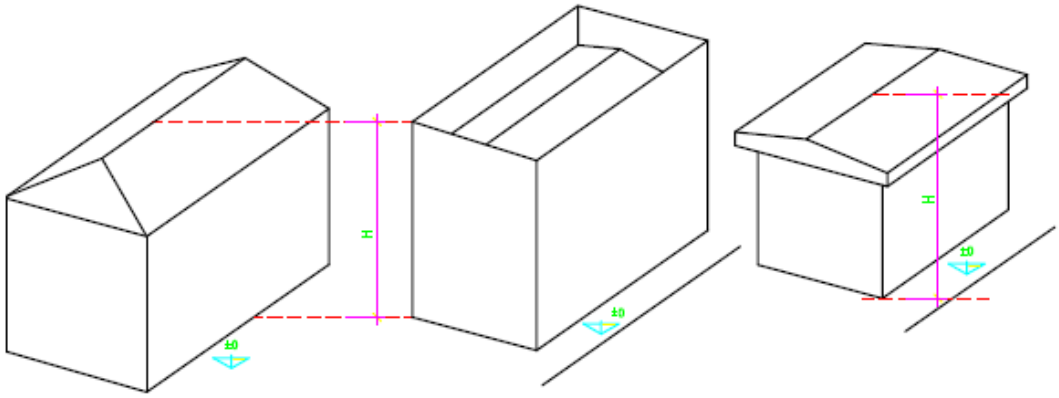
Si determina misurando la distanza minima dell'edificio, al netto degli aggetti aperti, dal ciglio delle strade.
Si intende per ciglio delle strade la linea di limite tra la superficie azzonata e le aree destinate a sede stradale così come individuata sulle tavole di azzonamento C.1.1 e C.1.2.
Tale distanza, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti, e fatte salve disposizioni diverse dalle norme per le singole zone, deve corrispondere a:

- Metri 5,00 per sede stradale di larghezza inferiore a metri 7,00;
- Metà dell'altezza del fabbricato in progetto e comunque con un minimo di metri 5,00 per le zone aventi destinazione a Servizi così come identificate nel Piano dei Servizi;
- Metri 7,50 per sede stradale di larghezza compresa tra i 7,00 e i 15,00 metri.

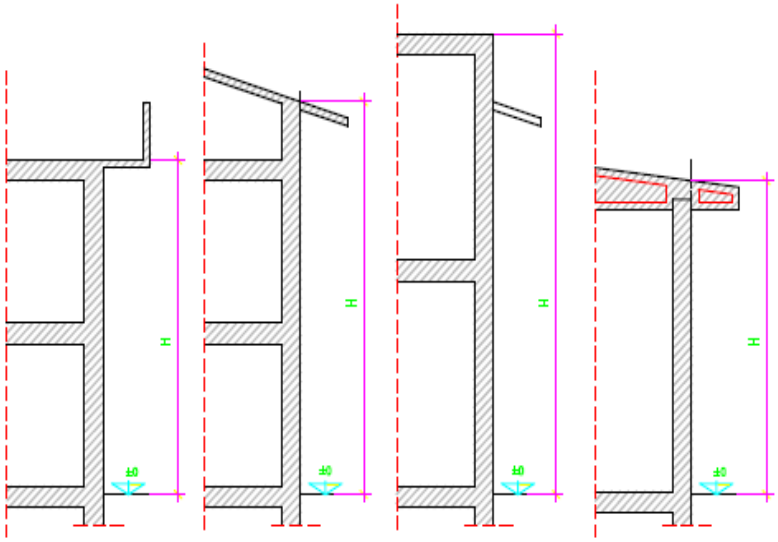
In caso di sopralzi è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato già esistente sempre che sia rispettato il rapporto 1/1 tra altezza del fabbricato e larghezza della strada più l'eventuale arretramento.
Nelle zone di completamento il Responsabile Area Tecnica, su conforme parere della Commissione Edilizia, qualora istituita, può consentire l'allineamento agli edifici esistenti.
Nei Piani Esecutivi gli allineamenti stradali sono stabiliti in sede di progetto plani volumetrico.

15. H – Altezze dei fabbricati

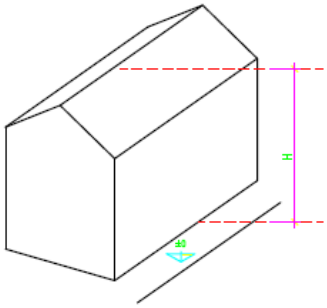
Le altezze massima dei fabbricati, consentite per le diverse zone, sono stabilite dal Titolo III delle presenti norme.
L'altezza dei fabbricati, assunta come quota 0,00 convenzionale quella del marciapiede esistente o, in sua mancanza, quella della strada antistante aumentata di centimetri 15, si calcola:
a) per i fabbricati civili: al punto più elevato della sagoma esterna del fabbricato stesso;
b) per tutti gli altri fabbricati all'imposta della gronda di coronamento, ovvero al punto più elevato dei tamponamenti esterni.
c) per tutti i fabbricati ed ai soli fini della determinazione delle distanze minime di cui ai precedenti commi 12. e 13.: all'estradosso dell'intersezione tra la muratura perimetrale che costituisce il filo più esterno dell'edificio e l'imposta di copertura, come meglio specificato nei seguenti esempi:



Altezza "H" come definita all'art. 3, comma 15, punti a) e b)



Altezza "H" come definita all'art. 3, comma 15, punto c)



Fabbricato a due falde - Altezza "H" come definita all'art. 3, comma 15, punti a) – b) – c)

In tal caso i punti utilizzati per la misurazione dell'altezza sono complanari alla facciata dell'edificio, pertanto l'altezza definita all'art. 3, comma 15, punti a) e b) coincide con quella definita al punto c)

Nel caso di strade in pendenza, la quota 0,00 convenzionale è determinata dalla media ponderale tra quelle relative ai tratti con diversa inclinazione.
Nel caso di strade in pendenza, e/o di una particolare conformazione morfologica del terreno oggetto di intervento, tali da generare un dislivello superiore a metri 1,00, la quota 0,00 verrà stabilita di volta in volta dalla Commissione competente (Edilizia e/o Paesistica), in loro mancanza, dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Le altezze interne degli edifici e la posizione del piano del pavimento del primo piano abitabile sono stabilite dal Regolamento d'Igiene.

16. Hv – Altezza virtuale di piano ai fini volumetrici

    Secondo i limiti ed i criteri del successivo art. 4, paragrafo 1, commi a), b), c), d), è stabilita convenzionalmente in:
    a) mt. 3,00, per le parti destinate a residenza;
    b) mt. 3,30 per la parte adibita ad uso commerciale, terziario, deposito, magazzini, laboratori artigianali e altri usi;
    c) mt. 3,30 per le parti interrate o seminterrate di edifici a qualsiasi destinazione aventi caratteristiche di agibilità con presenza di persone.

ARTICOLO 4 COMPUTO DEL VOLUME

1. Ai fini del calcolo della densità, la volumetria delle costruzioni è da ricavarsi nel seguente modo:

   a) Per le parti destinate a residenza: moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili per l'altezza virtuale di piano Hv di m 3,00;
   b) Per la parte adibita ad uso commerciale, terziario, deposito, magazzini, laboratori artigianali e altri usi, moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani per l'altezza virtuale di piano Hv di m 3,30 fino ad una altezza reale di piano di metri 4,50; oltre tale limite si considera la reale altezza netta interna di piano;
   c) Per le parti interrate o seminterrate di edifici a qualsiasi destinazione aventi caratteristiche di agibilità con presenza di persone, moltiplicando la superficie lorda per l'altezza virtuale di piano Hv di m 3,30;
   d) Limitatamente zone A e B1 ed a prescindere dalla destinazione d'uso, moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani abitabili per la loro altezza reale di interpiano (da intradosso a intradosso). In tali zone vengono considerati volumi esistenti gli spazi coperti e delimitati da 3 lati e aventi altezza minima non inferiore a metri 2,40.

2. Sono esclusi dal calcolo:

   a) I volumi tecnici collocati all'estradosso del solaio di copertura;
   b) I vani ascensore;
   c) I vani scala comuni a più alloggi fino a 13 mq per piano;
   d) I porticati aperti anche solo su un lato;
   e) I porticati e gli androni di uso pubblico;
   f) Gli aggetti di carattere strutturale o ornamentale;
   g) Le tettorie e le pensiline aperte;
   h) Per i soli edifici residenziali:

      h1) per i nuovi edifici residenziali i locali accessori completamente interrati e i locali seminterrati sono esclusi se hanno l'altezza interna non superiore a ml. 2,40 e il pavimento del primo piano abitabile a quota non superiore a ml. 1,60 rispetto alla quota 0,00 di riferimento;

      h2) per gli edifici residenziali esistenti all'adozione delle presenti norme - i locali accessori completamente interrati e i locali accessori seminterrati sono esclusi se hanno l'altezza interna non superiore a ml. 2,50;

   i) Per i soli edifici residenziali i piani sottotetto alle seguenti condizioni:

      1) Per le nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti:

         a. Qualora abbiano altezza media ponderale interna (intesa come rapporto fra volume e superfici nette) non superiore a 2,40 mt. (calcolata all'intradosso del solaio di copertura ed al lordo delle travi, di eventuali controsoffittature e di solai intermedi);

         b. abbiano rapporto aero-illuminante (RAI) non superiore ad 1/40.

      2) Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, anche se accessibili mediante rampa di scala fissa, qualora non ricorrano le condizioni di cui al precedente punto 1)a. e 1)b.

      Per il recupero di tali spazi per fini abitativi si dovrà ricorrere all'applicazione dei disposti di cui alla L.R. n. 12/05;

l) Le autorimesse private nelle quantità individuate al successivo articolo 7, commi 5 e 6 edificate fuori terra con altezza massima all'estradosso di metri 2,50 misurata con riferimento alla quota zero di progetto;

m) I locali di pertinenza degli edifici anche a destinazione diversa dalla residenziale inseriti nelle zone B, esistenti alla data di adozione delle presenti norme, qualora ricorra uno dei seguenti casi:
   - abbiano altezza interna non superiore a 2,40 mt;
   - non abbiano caratteristiche di agibilità;
   - non vi sia permanenza di persone.

n) Per il recupero dei sottotetti per fini abitativi si dovrà ricorrere all'applicazione dei disposti di cui alla L.R. n. 12/05 previa presentazione di idoneo progetto a cui si dovranno necessariamente allegare le fotografie interne ed esterne del sottotetto e del tetto esistente.

ARTICOLO 5 AREE DI PERTINENZA

1. Per definire i limiti di fabbricabilità di ogni intervento occorre individuare l'area pertinente territoriale o fondiaria, alla quale applicare gli indici previsti dalle disposizioni del PGT per la specifica zona. L'area pertinenziale utilizzata per il computo deve essere esattamente definita in modo che, indipendentemente da ogni successivo frazionamento o passaggio di proprietà, non possa essere ripetuta la sua capacità volumetrica già utilizzata.
2. Tale area rimane vincolata all'entità degli edifici preesistenti e a quella dei successivi interventi.
3. L'area di pertinenza si definisce satura quando l'edificazione a essa afferente raggiunge i limiti consentiti.
4. Qualora le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata all'intervento, i promotori dell'iniziativa debbono documentare che tali diverse proprietà siano consenzienti, e che rinuncino al proprio diritto a utilizzare in tutto o in parte l'edificabilità a loro competente. Di tale vincolo sarà stipulata apposita convenzione – impegnativa volumetrica - , che sarà registrata e resa pubblica a cura e spese dei privati.
5. I fabbricati rurali esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi, secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme. All'atto di richiesta di permesso di costruire o di intervento attuativo, a tali edifici viene attribuita, se questa non risulta già registrata, un'area di pertinenza fondiaria in base agli indici di zona previsti dal Piano delle Regole. I fondi e gli appezzamenti, anche inedificati, la cui superficie sia stata computata nel complesso dell'azienda agricola per l'applicazione dei parametri urbanistici di zona, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo.
6. Per tutte le zone edificabili, in assenza di piano urbanistico preventivo, non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree di diversa destinazione di zona.
7. Le aree di pertinenza, sature e non, vanno indicate negli elaborati relativi agli strumenti attuativi e in ogni progetto presentato per il rilascio di permesso di costruire; fra tali elaborati deve pertanto essere contenuta una tavola riproducente l'isolato interessato, con l'indicazione a tratto marcato dei confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

ARTICOLO 6 DESTINAZIONI D'USO

1. Residenza

1.a. Abitazioni urbane:
costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad uso abitativo. Vi sono comprese anche le residenze destinate ad appartenenti alle forze dell'ordine, ad appartenenti ad ordini religiosi, militari, ecc.

1.b. Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli:
alloggi dei conduttori dei fondi, degli imprenditori agricoli e dei dipendenti dell'azienda, purché prestino in via prevalente la propria attività nell'ambito della stessa. Non è consentito l'insediamento della sola destinazione residenziale senza la preesistenza o la contestuale realizzazione di edifici a destinazione agricola produttiva.

1.c. Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche:
si intendono comprese le attività industriali, artigianali e terziarie, quindi gli alloggi dei proprietari, dei conduttori o dei dipendenti dell'azienda.
Detti alloggi devono avere superficie lorda di pavimento non eccedente quella eventualmente stabilita nelle norme specifiche di zona. La norma non si applica per gli alloggi esistenti.
Gli alloggi devono essere legati da vincolo di pertinenzialità agli immobili destinati prevalentemente all'attività economica e non potranno essere ceduti separatamente; il vincolo di pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrato e trascritto.

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

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

2. Attività economiche

2.a. Attività agricole:
Conduzione del fondo agricolo, allevamento di animali, silvicoltura, attività di serra e florovivaistica, allevamento.
2.a.1. Edifici e strutture per la conduzione del fondo, esclusi quelli destinati alla permanenza del bestiame: magazzini, depositi per attrezzi e macchine, officine, locali per la conservazione e la prima lavorazione dei prodotti agricoli e zootecnici, locali per la vendita al dettaglio dei medesimi prodotti, uffici, serbatoi idrici, coperture stagionali destinate a proteggere le colture.
2.a.2. Edifici e strutture per allevamenti zootecnici non intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) correlata alla dimensione del fondo aziendale, il quale sia sufficiente al mantenimento dei capi almeno nella misura del 30%e allo smaltimento delle deiezioni almeno nella misura del 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.
2.a.3. Edifici e strutture per allevamenti zootecnici intensivi, intendendosi come tali gli allevamenti di entità (numero di capi e peso vivo del bestiame) non correlata alla dimensione del fondo (non in grado di garantire il mantenimento dei capi o lo smaltimento delle deiezioni per una misura inferiore al 30%: stalle, sale di mungitura, sale parto, sale di visita e medicazione, uffici, concimaie, vasche di raccolta dei liquami.

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

2.a.5 Attività agrituristiche. Si definiscono attività agrituristiche le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del Codice Civile, anche nella forma di società di capitale o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali.

Sono attività agrituristiche, nel rispetto delle modalità e dei limiti previsti dalla L.R. 8 Giugno 2007 n. 10 (Disciplina Regionale dell'agriturismo):

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori fino ad un massimo di 70 ospiti al giorno;
- somministrare pasti e bevande, fino ad un massimo di 160 pasti al giorno, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici regionali e caratterizzati dai marchi DOP, IGP, IGT, DOC, DOCG o compresi nell'elenco regionale dei prodotti agroalimentari tradizionali;
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita di vini;
- organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate o anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche, fattorie sociali, aziende agrituristico–venatorie, attività di ittiturismo, di pesca–turismo, attività escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzate alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

La normativa di riferimento è la seguente:

- Legge 5 Dicembre 1985, n. 730 (Disciplina dell'agriturismo)
- Decreto Legislativo 18 Maggio 2001, n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della Legge 5 Marzo 2001, n. 57) – Articolo 3.
- Legge Regionale 8 Giugno 2007 n. 10 (Disciplina regionale dell'agriturismo)

2.b. <u>Attività industriali e artigianali:</u>

Attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte, nonché le attività di demolizione e recupero. Inoltre si considerano compresi nella suddetta destinazione i depositi relativi alle predette attività ancorché non situati in contiguità spaziale, purché vi siano escluse attività di vendita. Sono altresì ricomprese le attività di autotrasporto e gli spedizionieri.

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

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

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

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

2.b.2. Attività artigianali. Comprendono le strutture direttamente destinate alla produzione, quali laboratori e officine.
Comprende inoltre tutte le strutture e gli spazi accessori e complementari, purché direttamente connessi ad attività produttive artigianali, quali:

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

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

2.c. <u>Attività terziarie:</u>
Attività economiche non rivolte alla produzione di beni ma alla fornitura di servizi.
2.c.1. Attività commerciali ed attività assimilabili

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

2.c.1.2. Medie strutture di vendita: sulla base del D.lgs 114/98 nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti le medie strutture di vendita (MSV) riguardano attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 151 e 1500 mq.

2.c.1.3. Grandi strutture di vendita: sulla base del D.lgs 114/98 nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti si definiscono grandi strutture di vendita (GSV) le attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) superiore a 1501 mq.

2.c.1.4. Centri commerciali: sulla base del D.lgs 114/98 nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti i centri commerciali sono riconducibili alle MSV ed alle GSV in rapporto alla SV complessiva.

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

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

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

2.c.1.8. Artigianato di servizio: comprende le attività artigianali che si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita e per il carattere ristretto del proprio mercato e del relativo bacino d'utenza, che non risultano nocive o moleste – per emanazioni di qualunque tipo – nei confronti degli insediamenti residenziali adiacenti o vicini, che non richiedono strutture edilizie aventi tipologia specifica ("capannoni" e simili), incompatibili con le caratteristiche dell'ambiente urbano in cui sono inseriti.

2.c.1.9. Commercio all'ingrosso.

2.c.1.10 Pubblici esercizi connessi con il gioco di azzardo (sale per scommesse sportive, slot-machines, videopoker, videolotterie-VLT, etc.);

2.c.2. Attività direzionali
2.c.2.1. Uffici.
2.c.2.2. Studi professionali.
2.c.2.3. Banche, finanziarie, assicurazioni, agenzie.
2.c.2.4. Centri di ricerca.
2.c.3. Attività alberghiere
2.c.3.1. Alberghi. (Comprende anche tutte le funzioni assimilabili).
2.c.3.2. Motel.
2.c.3.3. Campeggi.
2.c.3.4. Convivenze assistenziali-residenziali: collegi, convitti, case di riposo, pensionati, qualora di carattere privato ed assistiti da servizi collettivi di tipo alberghiero (ma non di tipo assistenziale o sanitario–assistenziale).
2.c.3.5. Residences/case albergo.
2.c.4. Servizi privati
2.c.4.1. Attrezzature private culturali e per lo spettacolo. Sono attività a forte richiamo di pubblico quali cinema, teatri, saloni di ritrovo e conferenze, allocati in edifici autonomi o in parte di organismi edilizi plurifunzionali. Sono compresi i relativi spazi accessori e di supporto e gli spazi esterni all'uopo attrezzati.
2.c.4.2. Parcheggi privati a pagamento, al coperto (anche in sottosuolo) o allo scoperto.
2.c.4.3. Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari. Comprendono i campi di gioco sportivo all'aperto o negli edifici ed i relativi spazi di servizio e le palestre La presenza di spettatori ha carattere meramente sporadico e non costituisce aspetto essenziale degli impianti.
2.c.4.4. Attrezzature sportive private a pagamento spettacolari. Comprendono le attrezzature sportive a grande richiamo di pubblico dotate di specifiche e rilevanti strutture per la sistemazione degli spettatori.
2.c.4.5. Attrezzature private per la salute. Sono le strutture private destinate alla diagnosi e alla cura della salute, quali: case di cura, cliniche, laboratori analisi, beautyfarm, centri di riabilitazione, palestre fisioterapiche.
2.c.4.6. Attrezzature private per il tempo libero finalizzate allo svolgimento di attività musicali senza affluenza di pubblico (sale di prova, sale di registrazione, ecc.);

3. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale

3.a. <u>Attrezzature computabili ai fini della dotazione di "aree a standard":</u>
3.a.1. Servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale:
- servizi pubblici realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti all'amministrazione nell'ambito di piani attuativi;
- servizi privati di interesse pubblico o generale, regolati da apposito atto di asservimento o da convenzione o da regolamento d'uso, che assicurino lo svolgimento delle attività collettive cui sono destinati.

3.a.1.1. Parcheggi e spazi di sosta.
3.a.1.2. Verde pubblico: parchi, giardini, verde attrezzato.
3.a.1.3. Strutture scolastiche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori.
3.a.1.4. Strutture per il gioco e lo sport, comprese le aree ricreative per il tempo libero.
3.a.1.5. Strutture per attività assistenziali: centri sociali, case di riposo, strutture ricreative per anziani, ecc.
3.a.1.6. Strutture sanitarie e terapeutiche: ospedali, cliniche e case di cura, ambulatori, centri diagnostici, terapeutici, riabilitativi, ecc.

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

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

3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi.

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

Sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi:

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

3.b. <u>Attrezzature non computabili ai fini della dotazione di "aree a standard":</u>

3.b.1. Opere di urbanizzazione: mobilità. Sono le opere destinate alla mobilità, quali:

- strade e relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di manovra e di sosta, aiuole spartitraffico, fasce verdi laterali, ecc.);
- spazi di sosta e parcheggio laterali alle strade situati nella sede o piattaforma stradale;
- piste ciclabili;

3.b.2. Opere di urbanizzazione: reti impiantistiche. Sono i servizi pubblici a rete, quali:

- condotte per smaltimento acque meteoriche e liquami di rifiuto con i relativi manufatti accessori (camerette di ispezione, pozzetti a caditoia, manufatti di sfioro, ecc.);
- condotte per erogazione acqua potabile, i relativi impianti di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo ed opere accessorie;
- rete distribuzione energia elettrica e relative cabine secondarie di trasformazione;
- rete distribuzione gas con relative cabine locali di decompressione;
- rete pubblica illuminazione con i relativi impianti e manufatti;
- rete distribuzione telefonica e telematica con relativi manufatti;
- relativi impianti tecnologici, quali:
    - impianti per l'acqua potabile: di captazione, decantazione, depurazione, sollevamento, accumulo;
    - cabine trasformazione energia elettrica;
    - piccole centrali telefoniche;
    - cabine decompressione gas.

3.b.3. Impianti tecnologici: vasche volano di liquami di rifiuto, impianti di depurazione, attrezzature per la raccolta, la classificazione e lo smaltimento dei rifiuti solidi.

3.b.4. Attrezzature cimiteriali

3.b.5 Caserme

3.b.6. Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

4. Al fine di accertare la precedente destinazione d'uso degli edifici esistenti, si farà riferimento ai precedenti titoli autorizzativi o, in mancanza di essi, ad altra documentazione probante.
Il soddisfacimento della maggiore dotazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è dovuto esclusivamente per interventi di mutamento della destinazione d'uso, eseguiti con o senza opere, di superfici superiori a 150 mq.

ARTICOLO 7 AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE DA ASSICURARE CON GLI INTERVENTI

1. Negli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica devono essere riservati spazi di parcheggio privati in misura non inferiore ai valori stabiliti dalla L. 122/89.

2. Esclusivamente allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi privati di cui al comma precedente, il volume è calcolato secondo quanto previsto al precedente art. 4, comma 1.

3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia le superfici di parcheggio esistenti, se superiori ai minimi di legge, non possono essere ridotte.

4. Nel caso di edifici residenziali già edificati alla data di adozione del precedente PRG (1997) e sprovvisti di autorimessa, la costruzione fino ad un massimo di un box per alloggio e con superficie unitaria non superiore a mq 18 non viene conteggiata ai fini della Superficie coperta e della Superficie lorda, anche se costruito fuori terra, qualora sia dimostrata l'effettiva impossibilità della soluzione interrata e si ricerchi un corretto inserimento ambientale.

5. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione urbanistica deve essere garantita la quantità minima di spazi a parcheggio privato (posti auto e/o boxes) come segue:
   a) per le destinazioni residenziali, dovrà essere effettuata la doppia verifica tra la dotazione prevista dall'articolo 41-sexies della L. 1150/42 la dotazione che segue. Tra le due metodologie dovrà essere adottata quella che garantisce maggior numero di posti auto:
      - n. 2 posti auto/boxes per ogni unità immobiliare avente Superficie utile (Su), così come definita al precedente art. 3, comma 8, superiore o uguale a 65 mq.;
      - n. 1 posto auto/box per ogni unità immobiliare avente Superficie utile (Su), così come definita al precedente art. 3, comma 8, inferiore a 65 mq.

      Ai fini dell'applicazione del disposto su citato, per posto auto/box si intende una superficie di parcamento netta minima pari a mq. 12,50. Parte della quantità minima di spazi a parcheggio privato sopra determinata dovrà essere individuata all'esterno dei manufatti di recinzione, nella misura di 1 posto auto (avente superficie di parcamento minima indicata al punto precedente) ogni 4 unità immobiliari, con arrotondamento in eccesso (es. in caso di 5 unità immobiliari = 2 posti auto). Tali spazi a parcheggio benché privati, dovranno avere la stessa tipologia di finitura dei manufatti stradali pubblici (manto di usura, segnaletica, eventuali cordoli di contenimento, ecc).

   b) per tutte le altre destinazioni, dovrà essere garantita esclusivamente la dotazione prevista dall'articolo 41-sexies della L. 1150/42.

6. Negli interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento dovranno essere garantite le medesime dotazioni di cui al precedente comma 5 con le seguenti precisazioni:
   - la dotazione potrà essere interamente garantita entro i manufatti di recinzione;
   - qualora vi sia comprovata impossibilità tecnica a garantire la prevista dotazione, è prescritta la monetizzazione secondo le modalità vigenti.

7. Negli interventi di recupero volumetrico dei piani sottotetto a fini abitativi ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i., volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, è fatto obbligo individuare spazi a parcheggio pertinenziali di cui all'art. 64, comma 3, della medesima L.R. (posti auto e/o boxes-auto come definiti al precedente comma 5, secondo periodo) nella misura prevista dalla L. 122/89, pari a 1mq/10mc, e comunque nella misura minima di:

   - n. 1 posto auto/box-auto, per unità immobiliari aventi superficie utile minore/uguale a 65 mq.;

   - n. 2 posti auto/box-auto, per unità immobiliari aventi superficie utile maggiore di 65 mq.

In via sostitutiva all'obbligo di cui al punto precedente, è ammessa la monetizzazione degli spazi a parcheggio privato non individuati, a condizione che sia adeguatamente comprovata l'impossibilità tecnico-giuridica a garantire la prevista dotazione.

ARTICOLO 8 DECORO DELL'AMBIENTE URBANO E TUTELA DEL VERDE

1. Per la tutela e lo sviluppo del verde valgono in generale le norme contenute nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento per la Conservazione e la Gestione del patrimonio arboreo del territorio comunale.

ARTICOLO 9 TIPOLOGIE DI INTERVENTO

1. I tipi di intervento previsti dal PGT sono i seguenti:

   a) Interventi di conservazione del patrimonio esistente, distinti in:
      a1. Manutenzione ordinaria
      a2. Manutenzione straordinaria
      a3. Restauro e risanamento conservativo
      a4. Ristrutturazione edilizia

   b) Demolizione

   c) Nuova costruzione

   d) Ristrutturazione urbanistica

2. Gli interventi sopraelencati di cui ai punti a), c) e d) sono definiti dall'articolo 27 della L.R. 12/2005 che precisa gli interventi ammessi nei singoli casi.

3. Gli interventi di demolizione sono volti all'abbattimento integrale di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed all'eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo.

4. La demolizione comporta la successiva sistemazione del suolo con modalità coerenti con gli spazi circostanti e le indicazioni del Piano. La demolizione comporta il calcolo dell'indice fondiario di base, se esistente, con le medesime modalità delle costruzioni su aree libere, salvo i casi espressamente indicati dalle presenti norme.

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ARTICOLO 10 AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

1. L'uso del suolo e le iniziative edilizie sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.
2. Le opere di manutenzione ordinaria sono sempre ammissibili anche quando debbano eseguirsi in edifici costruiti in periodi precedenti all'attuale PGT ed in contrasto con le nuove prescrizioni di zona.
3. Non sono ammesse deroghe alle presenti norme (tavole grafiche e norme di attuazione) , salvo nei casi specifici ivi presenti, se non per opere pubbliche, nonché per quelle di uso pubblico realizzate da Enti Pubblici o da privati in regime di convenzionamento.
4. In tutte le zone di trasformazione, a qualsiasi uso esse siano destinate dal PGT, il Comune, in conseguenza dell'approvazione del PGT stesso, intende avvalersi della facoltà di applicare l'articolo 18 della legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni "espropriabilità delle aree urbane", relativamente alle aree inedificate e a quelle su cui insistono costruzioni che siano in contrasto con le destinazioni di zona, ovvero abbiano carattere provvisorio.

ARTICOLO 11 STRUMENTI DI ATTUAZIONE

1. In conformità a quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 12/2005, il Piano delle Regole si attua mediante tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale oltre che da:
   - Permesso di costruire;
   - Permesso di costruire convenzionato;
   - Dichiarazioni asseverate (D.I.A.)
   - Comunicazioni per cambio d'uso senza opere nei casi previsti all'articolo 52 della L.R. 12/2005;
   - Piano Attuativo.
2. Gli strumenti di cui sopra sono disciplinati dalla legislazione nazionale e regionale, dallo Statuto del Comune, nonché dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme.
3. La legislazione di livello superiore prevale sulle indicazioni di livello comunale anche prima dei necessari adeguamenti.

ARTICOLO 12 PIANI ATTUATIVI GIA' CONVENZIONATI ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PGT

1. Tutte le indicazioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie contenute nei Piani Esecutivi già convenzionati alla data di adozione del PGT, mantengono la loro efficacia anche dopo i termini di scadenza previsti nei Piani Esecutivi stessi.

ARTICOLO 13 MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PGT

1. Ai sensi della vigente legge urbanistica L.R. 12/2005, il PGT viene attuato nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di piano con le seguenti modalità:
   - la realizzazione delle opere di urbanizzazione preordinate alla edificazione e di nuove costruzioni, su aree per le quali è previsto l'obbligo di piano attuativo, è consentita soltanto dopo l'approvazione dello strumento attuativo. In mancanza di detto strumento attuativo, sono consentite sugli edifici esistenti opere di consolidamento statico, restauro, manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - per tutte le zone residue edificabili non soggette a piano attuativo, la realizzazione dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione potrà avvenire mediante il rilascio di singoli permessi di costruire, eventualmente convenzionati, nonché tramite altri titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia (D.I.A., ecc) nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona.

TITOLO III AZZONAMENTO DEL PIANO

ARTICOLO 14 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

1. Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone territoriali, come risulta dalle tavole di azzonamento (Tavole C.1, C.1.1, C.1.2,):

   - **Zone A**: parti del territorio delimitate come Centro Storico e nucleo di antica formazione;

   Aree di recupero
   - **Zone B1:** aree di carattere storico-ambientale soggetti a recupero edilizio e urbanistico

   Zone per insediamenti prevalentemente residenziali
   - **Zone B2** e **Zone B3**: zone residenziali esistenti
   - **Zone B4**: zone a verde privato
   - **Zone B5**: Piani Attuativi residenziali approvati
   - Piani Attuativi residenziali attuati

   Zone produttive
   - **Zone D1**: zone produttive esistenti
   - **Zone D2**: Piani Attuativi produttivi approvati
   - Piani Attuativi produttivi attuati

   Insediamenti terziari
   - **Zone G1**: zone per insediamenti terziari, direzionali e commerciali esistenti e di ampliamento
   - **Zone G2**: zone per insediamenti terziari e direzionali esistenti e di ampliamento
   - **Zone G3**: piani attuativi terziari, direzionali, commerciali e per il tempo libero approvati
   - Piani Attuativi terziari, direzionali, commerciali e per il tempo libero attuati

   Zone agricole
   - **Zone E1**: zone agricole produttive
   - **Zone E2**: zone agricole di salvaguardia ambientale

   Zone comprese nel PLIS Parco dei Mulini
   - **Ambiti ed elementi di interesse storico paesistico**
   - **Zone E1 PLIS**: zone agricole produttive
   - **Zone E2 PLIS**: zone agricole di salvaguardia ambientale

   Distributori di carburante
   - **Zone DC**: zone per impianti di distribuzione di carburante

   Servizi
   - Aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico disciplinate dal Piano dei Servizi

   Aree di Trasformazione
   - Aree di Trasformazione disciplinate dal Documento di Piano

ARTICOLO 15 ZONA A – NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

1. Sono quelle parti del territorio interessate da agglomerati o completi isolati costituenti il vecchio nucleo urbano.
   Di tali zone il PGT prevede la salvaguardia fisico-morfologica, relativamente all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativamente alle destinazioni d'uso, e la salvaguardia sociale, relativamente alla presenza dei ceti popolari e alle loro attività.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;
   - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.a.2. Attrezzature per servizi religiosi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Nella redazione dei Piani Esecutivi sono stabiliti i seguenti limiti:

   - volumetria massima pari a quella degli edifici esistenti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, al netto delle superfetazioni, con un incremento massimo pari al 10%;
   - rapporto di copertura massimo pari a 1/2;
   - altezza massima e distanze secondo il Piano di Recupero.

4. Ad esclusione delle aree ricadenti nelle Aree di Trasformazione disciplinate dal documento di Piano, gli interventi consentiti si attuano generalmente con singolo Permesso di Costruire per interventi inferiori o uguali a 400 mq di Sl, con Permesso di Costruire Convenzionato per interventi compresi tra 401 e 1.500 mq di Sl e con Piano Attuativo per interventi superiori a 1.500 mq di Sl.

5. Le modalità di attuazione delle previsioni di piano sono definite con riferimento allo studio di dettaglio di cui alle Tavole C.2, C.3 e C.5 e le caratteristiche indicate al titolo IV delle presenti norme.

6. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga salvo la verifica di impossibilità di realizzazione o per la salvaguardia del sistema edilizio di pregio.

ARTICOLO 16 ZONE B1 – ZONE DI RECUPERO EDILIZIO E URBANISTICO

1. Sono quelle parti del territorio comunale interessate da agglomerati di pregio ambientale. Di tali zone il PGT prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativamente all'aspetto architettonico, la salvaguardia funzionale, relativamente alle destinazioni d'uso e la salvaguardia sociale, relativamente alla presenza di ceti popolari e alle loro attività.
   Ai sensi dell'articolo 27 della Legge 457/78, queste zone sono individuate con specifica retinatura.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;
   - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.a.2. Attrezzature per servizi religiosi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Nella redazione dei Piani Esecutivi sono stabiliti i seguenti limiti:

   - volumetria massima pari a quella degli edifici esistenti indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, al netto delle superfetazioni, con un incremento massimo pari al 10%;
   - rapporto di copertura massimo pari a 1/2;
   - altezza massima e distanze secondo il Piano di Recupero.

4. Gli interventi consentiti si attuano generalmente con singolo Permesso di Costruire per interventi inferiori o uguali a 400 mq di Sl, con Permesso di Costruire Convenzionato per interventi compresi tra 401 e 1.500 mq di Sl e con Piano Attuativo per interventi superiori a 1.500 mq di Sl.

5. Sono sempre ammessi gli interventi di cui agli alinea a,b e c del comma 1 dell'articolo 27 della L.R. 12 del 2005.

6. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti degli edifici visibili da spazi pubblici o privati, e in quelli interni che presentano caratteristiche architettoniche originarie, è fatto obbligo di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature e le coperture.

7. Negli interventi di restauro e di risanamento la sostituzione di eventuali elementi architettonici irrecuperabili quali lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole, balconi, cornici, fittoni, decorazioni in stucco, ecc. sarà eseguita con gli stessi materiali della tradizione locale, essendo vietata ogni contraffazione. Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture né alterazioni della sagoma dell'edificio, ad eccezione di quelle necessarie per l'installazione di impianti tecnologici.

8. Per tutti i progetti di restauro e di risanamento si richiede una documentazione dettagliata dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene la parte storico-ambientale e la parte statica e igienica, con allegate fotografie ed eventuali elementi bibliografici, quali antichi testi, stampe, piante, planimetrie storiche. Gli interventi si attuano con modalità diretta, salvo quanto specificato al comma 3.

7. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga salvo la verifica di impossibilità di realizzazione o per la salvaguardia del sistema edilizio di pregio. Non sono ammesse deroghe per gli ambiti prospicienti sull'asse del Sempione.

ARTICOLO 17 ZONE B2 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti o quelli nuovi, indicati sulle tavole di azzonamento del PGT.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.d. Abitazioni collettive – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.2. Medie strutture di vendita (nei limiti di cui agli articoli 42 e 43 delle presenti norme) – 2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;
   - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.7. Strutture per attività culturali – 3.a.1.8. Strutture per attività sociali e ricreative – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Gli interventi nelle Zone B2 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

   - Indice di fabbricazione fondiaria: If = 1,30 mc/mq
   - Altezza massima: H = 10,50 m
   - Rapporto di copertura: Rc = 1/3

4. In caso di interventi di nuova costruzione, ristrutturazioni e/o ampliamenti è consentito un incremento premiale dell'indice di fabbricazione fondiaria pari a 0,20 mc/mq (da sommare all'indice If pari a 1,30 mc/mq) con le modalità previste dall'articolo 8, comma 1,., lettera a) e comma 2., lettere a)-c), delle norme del Documento di Piano.

5. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga solo se finalizzato alla salvaguardia del sistema edilizio/ ambientale di pregio. Non sono ammesse deroghe per gli ambiti prospicienti sull'asse del Sempione.

ARTICOLO 18 ZONE B3 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI

1. Queste zone comprendono aree già prevalentemente edificate. In tali zone l'edificazione sarà consentita con intervento edilizio diretto, salvo nei casi stabiliti dall'azzonamento. Le costruzioni dovranno rispettare gli allineamenti stradali esistenti o quelli nuovi, indicati sulle tavole di azzonamento del PGT.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.d. Abitazioni collettive – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato –2.c.1.6. Pubblici esercizi con esclusione dei locali notturni, sale da ballo e sale ricreative – 2.c.1.8. Artigianato di servizio – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3.1. Alberghi – 2.c.3.5. Residences/case albergo;
   - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.7. Strutture per attività culturali – 3.a.1.8. Strutture per attività sociali e ricreative – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi – 3.b.6 Sedi di associazioni culturali, di volontariato, di partiti.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Gli interventi nelle Zone B3 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

   - Indice di fabbricazione fondiaria: If = 1,00 mc/mq
   - Altezza massima: H = 7,50 m
   - Rapporto di copertura: Rc = 1/3

4. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga per gli accessi prospicienti su via De Gasperi.

ARTICOLO 19 ZONE B4 – ZONE A VERDE PRIVATO

1. Queste zone sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per i giardini o i parchi privati, nonché al mantenimento e alla valorizzazione degli edifici esistenti se presenti nella zona.
   In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela del verde nel Regolamento Edilizio Comunale.
   Nelle Zone B4 sono consentite unicamente le costruzioni di volumi accessori alla residenza: rustici, depositi, attrezzi per giardino, serre.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.a. Abitazioni urbane – 1.d. Abitazioni collettive – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 3.a.1.3. Strutture scolastiche – 3.a.1.5. Strutture per attività assistenziali – 3.a.1.6. Strutture sanitarie e terapeutiche – 3.a.1.7. Strutture per attività culturali – 3.a.1.9. Strutture per servizi amministrativi.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. In deroga agli indici volumetrici purché tale diritto non sia già stato esercitato nel periodo di vigenza dei precedenti strumenti urbanistici comunali, è consentita *una tantum* nell'arco di validità del presente PGT:

   - la realizzazione di autorimesse private (boxes) della superficie coperta massima di mq 36 per ogni edificio cui il verde è asservito;
   - l'ampliamento di edifici residenziali esistenti, sempre che vengano salvaguardate le caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie sino ad un massimo di mc 150.

Nella realizzazione degli ampliamenti, delle autorimesse e dei loro accessi, secondo i dettami degli artt. 56, 57, 58, 59 delle presenti norme, dovranno essere rispettate le alberature esistenti.

4. L'obbligo degli arretramenti stradali dei passi carrai dalla carreggiata previsti dal Codice della Strada per gli interventi di ristrutturazione degli edifici pertinenziali può essere oggetto di specifica deroga solo se finalizzato alla salvaguardia del sistema edilizio/ ambientale di pregio. Non sono ammesse deroghe per gli ambiti prospicienti sull'asse del Sempione.

ARTICOLO 20 ZONE B4.1 – ZONE A VERDE PRIVATO IN CENTRO STORICO

1. Sono ambiti liberi da edificazioni che si caratterizzano per la presenza di essenze arboree di pregio ricompresi nel perimetro del centro storico. Queste zone sono destinate al mantenimento ed alla formazione del verde per i giardini o i parchi privati, nonché al mantenimento.
   In dette aree vigono rigorosamente le norme previste per la tutela del verde nel Regolamento Edilizio Comunale.
   Nelle Zone B4.1 sono consentite unicamente le costruzioni di volumi accessori alla residenza: rustici, depositi, attrezzi per giardino, serre.

ARTICOLO 21 ZONE B5 – PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI APPROVATI E PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI ATTUATI

1. Per tale zona valgono le previsioni dell'art. 12 delle presenti norme.

ARTICOLO 22 ZONE BS – EDIFICI ESISTENTI IN ZONA DI VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Gli ambiti edificati che ricadono all'interno della fascia B del PAI, classificate in classe C.2 nello studio geologico sono subordinate a quanto previsto dalla specifiche NTA e dalla normativa del PAI.
   In particolare sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia finalizzata esclusivamente trasferire i volumi allagabili in ambito di sicurezza.

2. In questa zona non sono ammessi interventi che determinano un incremento di carico insediativo e l'insediamento di attività commerciali.

ARTICOLO 23 ZONE D1 – ZONE PRODUTTIVE ESISTENTI

1. Sono le zone produttive esistenti o in via di completamento.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:
   - Residenza: 1.c. Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche con il limite di 150 mq. di Su per ogni attività – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.b. Attività industriali e artigianali – 2.c.1.5. Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche – 2.c.1.8. artigianato di servizio – 2.c.1.9. Commercio all'ingrosso (fatto salvo quanto previsto ai successivi articoli 42 e 43) –2.c.1.10. Pubblici esercizi connessi con il gioco d'azzardo –2.c.4.3. limitatamente alle palestre aventi Superficie lorda max pari a 500 mq. – 2.c.4.6. Attrezzature private per il tempo libero finalizzate allo svolgimento di attività musicali senza affluenza di pubblico.

Non sono ammesse:
- tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti;
- attività di somministrazione al pubblico di alimenti e/o bevande svolte congiuntamente all'attività di palestra, salvo distributori automatici.

3. Gli impianti dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, idrici, acustici e dei materiali liquidi e solidi di rifiuto.

4. Nelle Zone D1 gli interventi si attuano con modalità diretta.

5. Gli interventi nelle Zone D1 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:
   - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,80 mq/mq
   - Altezza massima: H = 15,00 m
   - Distanza minima dai confini: Ds = 6,00 m
   - Rapporto di copertura: Rc = 0,60 mq/mq

ARTICOLO 24 ZONE D2 – PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI APPROVATI E PIANI ATTUATIVI PRODUTTIVI ATTUATI

1. Per tale zona valgono le previsioni dell'art. 12 delle presenti norme.

ARTICOLO 25 ZONE G1 – ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI, DIREZIONALI E COMMERCIALI ESISTENTI E DI AMPLIAMENTO

1. Sono le zone per insediamenti terziari, direzionali e commerciali esistenti e di ampliamento.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.c. Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche con il limite di 150 mq. di Su per ogni attività – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.2. Medie strutture di vendita – 2.c.1.3. Grandi strutture di vendita (dove evidenziato in tavola C.1 con il simbolo GSV) – 2.c.1.5. Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche – 2.c.1.6. Pubblici esercizi – 2.c.1.9 Commercio all'ingrosso – 2.c.1.10. Pubblici esercizi connessi con il gioco d'azzardo –2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3. Attività alberghiere – 2.c.4.1. Attrezzature private culturali e per lo spettacolo – 2.c.4.2. Parcheggi privati a pagamento –2.c.4.3. Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari – 2.c.4.5. Attrezzature private per la salute– 2.c.4.6. Attrezzature private per il tempo libero finalizzate allo svolgimento di attività musicali senza affluenza di pubblico.
   -

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Gli interventi nelle Zone G1 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

   - Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 1,00 mq/mq
   - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 2,00 mq/mq
   - Altezza massima: H = 30,00 m (compatibilmente con altri eventuali vincoli)
   - Rapporto di copertura Rc = 1/3

4. La residenza sarà limitata ad un alloggio di Su massima pari a mq 150 per unità insediabile con un massimo, in ogni caso, di 3 alloggi per il custode o per il titolare, da detrarre dalla capacità insediativa complessiva.

5. Le superfici scoperte, utilizzate come mostra o stoccaggio, se adeguatamente sistemate, verranno computate ai fini del conteggio della superficie lorda, nella misura del 40% della loro effettiva estensione.

6. Nelle zone interessate da Piani Esecutivi vigenti alla data di approvazione del PGT valgono tutte le indicazioni e prescrizioni urbanistico-edilizie contenute nei Piani Esecutivi stessi.

7. In ogni caso vengono fatte salve le prescrizioni contenute nell'articolo 45 delle presenti norme relative alle attività commerciali.

8. La superficie delle aree a standard che deve essere garantita viene disciplinata dall'articolo 46 delle presenti norme.

ARTICOLO 26 ZONE G2 - ZONE PER INSEDIAMENTI TERZIARI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI AMPLIAMENTO

1. Sono le zone per insediamenti terziari e direzionali esistenti e di ampliamento.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.c. Abitazioni di servizio ad insediamenti di altre attività economiche con il limite di 150 mq. di Su per ogni attività – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.c.1.1. Esercizi di vicinato – 2.c.1.2. Medie strutture di vendita – 2.c.1.5. Autosaloni, mobilifici, esposizioni merceologiche – 2.c.1.6. Pubblici esercizi – 2.c.1.9 Commercio all'ingrosso –2.c.1.10. Pubblici esercizi connessi con il gioco d'azzardo – 2.c.2. Attività direzionali – 2.c.3. Attività alberghiere – 2.c.4.1. Attrezzature private culturali e per lo spettacolo – 2.c.4.2. Parcheggi privati a pagamento –2.c.4.3. Attrezzature sportive private a pagamento non spettacolari – 2.c.4.5. Attrezzature private per la salute – 2.c.4.6. Attrezzature private per il tempo libero finalizzate allo svolgimento di attività musicali senza affluenza di pubblico.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Gli interventi nelle Zone G2 sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

   - Indice di utilizzazione territoriale: Ut = 1,00 mq/mq
   - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 2,00 mq/mq
   - Altezza massima: H = 30,00 m (compatibilmente con altri eventuali vincoli)
   - Rapporto di copertura Rc = 1/3

4. La superficie a standard non dovrà essere inferiore al 100% della superficie lorda Sl consentita; e di essa almeno il 50% deve essere destinato a parcheggio, realizzato anche su diversi livelli.

5. Nel caso di attività commerciali preesistenti alla data di approvazione del PGT, esse vengono preservate, mentre non sono consentite attività diverse da quelle esistenti.

ARTICOLO 27 ZONE G3 – PIANI ATTUATIVI TERZIARI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER IL TEMPO LIBERO APPROVATI E PIANI ATTUATIVI TERZIARI, DIREZIONALI, COMMERCIALI E PER IL TEMPO LIBERO ATTUATI

1. Per tali zone valgono le previsioni dell'articolo 12 delle presenti norme.

2. Per quanto riguarda l'area di via S.S. Sempione contrassegnata con la lettera A all'interno dell'elaborato C1 Azzonamento, in caso di richiesta di modificazione della convenzione stipulata sarà acconsentito la realizzazione di una MSV *no-food* pari a 1.500 mq di SLP commerciale a condizione che la SPL prevista sull'area venga ridotta complessivamente a mq 7.500, fermo restando il pagamento degli oneri già effettuato e la corrispondenza dei nuovi oneri derivanti dal cambio d'uso.

3. Per l'area di via S.S. Sempione individuato con la lettera B all'interno dell'elaborato C1 Azzonamento, nel caso di richiesta di rinnovo del Piano Attuativo ormai scaduto conserva i parametri edilizi ed urbanistici, le prescrizione ed i vincoli già previsti nella convenzione originaria con l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione.

ARTICOLO 28 ZONE BOSCATE

1. Sono aree boscate di proprietà pubblica intercluse nel tessuto consolidato. Tali ambiti sono soggette ai vincoli relativi ai Boschi così come definito dall'art. 1-ter della LR 8/76 s.m.i. nonché dalle previsioni del Piano di Indirizzo Forestale (approvato con Delibera di Consiglio Provinciale del 22/04/2004, n61331/12117/00).

ARTICOLO 29 ZONE E1 – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE

1. Le Zone E1 sono destinate all'esercizio dell'attività agricola e delle attività connesse con l'uso agricolo del territorio. In queste zone, pertanto, si possono insediare esclusivamente attrezzature necessarie per l'attività agricola, nonché edifici per la residenza degli agricoltori e dei loro dipendenti secondo i criteri ed entro i limiti stabiliti dall'articolo 59 della L.R. 12/05.

2. Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.b. Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.a. Attività agricole.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

3. Solamente per le nuove aziende agricole da insediarsi dopo l'entrata in vigore del PGT e al fine di salvaguardare l'uso agricolo del suolo, la superficie minima di intervento è fissata in 5 ettari, riducibile a 3 ettari per le aziende florovivaistiche e a 1 ettaro per allevamenti di animali di piccolo taglio o di animali a scopo non alimentare. Detti limiti non si applicano in caso di trasferimenti di attività agricole preesistenti.

4. Limitatamente alle nuove aziende agricole con attività zootecnica è prevista la dimostrazione di una base alimentare autonoma del 40% calcolata su tutti i terreni asserviti all'azienda come indicato dall'articolo 60 della L.R. 12/05.

5. Gli edifici per allevamento, asserviti a nuovi insediamenti agricoli, devono rispettare le seguenti distanze:

   a) dalle residenze interne all'azienda: 20 metri
   b) dalle residenze esterne all'azienda classificate in zona agricola: 200 metri
   c) dalle zone residenziali, commerciali o terziarie previste dal PGT: 250 metri
   d) dalla viabilità: 100 metri

6. Nel caso di allevamenti in genere, compresi quelli di animali di piccolo taglio o di animali a scopo non alimentare, dovrà essere effettuata e mantenuta una piantumazione nella misura minima di 1 albero ogni 1200 mq della superficie di intervento.

7. Per quanto non disposto dal presente articolo si rinvia alle prescrizioni della L.R. 12/05.

8. Per interventi edilizi interessanti le aree incluse nel Parco dei Mulini, di qualsiasi tipologia ed entità, si rimanda alle disposizioni riportate nell'articolo 33 delle presenti norme.

ARTICOLO 30 ZONE E2 – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

1. Le Zone E2 comprendono le aree limitrofe la Parco Territoriale del fiume Olona che rivestono particolare importanza per l'equilibrio ecologico.

2. Nelle Zone E2 non è consentita alcuna edificazione né modificazione morfologica del terreno.

3. Nelle Zone E2 è tassativamente vietato il taglio delle piante esistenti ad eccezione di quelle consentite dalle tecniche agricole con conseguente ripiantumazione.

4. Nelle Zone E2 è vietata la coltivazione di cave.

ARTICOLO 31 AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE STORICO PAESISTICO

1. Obiettivi

   Trattasi di ambito territoriale identificato nel nucleo esistente "Località Mulino Melzi", a valle dell'incrocio tra le vie Valloggia – XXIV Maggio – Barlocco, in sponda destra del Fiume Olona evidenziato con tratteggio marrone sulla tavola C.1 "Azzonamento".
   Gli obiettivi in campo paesistico-ambientale sono la riqualificazione dell'ecosistema al fine di creare il corridoio ecologico fluviale.
   Data la presenza di diversi elementi di interesse storico-architettonico (i Mulini) si mira anche al loro recupero e valorizzazione dal punto di vista edilizio, funzionale, culturale e sociale.
   Le azioni e gli interventi sottoposti alla presente normativa hanno inoltre la finalità di migliorare la fruibilità delle aree in conformità agli obiettivi del PLIS dei Mulini.

2. Destinazioni d'uso

   Sono consentite le seguenti destinazioni di cui alla definizione dell'art. 6 delle presenti norme:

   - Residenza: 1.b. Abitazioni di servizio ad insediamenti agricoli – 1.e. Accessori alla residenza;
   - Attività economiche: 2.a. Attività agricole.

   Non sono ammesse tutte le destinazioni non espressamente indicate ai precedenti punti.

   E' consentita la prosecuzione delle attività esistenti alla data di adozione del PGT, mentre alla cessazione di tali attività, le costruzioni possono essere utilizzate unicamente per attività compatibili con le destinazioni di zona.

3. Modalità di intervento

   E' vietata ogni nuova costruzione o edificazione.
   Agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e con destinazione compatibile, come definita al comma 2 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
   Ogni intervento di trasformazione deve comunque essere finalizzato al recupero e alla valorizzazione degli elementi architettonici originali con particolare attenzione ai caratteri edilizi tipici dei Mulini o al migliore inserimento paesistico-ambientale delle costruzioni nel contesto. I progetti presentati devono pertanto essere sottoposti al parere della commissione per il paesaggio.

4. Fruizione

Ogni intervento edilizio deve favorire la visitabilità dei luoghi e degli elementi di interesse storico paesistico (rogge, ruote, manufatti idraulici, icone sacre, affreschi, cappelle votive, ecc.), anche mediante un accesso controllato.
In ogni caso gli interventi dovranno favorire la visibilità degli elementi di maggior interesse storico, architettonico e paesistico dalla viabilità pubblica circostante.
Sono vietati interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e, in particolare, la formazione di barriere.
Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli, sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati ed alla sistemazione delle fasce laterali.
Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o, comunque, pavimentate.

5. Recinzioni

Le recinzioni sono consentite limitatamente alla porzione di pertinenza stretta degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.
Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,80, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,20. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. In alternativa è consentita la realizzazione della sola siepe.
Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima pari a metri 1,50.

6. Gli interventi negli Ambiti ed Elementi di interesse storico-paesistico sono disciplinati dai seguenti indici e parametri edilizi:

- Altezza massima: H = esistente
- Distanze: come esistente
- Superficie coperta: Sc = esistente
- Volume : come esistente

ARTICOLO 32 ZONE E1 PLIS – ZONE AGRICOLE PRODUTTIVE INTERNE AL PLIS DEI MULINI

1. In questa zona sono fatte salve le prescrizioni contenute nel precedente articolo 29.

2. Le Zone E1 PLIS includono le aree ad uso agricolo interne al PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, delle stalle, dei depositi, delle serre, delle aree boscate, delle fasce arboree, delle strade interpoderali, delle rogge, ecc. qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

3. Gli obiettivi prioritari riguardano la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

4. Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connessi allo svolgimento dell'attività agricolo, compresi:

   a) attività zootecniche;
   b) floricoltura e ortofrutticoltura;
   c) agriturismo ai sensi della L.R. 3/92;
   d) attività socio-culturali legate all'agricoltura;
   e) silvicoltura;
   f) residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente;
   g) attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito.

5. Le destinazioni non comprese nell'elenco sopra indicato sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

   a) esercizi commerciali;
   b) attività artigianali e industriali;
   c) attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
   d) esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
   e) residenza, ad esclusione di quanto sopra indicato;
   f) servizi e attrezzature pubblici o privati;
   g) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
   h) teatri e cinematografi;
   i) attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla L.R. 3/92;
   j) autorimesse collettive;
   k) uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative;
   l) laboratori di ricerca ed analisi;
   m) centri espositivi;
   n) istituti di credito e assicurazione;
   o) attività di escavazione;
   p) discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
   q) stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

6. Non è consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione del PGT e non dichiarati insalubri di I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

7. E' consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale.

Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

8. Sono consentiti i parcheggi privati purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzati all'interno dell'ambito di interesse storico-paesistico individuato lungo il fiume Olona e indicato nella Tavola C.1.

9. Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo. E' viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

10. Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

11. Agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e con destinazione compatibile, come definita al comma 4 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

12. Agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e con destinazione non compatibile, come definita ai commi 4 e 5 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che, nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

13. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

14. La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

15. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
    - corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
    - tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
    - coperture a falde inclinate e tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
    - facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
    - esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite conformemente a quanto sopra riportato;
    - serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
    - persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
    - le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
    - le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.
    - le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

16. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato opportunamente rispetto al contesto paesistico di riferimento.

17. Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visivi definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

18. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio agrario.

19. Le normali pratiche colturali devono, pertanto, verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale.

20. Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 27/2004 e s.m.i..

21. Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della L.R. 27/2004 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

    a) l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
    b) ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
    c) è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensioni e/o specie, se non per ragioni di sicurezza.

22. La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

23. Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli, sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

24. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

25. Sono vietati gli interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e, in particolare, è vietata la formazione di barriere.

26. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

27. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,80, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,20. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. In alternativa è consentita la realizzazione della sola siepe.

28. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima pari a metri 1,50.

29. L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in :

    - Abitazioni: H = 7,50 m

- Serre: H = 4,50 m
- Capannoni: H = 7,50 m
- Stalle: H = 7,50 m

Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

ARTICOLO 33 ZONE E2 PLIS – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE INTERNE AL PLIS DEI MULINI

1. In questa zona sono fatte salve le prescrizioni contenute nel precedente articolo 30.

2. Le Zone E2 PLIS sono le aree ad uso agricolo all'interno del PLIS dei Mulini comprensive delle abitazioni, delle stalle, dei depositi, delle serre, delle aree boscate, delle fasce arboree, delle strade interpoderali, delle rogge, ecc. qualora non diversamente classificati o qualificati negli strumenti urbanistici comunali.

3. Gli obiettivi prioritari riguardano la gestione attiva del territorio, la conservazione delle risorse naturali, la valorizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente e la tutela dell'agricoltura in quanto attività imprenditoriale nonché componente primaria ai fini della salvaguardia ambientale.

4. Sono consentiti e dichiarati compatibili gli usi e le destinazioni connessi allo svolgimento dell'attività agricolo, compresi:

   a) attività zootecniche;
   b) floricoltura e ortofrutticoltura;
   c) agriturismo ai sensi della L.R. 3/92;
   d) attività socio-culturali legate all'agricoltura;
   e) silvicoltura;
   f) residenza per imprenditore agricolo e per altri aventi titolo ai sensi della normativa vigente;
   g) attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli coltivati in sito.

5. Le destinazioni non comprese nell'elenco sopra indicato sono da ritenersi non ammissibili, e in particolare:

   a) esercizi commerciali;
   b) attività artigianali e industriali;
   c) attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica);
   d) esercizi pubblici e locali di intrattenimento;
   e) residenza, ad esclusione di quanto sopra indicato;
   f) servizi e attrezzature pubblici o privati;
   g) istituti scolastici di ogni ordine e grado;
   h) teatri e cinematografi;
   i) attrezzature ricettive e campeggi, salvo quanto consentito dalla L.R. 3/92;
   j) autorimesse collettive;
   k) uffici, studi professionali e attività direzionali/amministrative;
   l) laboratori di ricerca ed analisi;
   m) centri espositivi;
   n) istituti di credito e assicurazione;
   o) attività di escavazione;
   p) discariche e depositi, anche a cielo aperto, di materiali non connessi all'attività agricola;
   q) stazioni radio base per telefonia mobile e impianti per radiocomunicazione o radiodiffusione.

6. Non è consentito l'insediamento di attività produttive ad eccezione di impianti di trasformazione alimentare purché insediati in edifici esistenti alla data di adozione del PGT e non dichiarati insalubri di

I classe ai sensi del D.M. 05.09.1994, fermo restando l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria.

7. E' consentita la prosecuzione delle attività non agricole già presenti, eventualmente integrate con altre di tipo artigianale o commerciale, complementari o necessarie al mantenimento dell'attività principale. Alla cessazione delle attività non agricole gli edifici possono essere utilizzati solo per attività connesse con la destinazione principale della zona.

8. Sono consentiti i parcheggi privati purché legati da vincolo di pertinenzialità alle unità immobiliari esistenti o realizzati all'interno dell'ambito di interesse storico-paesistico individuato lungo il fiume Olona e indicato nella Tavola C.1.

9. Le aree computabili per l'edificazione nel PLIS dei Mulini sono unicamente quelle interne ai confini del medesimo. E' viceversa possibile lo sfruttamento della capacità edificatoria delle aree interne al PLIS dei Mulini per l'edificazione all'esterno del perimetro.

10. Sono consentite nuove edificazioni nei limiti della legislazione regionale vigente e secondo le prescrizioni di cui ai commi successivi.

11. Agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e con destinazione compatibile, come definita al comma 4 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

12. Agli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e con destinazione non compatibile, come definita ai commi 4 e 5 del presente articolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, soprattutto finalizzati ad un migliore inserimento ambientale, fermo restando che, nel caso di incremento di nuove unità immobiliari o aumento degli scarichi idrici, dovrà essere previsto l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria. In tutti i casi di adeguamento alle destinazioni compatibili sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici di seguito descritti.

13. Le tipologie costruttive devono essere congruenti con il contesto agricolo e le caratteristiche paesistico-ambientali.

14. La localizzazione di nuove strutture deve minimizzare il consumo di suolo coltivabile e formare complessi organici dal punto di vista funzionale, architettonico e ambientale.

15. Tutti gli interventi devono rispettare le seguenti disposizioni:
    - corretto rapporto con il reticolo delle strade interpoderali, la maglia agricola e la struttura morfologica fluviale;
    - tipologie edilizie coerenti con l'architettura rurale locale (corti chiuse o aperte, edifici in linea, ecc.);
    - coperture a falde inclinate e tegole in cotto; sono escluse le coperture in lamiera metallica o lastre di fibrocemento;
    - facciate rivestite con intonaco civile o con mattoni a vista;
    - esclusione di strutture portanti prefabbricate se non rivestite conformemente a quanto sopra riportato;
    - serramenti preferibilmente in legno e tinte opache consone alla tradizione locale;
    - persiane a doghe orizzontali di tipo aperto o scuri interni; preferibilmente in legno con tinte opache consone alla tradizione locale;
    - le pensiline e i porticati devono essere coerentemente inseriti nel corpo principale dell'edificio e realizzati con materiali omogenei;
    - le aree di stretta pertinenza degli edifici non dovranno essere pavimentate con asfalto.

- le serre devono non essere ad impianto fisso; devono essere realizzate con strutture in metallo e tamponamenti in vetro o simile, con l'esclusione di teli plastici o simili; nelle serre non sono ammesse attività commerciali che prevedano la vendita di articoli non direttamente derivanti dalla coltivazione in sito.

16. L'uso di materiali, tecnologie e tipologie costruttive diverse da quanto sopra indicato dovrà essere motivato opportunamente rispetto al contesto paesistico di riferimento.

17. Ogni edificio deve essere dotato di una adeguata schermatura vegetale che ne riduca l'impatto visivo rispetto al territorio agricolo aperto, alla rete dei percorsi e delle strade e ad eventuali coni visivi definiti dallo strumento di programmazione del Parco.

18. Ogni intervento di modificazione delle condizioni naturali del terreno, deve essere finalizzato alla salvaguardia ed alla valorizzazione del paesaggio agrario.

19. Le normali pratiche colturali devono, pertanto, verificare le ricadute sul patrimonio arboreo e le relazioni con il reticolo interpoderale e idrico superficiale.

20. Sono vietate tutte le attività che riducano il patrimonio arboreo secondo quanto disposto dall'articolo 4 della L.R. 27/2004 e s.m.i..

21. Negli ambiti esclusi dalle prescrizioni della L.R. 27/2004 devono essere osservate le seguenti disposizioni:

    a) l'abbattimento di alberi deve essere adeguatamente motivato e autorizzato dagli enti competenti;
    b) ogni abbattimento deve prevedere la contestuale piantumazione, con essenze autoctone, di un numero di esemplari o superficie doppi da individuarsi all'interno del PLIS dei Mulini;
    c) è comunque vietato l'abbattimento di alberi aventi particolare interesse floristico per età, dimensioni e/o specie, se non per ragioni di sicurezza.

22. La rete composta dalle strade interpoderali, consortili, consorziali, vicinali o con altra denominazione equivalente, destinate alla mobilità dei mezzi agricoli, anche qualora non espressamente individuata nello strumento urbanistico comunale deve essere salvaguardata e valorizzata.

23. Gli interventi devono garantire sia la transitabilità dei mezzi agricoli, sia l'utilizzo ciclopedonale, nonché la coerenza con il contesto paesistico-ambientale. A tale scopo si dovrà porre particolare attenzione ai materiali utilizzati e alla sistemazione delle fasce laterali.

24. Le strade di accesso ai fondi agricoli non possono essere asfaltate o comunque pavimentate.

25. Sono vietati gli interventi che riducano la percorribilità del sistema delle strade poderali e dei sentieri e, in particolare, è vietata la formazione di barriere.

26. Le recinzioni sono consentite limitatamente alla parte di stretta pertinenza degli edifici, da considerare pari a sette volte la superficie coperta.

27. Le recinzioni relative alle suddette aree di pertinenza dovranno essere realizzate con rete metallica di colore verde, senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,80, oppure in staccionata di legno senza muratura di base e con altezza massima pari a metri 1,20. Alle suddette recinzioni dovrà essere associata una siepe di pari altezza composta da essenze autoctone. In alternativa è consentita la realizzazione della sola siepe.

28. Eventuali altre recinzioni, non riferibili alle aree di cui ai commi precedenti, sono consentite solo se ne sia dimostrata l'assoluta necessità rispetto alla conduzione del fondo e purché realizzate in siepe di essenze autoctone e con altezza massima pari a metri 1,50.

29. L'altezza massima per le diverse tipologie edificabili è fissata in :

    - Abitazioni: H = 7,50 m
    - Serre: H = 4,50 m
    - Capannoni: H = 7,50 m
    - Stalle: H = 7,50 m

    Per gli altri parametri si rimanda alla legislazione regionale.

ARTICOLO 34 PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

1. Nelle tavole di azzonamento (Tavole C.1, C.1.1, C.1.2,) è riportato, con apposita simbologia, il perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale, ai sensi della L.R. 86/1983 e successive modificazioni e integrazioni, interessante il territorio comunale di San Vittore Olona.

2. Tale parco è il Parco Locale di Interesse Sovracomunale dell'Olona di cui al Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 18/03/1999 con i Comuni di Legnano, Nerviano, Parabiago e Canegrate (Delibera C.C. n. 60 del 27/01/1998).

3. Le aree comprese in detto perimetro sono soggette a specifiche prescrizioni derivanti dallo strumento di programmazione e pianificazione elaborato a cura dell'ente gestore e dalla disciplina definitiva delle seguenti disposizioni.

4. Finalità, motivazioni, ragioni, scopi e obiettivi del Parco Locale di Interesse Sovracomunale dei Mulini, di seguito denominato "PLIS dei Mulini" sono:

    a) il miglioramento paesistico-ambientale dell'ambito territoriale, composto dall'insieme delle città che si affacciano sul parco (Legnano, Nerviano, Parabiago, Canegrate e San Vittore Olona);

    b) la creazione di una porzione del corridoi ecologico che caratterizza l'intero corso del fiume Olona;

    c) il recupero dell'identità dei luoghi;

    d) il recupero e la valorizzazione degli elementi e dei complessi di interesse storico, testimoniale, architettonico, paesistico (cascine, mulini, manufatti e opere idrauliche, sistema irriguo, ecc.);

    e) l'inserimento paesistico-ambientale degli interventi di riduzione del rischio idraulico legati al Fiume Olona e, in generale, di tutti gli elementi antropici eventualmente interessanti l'area;

    f) la riduzione dei fenomeni di degrado ambientale;

    g) il sostegno a tutte le iniziative e azioni finalizzate alla riappropriazione dell'ambito fluviale da parte dei cittadini;

    h) il miglioramento della fruibilità locale e sovra comunale con particolare riferimento alla creazione di un sistema di itinerari ciclopedonali;

    i) a creazione di un'occasione e un'alternativa fruitiva per la popolazione dei comuni vicini;

    j) l'implementazione di uno strumento semplice e dinamico per le attività di programmazione territoriale sovra comunale di tutte le Amministrazioni interessate;

    k) la salvaguardia dell'agricoltura sia come attività economica sia quale elemento importante per la costruzione del paesaggio.

5. Le disposizioni normative relative alle aree comprese nel perimetro del PLIS dei Mulini sono uniformi per tutti i comuni aderenti al PLIS dei Mulini.

6. Gli indirizzi programmatici, le azioni di salvaguardia ambientale e le iniziative di valorizzazione paesistica sono contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi (PPI) da redigere secondo quanto disposto dalla DGR n. 7/6296 del 01.10.2001.

7. Le aree comprese entro il perimetro del PLIS dei Mulini ed individuate nel Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Po (PAI) o negli Studi Geologici ex L.R. 41/97 come territori storicamente soggetti ad allagamento oppure potenzialmente allagabili per condizioni geomorfologiche o esiti di studi idraulici, sono considerate ambiti di pertinenza idraulica del Fiume Olona.

8. All'interno degli ambiti di pertinenza idraulica del Fiume Olona, in coerenza con le finalità del Parco ed in considerazione della sua natura preminentemente fluviale, gli obiettivi sono il mantenimento ed il miglioramento delle condizioni di funzionalità idraulica unitamente alla conservazione ed al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

9. Gli indirizzi prescrittivi sono finalizzati a:

   a) evitare la riduzione degli ambiti di pertinenza idraulica attraverso sottrazioni di aree all'allagamento che non siano giustificate da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti e non delocalizzabili o dalla progettualità del PAI;
   b) mantenere i caratteri geomorfologici di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale;
   c) promuovere ed indirizzare la progettualità degli interventi per il miglioramento della fruibilità dell'ambito fluviale, in termini di compatibilità funzionale e di sicurezza delle strutture con le condizioni di potenziale allagamento.

10. Negli ambiti di pertinenza idraulica del Fiume Olona, come sopra specificati, non sono ammessi:

    a) interventi di riduzione significativa delle aree di allagamento o interventi in grado di interferire significativamente con il naturale deflusso delle acque di allagamento, modificandone il corso, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non de localizzabili o dalla progettualità di PAI;
    b) interventi di trasformazione dei luoghi che modificano significativamente l'assetto geomorfologico di modellamento fluviale del terreno, con specifico riferimento a paleoalvei ed orli di scarpata di erosione fluviale, a meno che non siano giustificati da necessità di messa in sicurezza idraulica di situazioni preesistenti non delocalizzabili o dalla progettualità di PAI;
    c) realizzazioni di edifici e infrastrutture di pertinenza con volumi interrati e seminterrati e strutture viarie in trincea o sottosuolo.

11. La valutazione della significatività e, quindi, dell'ammissibilità, degli interventi di cui al comma 4, lettere a) e b), deve essere effettuata in forma di perizia asseverata a firma di professionisti abilitati (geologi e ingegneri) per le relative tematiche di competenza.
    Nella redazione di tale perizia si deve tenere conto degli obiettivi espressi al comma 2 del presente articolo ed adottare i seguenti criteri di metodo:
    - Dal punto di vista idraulico e idrologico, i fenomeni di allagamento vanno simulati come eventi in grado di riattivare i paleoalvei all'interno dei quali è localizzato l'intervento oggetto di valutazione, anche quando tale simulazione comporti tempi di ritorno maggiori di quelli di piena di progetto di PAI.
    - Dal punto di vista geomorfologico, l'assetto di modellamento fluviale di cui al comma b), deve essere definito facendo obbligatoriamente riferimento al quadro conoscitivo contenuto:
      - Negli studi geologici di supporto agli strumenti urbanistici comunali ex L.R. 41/97 e L.R. 12/05;

- Nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP);
- Nel Sistema Informativo Territoriale regionale.

Tali prescrizioni non si applicano alle aree destinate ad accogliere strutture e apparecchiature di tipo tecnologico legate agli impianti di depurazione.

ARTICOLO 35 ROGGE E FONTANILI

1. La modifica dello stato delle rogge e dei fontanili, compresa l'eventuale copertura anche parziale con ponticelli ad uso agricolo, è soggetta a permesso di costruire edilizio.

2. Per interventi edilizi, interessanti le aree incluse nel PLIS dei Mulini, di qualsiasi tipologia ed entità si rimanda alle disposizioni di seguito riportate.

3. Si intende per rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini il complesso dei corsi d'acqua costituito dal fiume Olona e dalle sue derivazioni e dalla rete irrigua artificiale del Consorzio Est Ticino Villoresi.

4. La rete idrica superficiale è così composta:

   a) corsi d'acqua afferenti al reticolo principale di competenza della Regione Lombardia ai sensi della DGR n. 7/7868 del 25/01/2002 e successive modifiche e integrazioni; ossia:
      - Fiume Olona e rogge molinare;
      - Canale Principale del Consorzio Est Ticino Villoresi;

   b) corsi d'acqua afferenti al reticolo di competenza dei Consorzi di Bonifica ai sensi della DGR n. 7/20052 dell'11/02/2005; ossia:
      - Derivazioni secondarie e terziarie del Consorzio Est Ticino Villoresi;

   c) corsi d'acqua afferenti al reticolo minore di competenza dei Comuni ai sensi della DGR n. 7/7868 del 25/01/2002 e successive modifiche e integrazioni; ossia:
      - Corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e non costituenti derivazioni o non soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33;

   d) corsi d'acqua non afferenti al reticolo principale, al reticolo di competenza dei Consorzi di bonifica o al reticolo minore, ossia:
      - Corsi d'acqua non appartenenti alle categorie precedenti e che costituiscono derivazioni o sono soggetti a procedure di istanza di derivazione ai sensi del R.D. 1775/33;
      - Corsi d'acqua di cui ai punti a) e c) sono soggetti ai vincoli di Polizia Idraulica di cui al R.D. n. 368/1904.

5. La rete idrica superficiale afferente il PLIS dei Mulini costituisce un elemento fondamentale per l'equilibrio idraulico e rappresenta la matrice principale dell'assetto agricolo, paesistico ed ambientale delle aree di pertinenza fluviale dell'Olona e come tale va salvaguardata e valorizzata. Tutte le azioni e le iniziative relative alla rete idrica superficiale devono contribuire al miglioramento dei livelli di sicurezza idrogeologica, alla riqualificazione dell'ecosistema fluviale e allo sviluppo del sistema fruitivo del PLIS dei Mulini.

6. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui ai precedenti punti a) e b), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è la cura degli enti preposti secondo la distribuzione delle competenze prevista dalla legislazione vigente.
   Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto c), l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica è di competenza comunale.

7. In ogni caso nelle fasce di vincolo di Polizia Idraulica dei corsi d'acqua di cui ai punti a), b) e c), fatte salve prescrizioni più vincolanti:
   - sono consentiti senza prescrizioni gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi della L.R. 12/2005;
   - sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del demanio idrico e del suolo in fregio ai corpi idrici;
   - l'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 articolo 5 dell'Allegato B alla DGR 7/13959 del 01/08/2003.

8. Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.
   I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

9. Per gli elementi della rete idrica superficiale di cui al precedente punto d) è stabilita una fascia di rispetto di ampiezza pari a metri 4 su entrambe le sponde, misurata dal ciglio spondale o dal piede arginale esterno nel caso di corsi d'acqua arginati.
   In tali fasce, che comprendono comunque l'alveo del corso d'acqua, l'autorizzazione degli interventi di modificazione dello stato dei luoghi è di competenza comunale. In particolare:
   - Sono consentiti, senza prescrizioni, gli interventi edilizi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti ai sensi del DPR 06/06/01 n. 380;
   - Sono subordinati ad autorizzazione gli interventi edilizi diversi da quelli di cui al comma precedente ed in genere tutte le opere e gli interventi di trasformazione del suolo in fregio ai corpi idrici;
   - L'autorizzazione di cui al comma precedente dovrà essere subordinata al rispetto dei criteri indicati nel comma 5.2 articolo 5 dell'Allegato B alla DGR 7/13959 del 01/08/2003.

10. Gli interventi devono essere condotti secondo aggiornati indirizzi di gestione naturalistica escludendo o riducendo al minimo l'utilizzo di strutture ed elementi artificiali.
    I manufatti e le opere idrauliche aventi caratteristiche di pregio o interesse storico-testimoniale devono essere recuperati o sostituiti con elementi congruenti dal punto di vista tipologico e tecnologico.

11. Viene fatto salvo quanto previsto nel documento "Individuazione del Reticolo Idrico minore e Regolamentazione delle attività di Polizia Idraulica ex D.G.R. n.7/7868 e succ. mod. e int".

TITOLO IV MODALITA' DI INTERVENTO NEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE

ARTICOLO 36 NORME GENERALI PER L'INSEDIAMENTO STORICO

1. In tutti i tessuti storici sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, così come definiti nel Testo Unico dell'Edilizia n.380 del 6 Giugno 2001 e articolo 27 della L.R. 11/03/2005 n. 12 e loro e successive modifiche e integrazioni. Le altre categorie d'intervento edilizio-urbanistico consentite sono specificate nella Tavola C.5 *Modalità di intervento nel centro storico* e normate nei successivi articoli.

2. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4 dell'articolo 15 delle presenti norme, all'interno del centro storico gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione e ampliamento, se estesi a più edifici, sono subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero o all'approvazione di un altro strumento urbanistico esecutivo.

3. Negli insediamenti storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.

ARTICOLO 37 CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le modalità di intervento sono riferite al nucleo storico come individuato nella Tavola C.5 *Modalità di intervento nel centro storico* del Piano delle Regole.

2. Le modalità di intervento si attuano con intervento diretto, salvo quanto specificato dal comma 34 dell'articolo 2.

ARTICOLO 38 CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. La Tavola C.5 individua la classificazione degli interventi a cui possono essere sottoposti gli edifici. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite.

ARTICOLO 39 RESTAURO

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

2. Tali interventi sono riferiti ai beni monumentali tutelati ai sensi del D. Lgs. 42/2004.
   Per tali interventi dovrà essere predisposta un'adeguata documentazione storica sull'edificio oggetto di restauro, comprensiva di documentazione fotografica dettagliata a colori, atta ad illustrare e supportare le scelte progettuali.

3. Sono ammesse le seguenti opere:

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

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

   c) consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture). Qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, 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. Sono consentiti il restauro e il ripristino delle finiture interne o, qualora ciò non fosse possibile, il rifacimento con l'utilizzo di tecniche e materiali originari.

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

ARTICOLO 40 RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Con **risanamento conservativo** si intendono gli interventi volti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, strutturali e formali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

2. Tali interventi riguardano edifici che, pur non avendo specifico pregio architettonico, hanno conservato i caratteri architettonici e costruttivi originari contribuendo a definire l'immagine della città storica.

3. Sono ammesse le seguenti opere:

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

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

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

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

ARTICOLO 41 RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

1. Con **ristrutturazione parziale** si intendono gli interventi volti alla salvaguardia del valore ambientale di edifici che, pur avendo subito trasformazioni nel tempo che ne hanno compromesso l'integrità e il valore storico, presentano ancora elementi architettonici o tipologici originari e come tali contribuiscono a definire l'immagine della città storica.

2. Sono ammesse le seguenti opere:

   a) conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici e basamenti. Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo articolo 44 (*PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI).*

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

   c) modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tipologico; 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 e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; non è ammessa la realizzazione di volumi tecnici esterni, ad eccezione di quanto consentito per gli ascensori.

ARTICOLO 42 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Con **ristrutturazione edilizia** si intendono gli 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.
   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.

2. La ristrutturazione edilizia è riferita ad edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione.
   E' previsto il mantenimento della sagoma dell'edificio; gli interventi di modifica della stessa sono ammessi qualora portino ad 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).

3. Sono ammesse le seguenti opere:
   a) valorizzazione dei prospetti con modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo articolo 44 (*PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI).*
   b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti ammalo rate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'intorno urbano. E' consentita la traslazione dei solai senza modificare il numero dei piani e i caratteri architettonici dell'edificio. E' ammessa la modifica della copertura (quota di gronda e di colmo, geometria delle falde) in caso di evidente contrasto ambientale con l'intorno urbano.
   c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
   d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

4. Qualora gli interventi di ristrutturazione incidano in modo esteso e significativo sulle strutture orizzontali o verticali preesistenti in quanto irrimediabilmente compromesse, l'intervento potrà essere assentito anche mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto integrale dei sedimi e della sagoma del fabbricato originario. In questo caso (demolizione con ricostruzione) deve essere dimostrato in modo chiaro, attraverso un'adeguata documentazione grafica e fotografica integrata da opportuna relazione statica, lo stato di degrado degli elementi stessi.

ARTICOLO 43 RECUPERO E RIUSO DI RUSTICI E FIENILI

1. Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è consentito il recupero a fini residenziali laddove ciò non comprometta le condizioni di illuminazione e di aerazione degli edifici adiacenti.

2. Il recupero a fini residenziali, dove possibile, è regolamentato secondo le modalità di seguito descritte:

   a) Negli interventi di riuso dei fabbricati agricoli dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e la leggibilità della struttura originaria, in particolare:
      - Dovrà essere conservata la sagoma del fabbricato: altezza, profilo, copertura a falda. Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole marsigliesi;
      - Sono ammessi interventi sui prospetti volti all'adeguamento dei fabbricati all'uso residenziale nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate; riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria e ad eliminare successive superfetazioni; creazione di nuove aperture in asse con le dimensioni delle finestre esistenti nel caso di porzioni cieche, per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti. E' ammessa l'apertura di lucernari in falda nel rispetto dei requisiti minimi previsti dal Regolamento d'Igiene vigente.
      - L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive, per le parti di cui non è possibile la conservazione o per gli elementi di nuova previsione, deve essere coerente con la tipologia edilizia e, in ogni caso, inclusi tra quelli previsti per il centro storico.

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

ARTICOLO 44 PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI

1. Nelle zone appartenenti agli insediamenti storici è previsto l'impiego dei seguenti materiali:

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

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

   c) Serramenti e sistemi di oscuramento
   I serramenti dovranno essere prevalentemente in legno, con colore e tipologia omogenei lungo tutta la facciata. I portoncini di accesso alle singole abitazioni, sia sullo spazio pubblico che privato, dovranno essere in legno naturale o verniciato. I portoni di accesso ai cortili saranno in legno o ferro con disegno semplice. Le griglie anti-intrusione delle finestre dovranno essere realizzate in ferro o acciaio verniciati, con l'esclusione delle tipologie "a pacchetto". I sistemi di oscuramento originari devono essere conservati e ripristinati; laddove ciò non fosse possibile, la sostituzione sarà fatta con imposte ad antoni o a persiana in legno verniciato con apertura a rotazione, colore e tipologia omogenei lungo tutto il fronte. Solo al piano terra, , per non interferire con lo spazio esterno è prescritto l'utilizzo di aperture scorrevoli preferibilmente a scomparsa o in alternativa o "a libro" per non interferire con lo spazio esterno. E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili. Il colore dei 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, è consentito l'utilizzo del ferro, dell'alluminio e dell'acciaio verniciati con finitura opaca. Eventuali altre finiture dovranno essere sottoposte al vaglio della Commissione Edilizia/Commissione per il Paesaggio (se costituita) o dei competenti uffici.

   d) Coperture
   Nel caso di rifacimento della copertura, dovrà essere mantenuta la geometria delle falde esistenti o, laddove già modificata nel corso del tempo, dovrà essere riproposta una geometria semplice con inclinazione idonea a consentire il deflusso delle piogge, evitando salti di quota e pendenze diverse nella stessa falda. Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati con elementi in legno e risultare omogenei lungo i fronti stradali continui. Per il rifacimento o la ricorsa del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi o, dove esistenti le tegole marsigliesi, riutilizzando dove possibile elementi di recupero. I canali di gronda e i pluviali dovranno essere in rame o lamiera verniciata; non è ammesso l'utilizzo di materiali plastici.

   e) Sottotetti
   Il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti , secondo quanto stabilito dalle vigenti normative, dovrà rispondere ai seguenti criteri architettonici:
   - dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata;
   - dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, preferibilmente realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati in caso contrario l'inserimento di abbaini o cappuccine (non consentiti lucernari) su falde verso spazio pubblico potrà essere consentito e, dopo esame, autorizzato, a insindacabile giudizio della competente Commissione tecnica

preposta o, in mancanza, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale. L'inserimento nel contesto dovrà essere progettato salvaguardando l'aspetto estetico-compositivo delle facciate;
- la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto;
- per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici.

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

g) Insegne
Le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite nel vano delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma, materiali e colori. Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici. Valgono le disposizioni contenute nel vigente regolamento della pubblicità e degli impianti pubblicitari.

h) Pavimentazioni esterne
E' prescritto il mantenimento delle pavimentazioni esistenti se realizzate in ciottoli di fiume, beola o altri materiali litoidi, fatta salva l'introduzione di spazi a verde. Nel caso di aree pertinenziali prive di pavimentazione o asfaltate, è prevista la sostituzione con le pavimentazioni sopra indicate o con l'utilizzo di mattoni. Per gli interventi di cui agli articoli 39 e 40 è consentito il ricorso a pavimentazioni autobloccanti. All'interno delle corti è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche se prefabbricato e temporaneo.

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

TITOLO V NORME PER IL COMMERCIO

ARTICOLO 45 DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ATTREZZATURE COMMERCIALI

1. Le previsioni relative alle attrezzature commerciali sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dalle disposizioni regionali e statali, in particolare il D. Lgs. 114/98 e il Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L.R. 6/2010.

2. Le previsioni del PGT fanno salve le autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente Piano.

3. Le previsioni di nuove strutture commerciali sono indicate nella normativa delle zone interne alla città costruita di cui al presente Piano delle Regole e delle Aree di Trasformazione di cui al Documento di Piano.

4. Per insediamento di attrezzatura commerciale si intende uno dei seguenti casi:

   a) insediamento di attrezzatura commerciale ex novo dove precedentemente non presente a seguito di realizzazione di un nuovo edificio o di riutilizzo di un edificio esistente tramite cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie;

   b) ampliamento di una attrezzatura commerciale esistente limitatamente alla quota aggiunta;

   c) insediamento derivante da concentrazione e accorpamento di attrezzature commerciali già autorizzate ricadenti nei casi descritti alle lettere a) e b).

5. Sulla base del D. Lgs 114/98 nel caso di comuni con popolazione inferiore ai 10.000 abitanti le strutture di vendita si classificano come:

   - <u>Esercizi di Vicinato</u>
     Attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) inferiore a 150 mq.

   - <u>Medie Strutture di Vendita (MSV)</u>
     Attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) compresa tra 151 e 1.500 mq.

   - <u>Grandi Strutture di Vendita (GSV)</u>
     Attrezzature commerciali con superficie di vendita (SV) uguale o superiore a 1.501 mq.

   I Centri Commerciali sono riconducibili alla MSV o alle GSV in rapporto alla SV complessiva.

6. Nelle aree destinate a funzioni terziarie (zone G1 e G2) di cui agli articoli 25 e 26 delle presenti norme è ammesso commercio all'ingrosso, salvo verifica di compatibilità ambientale per gli effetti indotti sulla mobilità. E' ammesso il trasferimento di MSV a parità di SLP.

7. Nelle aree residenziali (Zone A e B1, B2 e B3) di cui agli articoli 15, 16, 17 e 18 è consentito il commercio al dettaglio con superficie lorda complessiva non superiore a mq 300; vengono fatte salve sia le preesistenze riferite a edifici commerciali esistenti alla data di adozione del presente PGT e aventi superfici maggiori sia quanto previsto dal comma 2 del successivo articolo 46.

8. In tutte le restanti parti del territorio comunale non sono consentite aperture, ampliamenti e trasferimenti di qualsivoglia tipologia o esercizio commerciale, salvo quanto previsto nelle Aree di Trasformazione del Documento di Piano, nel successivo comma 9.

9. La grande struttura di vendita già autorizzata e identificata nella successiva Tavola A è caratterizzata dai seguenti elementi descrittivi:

Denominazione dell'esercizio commerciale:	**LA RINASCENTE DIVAL – LOMBARDI ROBERTO**
Superficie di vendita:	totale mq 4.302
	alimentare mq 2.870
	non alimentare mq 1.432
Sup. complessiva del comparto:	25.368,1 mq
SLP complessiva:	9.363,56 mq
Parcheggi d'uso pubblico:	5.099 mq
Posti auto:	n. 116

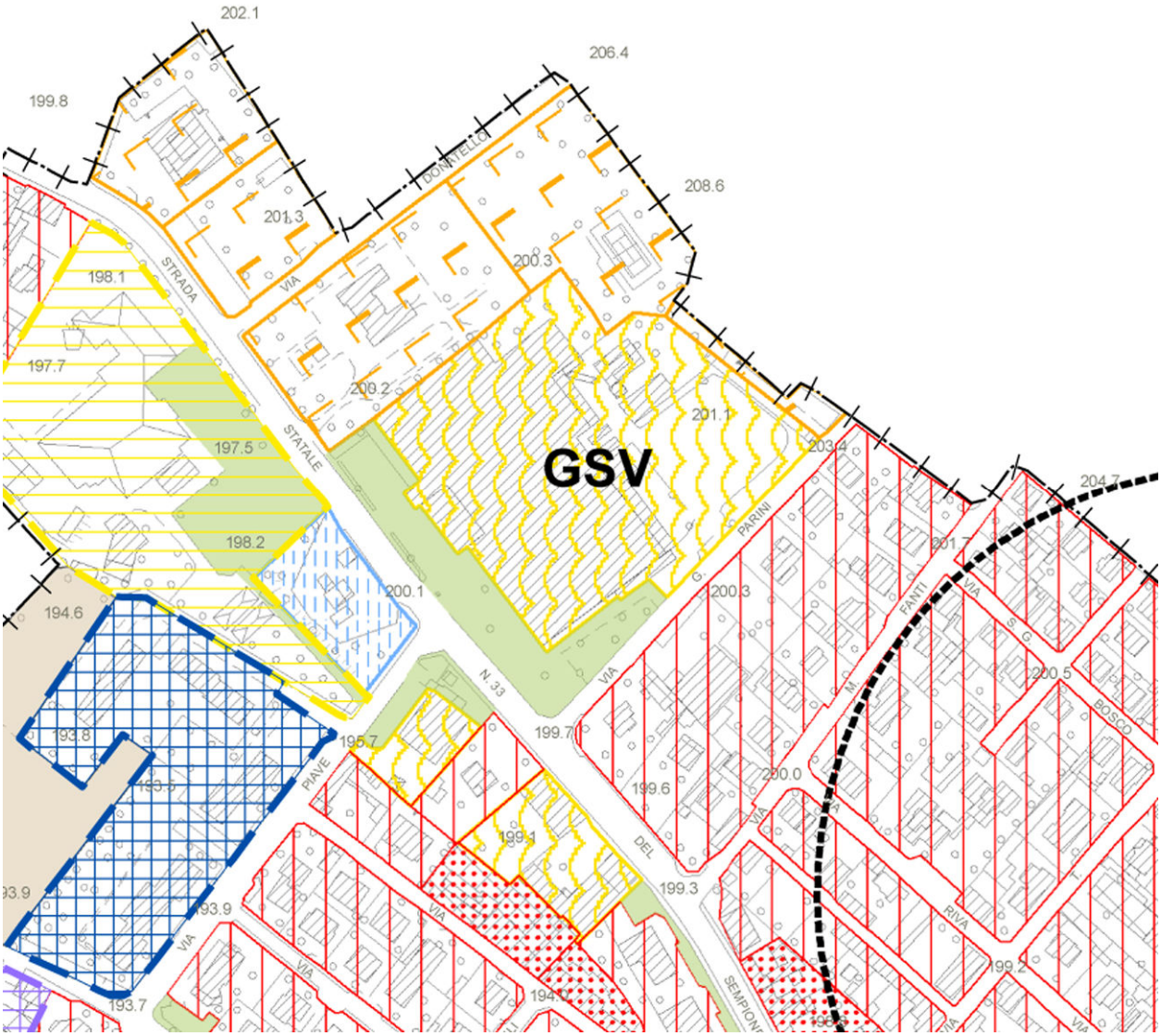


Tavola A - Individuazione Grandi Strutture di Vendita già autorizzate

ARTICOLO 46 ASSE COMMERCIALE DEL SEMPIONE

1. Nelle tavole di Azzonamento del Piano delle Regole (Elaborati C.1, C.1.1 e C.1.2) vengono evidenziati con apposita simbologia l'Asse commerciale del Sempione e l'Asse commerciale del Sempione – tratto sud.

2. In tutte le aree che si affacciano sull'Asse commerciale del Sempione, con esclusione di quelle classificate come Zone A, B1, B2, B3, B4, B5, è prevista la possibilità di insediare Medie Strutture di Vendita, con superficie di vendita inferiore a 800 mq.

3. Nelle aree che si affacciano sull'Asse commerciale del Sempione – tratto sud, con la sola esclusione dell'area destinata a servizi esistenti e previsti, è consentito l'insediamento di una sola nuova Media Struttura di Vendita alimentare, con superficie di vendita pari a 1.500 mq.

4. La localizzazione della MSV alimentare di 1.500 mq, così come indicata al precedente comma 3, è subordinata ad un Bando di Gara che l'Amministrazione Comunale redigerà entro 6 mesi dalla data di approvazione del presente PGT a cui potranno partecipare i proprietari delle aree interessate.

5. Il bando di cui al precedente comma indicherà l'elenco delle opere ed in generale delle mitigazioni che dovranno essere realizzate contestualmente all'intervento commerciale per contenere gli impatti urbanistici e viabilistici derivanti dall'introduzione di una nuova struttura di vendita nel sistema urbano.

6. Il Bando sopra citato prevedrà in linea di massima i seguenti interventi di riqualificazione urbana volti a mitigare gli impatti dell'opera:
   a) pista ciclabile di via XXIV Maggio;
   b) riqualificazione di Piazza Vignati;
   c) sistemazione di Piazza Italia;
   d) riqualificazione ed ampliamento del Cimitero Comunale;
   e) completamento del piano seminterrato della Scuola d'Infanzia, per ampliamento degli spazi didattici.

ARTICOLO 47 DOTAZIONE DELLE AREE A STANDARD PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1. La dotazione minima degli standard per le medie strutture di vendita nelle D e G è pari al 100% della SL, in caso di superficie di vendita fino a 500 mq, mentre è pari al 200% della SL , in caso di superficie di vendita compresa tra 500 e 1.500 mq ; di tale dotazione, almeno il 50% 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 attraverso l'approvazione di un piano attuativo deve sempre essere garantita, fatta salva l'osservanza delle quantità di legge, la dotazione di aree non monetizzabili nella misura del 100% della SL da destinarsi a parcheggio pubblico o di uso pubblico, fatti salvi quelli già approvati alla data di adozione del presente articolo. Ove, per ragioni di natura urbanistica, oppure per motivi connessi alle dimensioni fisiche e/o delle strutture degli edifici nel caso di interventi concernenti edifici esistenti, mediante piano di recupero o strumento equivalente, 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 l'utilità e funzionalità in relazione alla posizione dell'esercizio commerciale.

3. 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.

ARTICOLO 48 VALUTAZIONE DI AMMISSIBILITA' PREVENTIVA

1. Le richieste di insediamento e di ampliamento di MSV sono sempre sottoposte a valutazione di ammissibilità preventiva da parte degli uffici comunali preposti, finalizzata a considerare e a valutare positivamente:
   - la compatibilità con il PGT;
   - le soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo a parcheggio delle superfici interrate e di copertura dell'edificio, finalizzate alla riduzione del consumo di suolo;
   - il livello di accessibilità garantito dal trasporto pubblico;
   - il livello di accessibilità veicolare e pedonale;
   - l'apporto alla riqualificazione del tessuto urbano e agli spazi aperti di uso pubblico;
   - la salvaguardia dei beni ambientali e architettonici e della loro fruizione e percezione;
   - la disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
   - nel caso di più attrezzature commerciali, la definizione di nuove tipologie aggregative, tipo "parco commerciale", finalizzate alla messa a sistema degli spazi pubblici e alla integrazione funzionale tra le parti.

ARTICOLO 49 ELABORATI RICHIESTI E PRESTAZIONI DEGLI INTERVENTI

1. Le richieste di insediamento di MSV devono essere corredate da uno specifico studio sul "progetto di suolo" inteso come insieme di interventi relativi agli spazi aperti pavimentati a verde, ai percorsi pedonali, agli spazi per la sosta e alla mobilità degli automezzi per l'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico e scarico delle merci.

2. La sistemazione dei parcheggi pubblici a raso deve evitare la realizzazione di superfici indifferenziate ad uso esclusivo della sosta e della mobilità automobilistica agevolando l'integrazione con significativi spazi verdi piantumati con essenze arboree ed arbustive e spazi attrezzati per i percorsi e la sosta pedonale e ricorrendo alla localizzazione delle superfici nell'ambito interrato del sedime commerciale o sulla copertura dell'edificio.

3. Nell'insediamento di MSV, fatte salve le prescrizioni di zona, è auspicabile l'integrazione fisica e funzionale con quote significative di altre destinazioni d'uso e di attrezzature pubbliche e private.

ARTICOLO 50 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE

1. Sono destinate agli impianti per il rifornimento di carburante, alle stazioni di servizio, alla vendita di accessori e di prodotti per la manutenzione degli autoveicoli.

2. Dovrà essere osservato un rapporto di copertura massimo Rc = 0,1 mq/mq, con altezza massima di metri 5,00.

TITOLO VI PIANO PAESISTICO COMUNALE

ARTICOLO 51 ARTICOLAZIONE DELLE COMPONENTI DEL SISTEMA AGRICOLO E AMBIENTALE

1. Sono componenti del Sistema Agricolo e Ambientale:
   - Le aree agricole disciplinate dal PTCP della Provincia di Milano;
   - Il reticolo idrografico e gli ambiti di pertinenza.

2. Concorrono al Sistema agricolo e ambientale, come disciplinate dalle norme relative al Sistema insediativo:
   - Gli edifici e i nuclei storici;
   - Le aree a verde pubblico e le aree a verde privato.

ARTICOLO 52 OBIETTIVI DEL SISTEMA AMBIENTALE E AGRICOLO

1. Il PGT assume gli obiettivi programmatico – gestionali finalizzati alla tutela dei segni dell'organizzazione del paesaggio agrario. In particolare, per la tessitura agricola storica qualsiasi intervento sul paesaggio agrario dovrà essere finalizzato:
   - Al mantenimento delle partiture poderali e delle quinte verdi;
   - Alla salvaguardia ed al recupero dei manufatti originari (Mulini, ecc.) e del sistema dei derivatori e degli adduttori nel sistema della rete irrigua.

ARTICOLO 53 CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITA' PAESISTICA DEI LUOGHI

1. La Tavola C.7 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità paesistica dei luoghi, definendo le seguenti categorie:
   1. **Sensibilità paesistica molto bassa** (ambito di cava);
   2. **Sensibilità paesistica bassa** (tessuto edificato denso, zone produttive);
   3. **Sensibilità paesistica media** (tessuto edificato residenziale, aree agricole, servizi);
   4. **Sensibilità paesistica alta** (nucleo di antica formazione, fasce lungo l'Olona e aree comprese nel PLIS Parco dei Mulini);
   5. **Sensibilità paesistica molto alta** (aree caratterizzate da emergenze naturalistiche e paesistiche, edifici rurali, aree boscate).

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 paesaggistica, di cui al D.M. 12/12/2005 e della D.G.R. 15/03/2006, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.

4. Nelle zone con classe di sensibilità alta o molto alta sono escluse nuove costruzioni laddove esse comprometterebbero le qualità ambientali, i coni visivi e, più in generale, le qualità paesistiche dei luoghi.

5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle aree con classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, purché questi, compatibilmente alle norme di zona, non riducano la superficie a verde esistente e la qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico e la necessità di nuove infrastrutture.

6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali riguardanti aree con classe di sensibilità media, o aree poste ad una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con classe di sensibilità molto alta o alta, situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano Paesistico Comunale, vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'articolo 54, ai sensi della D.G.R. 8 Novembre 2002, n. 7/11045.

ARTICOLO 54 VERIFICA DELL'INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'articolo 50, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore o uguale 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 e i criteri di valutazione dell'incidenza sono conformi alle disposizioni regionali in materia e coincidono con quelli contenuti nella D.G.R. 8 Novembre 2002, n. 7/11045.

ARTICOLO 55 INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile all'intero territorio comunale, si intendono per "infrastrutture tecnologiche" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti di ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati ad 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 relativa alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all'articolo 54.

3. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto delle seguenti distanze minime tra loro:

   - Nelle Zone B: 1.000 metri;
   - Nelle Zone D: 500 metri;
   - Nelle Zone a Servizi: in adiacenza all'antenna esistente o a distanza non superiore a 10 metri da essa;
   - Nelle Zone E: 1.000 metri, nel rispetto, se dovuto, del parere degli Enti territorialmente sovraordinati;
   - Nelle zone a confine con altri comuni: 200 metri dal confine comunale.

4. In zone classificate dal PGT diversamente tra loro, deve essere rispettata una distanza minima di metri 1.000.

5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; la distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza dell'infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.

6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e, comunque, la distanza non deve essere inferiore all'altezza della struttura medesima.

7. Nelle aree a servizi 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.

8. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle installazioni eseguite nei siti preferenziali, individuati dal Comune, su aree di proprietà comunale, fermo restando il rispetto delle distanze da queste successive installazioni.

ARTICOLO 56 TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tavola C.6 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/ambientale del territorio.

3. Nella Tavola C.6 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Milano per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative quando prescritte.

4. La Tavola C.6 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato attraverso una apposita indagine di dettaglio. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non in conflitto con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 del presente articolo.

   a) aree boscate;

   b) filari arborei;

   c) arbusteti, siepi;

   d) rete irrigua;

   e) chiuse

   f) edifici di interesse storico;

   g) strade principali;

   h) percorsi ciclabili esistenti.

ARTICOLO 57 TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Viene fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la Conservazione e la Gestione del patrimonio arboreo del territorio comunale.

2. Per gli elementi costitutivi del paesaggio di cui al comma 4 dell'articolo 56 è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari adulti di specie uguale o analoga per caratteristiche fisico-morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera b), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. Sono fatte salve, comunque, le disposizioni di cui all'articolo 58.

ARTICOLO 58 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. Viene fatto salvo quanto previsto dal Regolamento per la Conservazione e la Gestione del patrimonio arboreo del territorio comunale.

2. In generale sono ammessi gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.

3. Ogni richiesta di atto abilitativo che comporti trasformazione di aree in edificate 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, secondo quanto previsto dall'articolo 57, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche e 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, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.

6. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione dei boschi e 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.

ARTICOLO 59 TUTELA DEGLI ELEMENTI SEMINATURALI ANTROPICI

1. Per gli elementi costitutivi seminaturali di origine antropica di cui all'articolo 56, comma 4 lettere d) e e), è prevista la conservazione.

2. Agli edifici di interesse storico di cui all'articolo 56, comma 4 lettera f), si applicano le norme di cui al precedente Titolo IV Modalità di intervento nel nucleo di antica formazione.

ARTICOLO 60 TUTELA IDROGRAFICA

1. Ogni richiesta di modificazione dei corsi d'acqua identificati nelle apposite tavole di piano deve essere motivata con un'esauriente documentazione che ne dimostri la necessità e l'utilità in coerenza con l'obiettivo della salvaguardia e del miglioramento dell'assetto idrogeologico del territorio. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi già convenzionati;

2. I corsi d'acqua esistenti e i reticoli d'acqua minori, sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di metri 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).

3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici.

4. 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, secondo le modalità di cui al Repertorio B, allegato al PTCP della Provincia di Milano.

ARTICOLO 61 AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO

1. In queste aree vige quanto previsto all'articolo 41 delle NTA del PTCP del Provincia di Milano.

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

ARTICOLO 62 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 quelle esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali.

ARTICOLO 63 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 della D.G.R. 29/10/2001, n. 7/6645 e s.m.i. che si intendono qui integralmente trascritte.

ARTICOLO 64 MISURE DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

1. Nelle aree di esondazione storica e potenziale del Fiume Olona riportate nella tavola dello Studio Geologico di supporto al PGT, tutti gli interventi sia pubblici che privati che interessino immobili esistenti (con esclusione delle opere di manutenzione) o in progetto, infrastrutture esistenti o in progetto, dovranno essere soggetti alla valutazione di compatibilità con il rischio potenziale e le modalità storicamente riconosciute di esondazione del Fiume Olona.

2. Limitatamente alle aree di cui al comma 1 del presente articolo, le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche delle opere di fondazione dovranno sempre essere basati sulla caratterizzazione geologica e geotecnica del sottosuolo ottenuta tramite rilievi, indagini e prove.

ARTICOLO 65 SALVAGUARDIA DELLE PREESISTENZE

Le destinazioni d'uso in contrasto con le previsioni del PGT potranno essere mantenute fino alla loro cessazione e negli edifici relativi potranno eseguirsi esclusivamente interventi volti alla manutenzione finalizzata al loro mantenimento, nonché quelli di adeguamento ordinati dalle autorità competenti.