



COMUNE DI BESNATE

(Provincia di Varese)

Piano di Governo del Territorio

(ai sensi della Legge per il Governo del territorio del 11/03/2005 n°12)

Piano delle Regole

Oggetto:

NORME

MODIFICATA A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI

Progettista incaricato:

Massimo Giuliani

Sindaco:

Donata Bordoni

Segretario Generale:

Angela Baio

Collaboratori:

Marco Cavallotti
Federica Rando
Rosaria Verardi
Marisa Zuzzaro

**Assessore all'Edilizia Privata
e Urbanistica:**

Franco Quadrelli

**Valutazione Ambientale
Strategica:**

Luca Bertagnon

**Responsabile
del procedimento:**

Domenico Tucci

Data:

Allegato:

Dicembre 2012

C.10

INDICE

TITOLO I	NORME GENERALI	6
ART. 1.	DISPOSIZIONI GENERALI	6
ART. 2.	STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE	7
ART. 3.	DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....	8
ART. 4.	DISTANZE.....	11
ART. 5.	DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO.....	12
ART. 6.	AREE DI PERTINENZA	14
ART. 7.	PARCHEGGI	14
ART. 8.	RECINZIONI.....	15
ART. 9.	PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	16
ART. 10.	TRASFERIMENTI VOLUMETRICI	17
TITOLO II	CENTRO STORICO, ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI	18
TITOLO IIA	NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE	18
ART. 11.	NORME GENERALI.....	18
ART. 12.	CAMPO DI APPLICAZIONE.....	18
ART. 13.	CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	18
ART. 14.	RESTAURO.....	19
ART. 15.	RISANAMENTO CONSERVATIVO	19
ART. 16.	RISTRUTTURAZIONE PARZIALE	20
ART. 17.	RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	21
ART. 18.	RECUPERO E RIUSO DI RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI, COSTRUZIONI MINORI LEGATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA.....	22
ART. 19.	SUPERFETAZIONI E COSTRUZIONI ACCESSORIE	23
ART. 20.	PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI	24
TITOLO IIB	ZONE RESIDENZIALI	27
ART. 21.	ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE RECENTE.....	27
ART. 22.	ZONA CV - VERDE PRIVATO	29
ART. 23.	ZONA DEI PIANI ESECUTIVI RESIDENZIALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT.....	30
ART. 24.	ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO	31
TITOLO IIC	ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI.....	32
ART. 25.	ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI	32
ART. 26.	ZONA D2 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	34
ART. 27.	ZONA D3 - PRODUTTIVA POLIFUNZIONALE.....	35
ART. 28.	ZONA D4 - DEI PIANI ESECUTIVI PRODUTTIVI E POLIFUNZIONALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT	37
ART. 29.	ZONA Z1 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA	37
TITOLO IID	ZONE AGRICOLE, NATURALISTICHE E A VERDE URBANO	39
ART. 30.	ZONA V - VERDE PRIVATO ALBERATO	39
ART. 31.	ZONE E1 - AGRICOLE DI INIZIATIVA COMUNALE	39
ART. 32.	EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA.....	40
ART. 33.	ZONE ZNP - NATURALISTICHE PARZIALI (ZB) ZOOLOGICO - BIOGENETICA	40
ART. 34.	ZONE ZNP - NATURALISTICHE PARZIALI (GI) GEOLOGICA - IDROGEOLOGICA.....	40
ART. 35.	ZONE (C2) - AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO.....	41
ART. 36.	AREE DEGRADATE DA RECUPERARE (R)	41
TITOLO III	NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI	42
ART. 37.	DEFINIZIONI DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO	42
ART. 38.	ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE	43
ART. 39.	MEDIE SUPERFICI DI VENDITA – TIPOLOGIA DI DOMANDE AMMISSIBILI.....	45
ART. 40.	CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI	46
ART. 41.	VARIAZIONE O AGGIUNTA DI SETTORE MERCEOLOGICO.....	48
ART. 42.	ACCORPAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA	49
ART. 43.	RIDUZIONE O FRAZIONAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA.....	49
ART. 44.	TRASFERIMENTI	49
ART. 45.	COMMERCIO ALL'INGROSSO	49
ART. 46.	AUTORIZZAZIONI PER STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE	50
ART. 47.	GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)	50
ART. 48.	NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.....	50
ART. 49.	ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV	51

ART. 50.	GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE.....	51
TITOLO IV	PIANO PAESISTICO COMUNALE	52
ART. 51.	PREVALENZA DELLE NORME AMBIENTALI.....	52
ART. 52.	CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI.....	52
ART. 53.	VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI	53
ART. 54.	INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE.....	53
ART. 55.	TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA.....	54
ART. 56.	TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI.....	54
ART. 57.	TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE	55
ART. 58.	IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO	55
ART. 59.	ZONE DI INTERESSE PREISTORICO E SITI DI RITROVAMENTI	55
ART. 60.	TUTELA IDROGRAFICA.....	56
ART. 61.	NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI	57
ART. 62.	NORMATIVA GEOLOGICA.....	57

TITOLO I NORME GENERALI**ART. 1. DISPOSIZIONI GENERALI**

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
2. Il Piano delle Regole:
 - definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree 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. 12/2005, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;
 - individua:
 - a) le aree destinate all'agricoltura;
 - b) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 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. 42/04;
 - requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.
5. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.
6. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT ed in contrasto con le norme tecniche, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi imposti da leggi nazionali o regionali, così come meglio specificato al successivo comma; ogni altro intervento è consentito solo se finalizzato ad adeguare l'edificio esistente alle norme di zona.

7. In particolare:

- Le costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, comprese quelle autorizzate prima di tale data e concluse regolarmente nei termini previsti dai relativi titoli abilitativi già rilasciati, ricadenti in ambito di rispetto sopravvenuto successivamente all'approvazione dell'atto abilitativo o comunque in contrasto con le previsioni del PGT possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, restauro e risanamento conservativo che non aumentino la SIp.
 - Le opere abusive, condonate ai sensi di legge, possono essere oggetto di qualunque tipo di intervento purché conforme alle disposizioni del PGT; in caso di contrasto con le disposizioni del PGT possono essere solo oggetto di manutenzione o di risanamento conservativo che non determinino la configurazione di un nuovo organismo edilizio.
8. Nel caso di edifici esistenti, o parti di edifici, non risultanti nella cartografia di azzonamento in quanto non presenti nell'aerofotogrammetrico, fanno testo gli atti abilitativi che hanno preceduto la realizzazione degli interventi, ai quali si rimanda per quanto di competenza in materia urbanistica.
9. Ogni progetto potenzialmente interferente con il SIC paludi di Arsago dovrà essere sottoposto alla procedura di valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del DPR 357/97.

ART. 2. STRUTTURA E CONTENUTO DEL PIANO DELLE REGOLE

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

C1 CENTRO STORICO - STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI EDIFICI

C2 CENTRO STORICO – VALORE ARCHITETTONICO DEGLI EDIFICI

C3 CENTRO STORICO – ANALISI DI DETTAGLIO DEGLI ISOLATI

C4 AZZONAMENTO SCALA - 1:5.000

C4.n AZZONAMENTO SCALA 1:2.000

C4.n V CALIBRI STRADALI 1:2.000

C5 MODALITA' D'INTERVENTO NEI CENTRI STORICI SCALA 1:500

PIANO PAESISTICO COMUNALE

C6 REPERTORIO DEI BENI STORICI AMBIENTALI

C7 RILEVANZA PAESISTICA: BENI COSTITUVI DEL PAESAGGIO - PIANO PAESISTICO COMUNALE

C8 CARTA DELLA SENSIBILITA' - PIANO PAESISTICO COMUNALE SCALA

C9 RELAZIONE

C10 NORME

2. Il Piano delle Regole è inoltre accompagnato dalla componente geologica, idrogeologica e sismica redatta ai sensi dell'art. 57, comma 1 lett. b) della L.R. 12/2005, che ne costituisce parte integrante ed è corredato dalla documentazione di analisi e normativa ad esso allegata.
3. In caso di discordanza fra diversi elaborati del Piano delle Regole prevalgono:

- fra le tavole di scala diversa, quelle di maggior dettaglio
- fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime.

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

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

ART. 3. DEFINIZIONI, INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
2. Parametri e definizioni delle superfici, altezze e volumi:

Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano al lordo delle murature interne e perimetrali.

Nel caso di piani interrati e seminterrati vanno computati solo gli spazi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, nonché tutti i locali abitabili.

Non sono computati:

- vani scala e ascensori a uso comune a più di una unità abitativa, al netto delle murature d'ambito.
- le superfici nette degli spazi comuni di distribuzione ai piani;
- i vani di scale e ascensori, al netto delle murature d'ambito delle unità immobiliari, ad uso comune a più di una unità abitativa.
- i volumi tecnici entro o fuori terra interni o esterni all'edificio che sono necessari per le esigenze funzionali degli edifici e per contenere tutti gli impianti tecnologici ad uso residenziale, commerciale o produttivo. Le stesse devono avere dimensioni strettamente necessarie alla protezione dell'impianto a cui si riferiscono e non devono costituire pregiudizio al decoro dell'insieme architettonico.
- i vani accessori interrati o seminterrati con altezza interna non superiore a ml. 2,40 salvo maggiore altezza (comunque non superiore a 2,60) per vani accessori esistenti alla data di adozione del P.G.T che siano già stati autorizzati e non siano stati considerati nel calcolo della SLP;
- i vani accessori al piano terra non abitabili con altezza interna non superiore a ml. 2,40;
- le autorimesse al servizio dei fabbricati, compresi i relativi spazi di accesso e di manovra;
- i sottotetti non collegati verticalmente con i piani sottostanti aventi un'altezza media inferiore a m. 2,40;
- le logge (balconi rientranti chiusi su due o tre lati) rientranti non più di ml. 1,50 (in caso di dimensione maggiore verrà conteggiata la sola parte eccedente i ml. 1,50);
- i porticati destinati a passaggio di uso pubblico nonché i porticati di uso privato liberi ed aperti almeno su due lati.
- per la sola residenza le cantine e gli spazi accessori che possono essere ubicati esclusivamente o ai piani interrati, o al piano seminterrato, o al piano terra della stessa, purché inserite all'interno del perimetro della superficie coperta (SC) e abbiano un'altezza massima di m.2,40; ovvero nel caso in cui siano situate all'esterno della superficie coperta (SC) non viene computata la parte avente un rapporto rispetto alla superficie coperta (SC) residenziale uguale o inferiore al 30%; in caso di percentuale maggiore viene considerata la sola parte eccedente il 30% della superficie coperta (SC) residenziale.

Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva delle aree interessate dai vari piani esecutivi previsti dal P.G.T. Essa comprende tutte le superfici fondiariae (S.F.) nonché le superfici per gli standard urbanistici, le superfici necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto e le strade private esistenti o di progetto.

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie reale del lotto, derivante dal rilievo topografico, al netto delle strade pubbliche esistenti ancorché non formalmente cedute all'A.C., delle aree destinate dal P.G.T. a strade o a standard, delle aree di pertinenza di edifici esistenti e delle aree la cui edificabilità è stata trasferita o ceduta; ed al lordo di arretramenti e/o fasce di rispetto stradale ricomprese nelle campiture delle rispettive Zone.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle strutture portanti, comprese le parti aggettanti chiuse a qualsiasi quota, con l'esclusione delle parti aggettanti aperte come balconi, sporti di gronde e simili con sporgenza fino a ml. 1,50; in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i ml. 1,50.

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

Verde drenante (Vd) e superfici permeabili

Si intende per verde drenante la porzione di superficie fondiaria (SF) sistemata a verde, o comunque realizzata in materiale permeabile, in grado di assorbire le acque meteoriche, senza la presenza di manufatti interrati. Il ricorso ad altre pavimentazioni in materiale permeabile è ammesso con le seguenti limitazioni:

- sono ammesse pavimentazioni in verde armato, autobloccanti posati su sabbia o ghiaia nella misura massima del 50% della quota di verde drenante (vd) prescritta, che saranno comunque computate al 50%;
- sono ammesse pavimentazioni in ghiaietto nella misura massima del 30% della quota di verde drenante, che saranno comunque computate al 75%;

L'area in materiale permeabile non dovrà comunque essere superiore al 50% dell'area a verde drenante.

Il verde drenante prescritto nelle aree del tessuto urbano consolidato, misurato in percentuale sulla superficie fondiaria (Sf), deve essere pari almeno al 30% della SF per le destinazioni residenziali, e al 15% della SF per le altre destinazioni.

Parcheggio minimo (P min.)

Si intende la quantità minima calcolata in mq. da reperire a fronte di un volume edificato o edificabile.

Nelle zone residenziali tale superficie non comprende le rampe ed i viali d'accesso al parcheggio stesso, mentre comprende la superficie di manovra del posto macchina (P) per un max di mq.12,00 per ogni posto macchina (P).

Altezza delle costruzioni (H)

Per gli edifici a uso di residenza o di attività con essa compatibili, posti in fregio a strade esistenti o di progetto, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero definita dalla quota media delle strade fino alla quota dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile, o al punto medio dell'intradosso della copertura di vani, aventi i requisiti di abitabilità o agibilità, nel caso in cui questa sia realizzata con solai inclinati.

Per gli edifici ricadenti all'interno del lotto, l'altezza (H) si misura a partire dalla quota zero che

è data dal livello medio del piano naturale di campagna e l'intradosso dell'ultimo solaio.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, l'altezza (H) è misurata a partire dalla quota zero, come sopra definita, fino alla maggior quota tra: l'intradosso dell'ultimo solaio per le coperture piane o a metà falda per le coperture a falda inclinata o curva.

In tutti i casi, sia residenziali che produttivi, qualora il progetto preveda una nuova sistemazione dell'area diversa da quella naturale, l'altezza (H) dovrà essere riferita alla quota più bassa, tra quella naturale e quella della sistemazione dell'area prevista dal progetto.

Hv – Altezza virtuale (ml)

Per gli edifici ad uso residenziale e per le attività con essa compatibili, l'altezza virtuale ai fini del calcolo del volume edificabile e per il computo delle aree da destinare a parcheggio è di ml. 3,00 ivi compresi i piani di sottotetto che abbiano un'altezza media superiore a ml. 2,40 anche se non collegati funzionalmente con i piani sottostanti.

Per tutti gli altri edifici con destinazione d'uso diversa dalla residenza e dalle attività con essa compatibile, l'altezza da considerare sarà quella netta interna, o quella media interna effettiva misurata tra pavimento e intradosso della struttura superiore.

Volume (V)

E' il volume complessivo che si può costruire su un'area edificabile in base all'indice di edificabilità fondiaria o territoriale ammessa.

Il volume delle nuove costruzioni, degli ampliamenti, dei sopralzi e delle ricostruzioni è convenzionalmente dato dalla sommatoria dei prodotti risultanti dalla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) di ogni piano entro e fuori terra moltiplicato per l'altezza virtuale (Hv) di ciascuno di essi.

Nell'ambito degli interventi di recupero ristrutturazione o ricostruzione per volumi esistenti si intende l'effettivo volume contenuto all'interno della sagoma degli edifici, comprensivo di sottotetto, a partire dalla quota del terreno circostante.

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

Indice di fabbricabilità territoriale (It)

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (St) oggetto di pianificazione esecutiva, individuata con apposito segno grafico sul P.G.T., espresso in mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

E' il rapporto tra il volume (V) edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente, espresso in mc/mq.

Indice di utilizzazione territoriale di zona (Ut)

Definisce il rapporto ammissibile tra la superficie lorda di pavimento e la superficie territoriale, espresso in mq/mq.

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

Definisce il rapporto ammissibile tra la superficie lorda di pavimento e la superficie fondiaria, espresso in mq/mq.

Rapporto di copertura (Rc)

E' il rapporto in termini percentuali, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del lotto ad esso pertinente.

4. Definizione di lotto edificabile

Per lotto edificabile si intende l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto della strada e con l'esclusione delle sedi stradali esistenti o previste dal

presente Piano delle Regole, e delle altre aree pubbliche o asservite ad usi diversi dalla edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio di singola permesso di costruire o di presentazione di DIA, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal PGT, che i proprietari cedono al Comune gratuitamente per le opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

ART. 4. DISTANZE

1. Le distanze minime da osservare fra fabbricati ed i confini del lotto asservito, gli altri fabbricati e il ciglio stradale si determina a partire dalla proiezione delle superfici esterne delle murature perimetrali dell'edificio, al netto dei corpi aggettanti aperti, sino alla sporgenza massima di ml 1,50.
2. La disciplina delle distanze non si applica a:
 - cabine elettriche e manufatti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine di decompressione della rete del gas, impianti telefonici, etc.)
 - ai manufatti completamente interrati, fatte salve le norme del Codice Civile;
 - ai muri di cinta di altezza inferiori a ml. 3,00;
 - ai manufatti da giardino quali pergolati, e arredi con altezza inferiori a ml. 3,00;
 - alle strutture di arredo e impianti al servizio della collettività (pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine telefoniche, opere artistiche, etc.).
3. Dc (ml) distanza minima dei fabbricati dal confine

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dell'edificio, ai confini di proprietà.

Edifici principali

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione la distanza minima dal confine di proprietà deve essere nelle Zone B, C, D, pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a ml. 5,00.

Nelle suddette zone, salvo quanto specificatamente prescritto nelle singole zone, è ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine. L'aderenza della nuova costruzione, sia in estensione che in altezza, potrà riguardare le sole parti già edificate a confine.
- b) ove sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una specifica convenzione che risulti registrata e trascritta.

Edifici accessori

Nei casi di costruzioni accessorie, autorimesse, ripostigli ecc, siano esse interrate, seminterrate o completamente realizzate fuori terra, avente un'altezza non superiore a mt. 2,50 misurata dal piano di campagna all'estradosso del solaio di copertura nel caso di coperture piane, o a mt 3 misurata al colmo, nel caso di coperture ad una falda o a più falde, le distanze potranno avere le seguenti caratteristiche, nel rispetto comunque di quanto previsto dal Codice Civile:

- a) a confine;
- b) a mt. 3,00 dagli edifici principali insistenti sulla stessa proprietà;
- c) a mt. 5,00 da edifici principali insistenti su altre proprietà;
- d) in aderenza ad altri edifici accessori quando la costruzione del nuovo accessorio non ecceda sia in estensione che in altezza l'accessorio esistente.

4. Df (ml) distanza minima fra fabbricati

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte dei fabbricati. Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione è prescritta, per le pareti finestrate di progetto, una distanza minima di mt. 10,00 rispetto alle pareti antistanti anche se non finestrate.

All'interno delle medesime proprietà, gli accessori e i box auto potranno essere realizzati in aderenza o nel rispetto delle norme dettate dal codice civile. Qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate, nel qual caso la distanza dovrà essere comunque di m. 10,00 minimo.

5. Ds (ml) distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle Zone B e CV è prescritta la distanza minima dai fabbricati dalle strade pari a:

- ml. 5,00 per le strade di larghezza inferiore a ml. 7,00
- ml. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00
- ml. 10,00 per le strade di larghezza superiore a ml. 15,00

Per gli interventi di nuova costruzione o di ricostruzione nelle zone D sono prescritte le medesime distanze minime previste per le zone B e CV, salvo che per le strade di larghezza inferiore a ml. 6,00, per le quali è prescritta una distanza minima di ml. 7,00.

Per gli interventi di sopralzo e di recupero dei sottotetti è consentito mantenere il filo più avanzato del fabbricato esistente.

Per le distanze di cui sopra si fa riferimento alle Tavole C.4nV "Calibri stradali" del presente Piano delle Regole. Per l'individuazione degli assi stradali sui quali calcolare gli eventuali arretramenti si fa riferimento alla tavola "calibri stradali" del previgente PRG.

ART. 5. DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

1. Nel rispetto di quanto previsto al comma 3 dell'articolo 10 della legge 12/2005 sono individuate le seguenti destinazioni non compatibili con le rispettive norme di zona:

RIF. ZONA	DESTINAZIONE D'USO	AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO						
	SIGLA AZZONAMENTO	A	B	CV	VP	D 1, 2	D 3	Z1
	ARTICOLO NORMATIVA	ART 9	ART 19	ART 20	ART 22	ART 23-24	ART 25	ART 27
	1) RESIDENZA							
uR	1.a Abitazioni urbane							
	1.c Abitazioni di servizio ad altre attività							
	1.e Accessori alla residenza							
	2) ATTIVITA' ECONOMICHE							
ul	2.b Attività Industriali e artigianali							
	2.b.1 Attività industriali							
	2.b.2 Attività artigianali		*					
	2.b.3 Depositi a cielo aperto							
	2.c Attività terziarie							
	2.c.1 Attività commerciali ed affini							
	2.c.1.1 Esercizi di vicinato							
	2.c.1.2 Medie strutture di vendite							
	2.c.1.3 Grandi strutture di vendite							

uT	2.c.1.4	Centri commerciali							
	2.c.1.5	Autosaloni, esposizioni							
	2.c.1.6	Pubblici esercizi							
	2.c.1.7	Distributori di carburante							
	2.c.1.8	Artigianato di servizio	*						
	2.c.1.9	Commercio all'ingrosso							
	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							
	2.c.3.2	Motels							
	2.c.3.3	Campeggi							
	2.c.3.4	Convivenze assistenziali-residenziali							
	2.c.3.5	Residence/casa albergo							

destinazione d'uso consentita

destinazione d'uso consentita con limitazioni

destinazione d'uso non consentita

*

La formalizzazione del piano attuativo/permesso di costruire convenzionato definiranno puntualmente le destinazioni consentite/non consentite.

2. Ferma restando la facoltà di autocertificazione secondo le forme previste dalle leggi vigenti, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal più recente provvedimento abilitativo anche in sanatoria che sia stato rilasciato, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività che sia stata presentata. In assenza, ovvero in caso di indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra, la destinazione può essere desunta da altri documenti probanti.
3. Nelle zone A, B1, B2, D, ai sensi dell'art. 52 della LR 12/2005 è fatto obbligo, nel caso di cambio di destinazione d'uso attuato con opere edilizie, di reperire, mediante convenzione, lo standard aggiuntivo quando l'uso da introdurre comporti una variazione in aumento dello standard richiesto dalle norme vigenti rispetto all'uso dello stato di fatto. Per il calcolo dello standard si fa riferimento a quanto previsto all'art 5 del Piano dei Servizi. Nel caso di cambi di destinazioni d'uso attuati senza opere edilizie, tale obbligo riguarda esclusivamente l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita.
4. L'Amministrazione comunale, qualora accerti la materiale impossibilità del reperimento totale o parziale degli standard nell'area o edificio interessati dal mutamento delle destinazioni d'uso, ad eccezione dei mutamenti in attività commerciali di cui al Titolo IV delle presenti norme, può accettare la cessione di altra area idonea nel territorio comunale o chiedere che venga corrisposta all'Amministrazione, in alternativa, una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.
5. Le funzioni incompatibili con la disciplina degli usi della specifica zona di cui al presente articolo, sono consentite unicamente per le attività già insediate alla data di adozione del PGT. In tali casi sono comunque ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria
6. I servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (uS) sono sempre ammessi previo, approvazione di un permesso di costruire convenzionato se non realizzati dall'Ente.

ART. 6. AREE DI PERTINENZA

1. Sono aree di pertinenza quelle, fondiarie o territoriali identificate al Catasto Terreni, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo degli indici urbanistici.
2. Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del Piano, da costituirsi, a mezzo di atto pubblico soggetto a trascrizione nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo, da prodursi contestualmente alla richiesta di abitabilità o agibilità.
3. L'Amministrazione Comunale conserva copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.
4. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti o preesistenti sulla stessa, abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal presente PGT

ART. 7. PARCHEGGI

1. Le norme di zona del P.G.T. prescrivono la quantità di parcheggi da realizzarsi a servizio delle nuove costruzioni e negli interventi di ampliamento e di ricostruzione.
2. Si intende per parcheggio lo spazio destinato alla sosta di autoveicoli con dimensione minima di un posto macchina (P); ogni posto macchina dovrà avere una larghezza minima di mt. 2,50 e lunghezza minima di mt. 5,00;
3. Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento con destinazione residenziale la suddetta quantità minima di posti macchina prescritta (P min) deve essere realizzata in "autorimesse" inserite architettonicamente negli edifici di cui sono al servizio nella misura almeno di un posto macchina (P) per ogni unità immobiliare, il rimanente P min potrà essere realizzato all'esterno esclusivamente in spazio scoperto.
4. Negli interventi di nuova costruzione e di ampliamento non soggetti a P.E. con destinazione d'uso diversa dalla residenza e per le entità derivanti dalle richieste di concessione per interventi di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso, il 50% del P min prescritto dalle norme deve essere ricavato in parcheggi direttamente accessibili e aperti a spazio pubblico quando ricorrano i casi previsti dalla presenti norme. A maggior chiarimento si precisa che il sopradetto P min nel caso di ampliamento dovrà essere verificato nella sola parte ampliata.
5. A servizio dei nuovi insediamenti ovvero nel caso di cambi di destinazione d'uso di carattere direzionale e commerciale, la superficie minima di parcheggio cosiddetto privato dovrà in ogni caso essere integrata con il reperimento di idonee aree di parcheggio al servizio degli interventi proposti pari al 50% della superficie lorda di pavimento (SLP) per le aree direzionali e al 60% per quelle commerciali. Tali parcheggi possono essere realizzati anche all'esterno del lotto asservito, purché il vincolo di pertinenza sia trascritto nei registri immobiliari prima del rilascio del titolo abilitativo, o monetizzati, su specifica valutazione da parte dell'amministrazione comunale.
6. Per quanto attiene la verifica del P min prescritto, per destinazioni d'uso diverse dalla residenza e per le entità derivanti dalle richieste di concessione per interventi a carattere residenziale di ricostruzione, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento o di cambio di destinazione d'uso, l'Amministrazione può derogare dall'applicazione di tale indice urbanistico nonché dalla prescrizione contenuta nel precedente comma 4 solo su effettiva e documentata situazione di impossibilità, fatta comunque salva la dotazione minima di superficie a parcheggi

privati per ogni nuova costruzione pari a 1 mq/10 mc, prevista dalla L. 122 /89.

7. Gli edifici residenziali non ricadenti nella zona A esistenti alla data di approvazione delle presenti Norme, che non siano dotati di almeno due posti macchina in autorimessa per ogni alloggio, possono dotarsi, per una sola volta nel tempo, di 2 posti macchina in autorimessa per ogni alloggio, fino a una superficie interna di mq. 36,00 e con altezza massima di mt. 2,50 senza che questo debba essere computato ai fini del calcolo volumetrico e della superficie coperta.

ART. 8. RECINZIONI

1. Gli spazi scoperti di pertinenza delle costruzioni possono essere delimitati con recinzioni.
2. L'Amministrazione, per ragioni ambientali, di sicurezza e di igiene può richiedere ai proprietari la realizzazione delle recinzioni e realizzare le stesse d'Ufficio a spese dei proprietari, in caso di inadempienza.
3. Le recinzioni sono, di norma, consentite a delimitazione di aree di pertinenza di costruzioni esistenti o previste nello stesso progetto e, inoltre, ove documentatamente necessarie per l'esercizio di una attività.
4. Le recinzioni in genere devono essere realizzate in modo da permettere la più ampia visibilità da e verso gli spazi pubblici. In generale occorre verificare i seguenti requisiti:
 - altezza massima dal piano di spiccato, non superiore a m.2,20, eventuale zoccolatura piena non più alta di cm.50, compresa nell'altezza totale di m.2,20;
 - per la parte prospiciente gli spazi pubblici la zoccolatura è consentita di altezza superiore a cm.50 solo per esigenze documentate di contenimento del terreno;
 - nelle zone residenziali non sono mai ammesse recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti ovvero su spazi pubblici o di uso pubblico ed altri spazi a qualunque uso destinati;
 - le recinzioni possono essere realizzate anche solo con siepi naturali;
 - per attività diverse dalla residenza, possono essere previste, in caso di documentata necessità produttiva o di sicurezza, recinzioni di tipo pieno fra lotti confinanti, con un'altezza massima di m.2,50, a partire da ml. 5,00 dal ciglio stradale, fermo restando l'obbligo di recinzioni trasparenti di cui in precedenza, su spazi pubblici o di uso pubblico; in ogni caso sono escluse le recinzioni a lastre prefabbricate di calcestruzzo anche se parzialmente aperte;
 - tra lotti in zona produttiva e lotti in zona residenziale sono ammesse recinzioni di tipo pieno con le caratteristiche di cui sopra e con l'accordo dei proprietari
5. In corrispondenza di spazi pubblici le recinzioni lungo i cigli stradali devono essere realizzate secondo i punti fissi assegnati dal Comune.
6. In corrispondenza dell'angolo formato da due strade, pubbliche e non, anche se a fondo cieco, su sedime di proprietà le recinzioni devono essere realizzate con un raggio pari a m.5,00 o uno smusso di m.3,00 per lato, secondo le indicazioni assegnate dal Comune; diverse prescrizioni in aumento rispetto alle precedenti, possono essere date dal Comune per particolari casi di interesse viabilistico. In corrispondenza di strade vicinali o consortili, le recinzioni devono essere poste a distanza dalla mezzaria delle strade non inferiore a m.3,00 e sempre secondo i punti fissi assegnati dal Comune.
7. Nelle aree di rispetto cimiteriale le recinzioni possono essere realizzate con i requisiti prescritti precedentemente limitatamente ai terreni di pertinenza a fabbricati esistenti.

8. In tutte le aree con l'individuazione da parte del P.G.T. di fasce di rispetto, le recinzioni possono essere realizzate non stabilmente ancorate al suolo, ma solo ed esclusivamente in paletti e rete fatto salvo quanto previsto dall'Ente preposto alla tutela della strada o della ferrovia.
9. I fondi agricoli o boschivi sono, di norma, non recingibili, salvo recinzioni in siepi naturali e quelle in filo non spinato e in steccato di legno per il pascolo del bestiame da rimuovere alla fine di ogni ciclo d'uso.
10. Sono ammesse recinzioni di cui al comma precedente limitatamente ai terreni di pertinenza dei fabbricati esistenti o di quelli previsti, fino ad una estensione massima recingibile di mq.3.000.
11. In caso di recinzioni necessarie per conseguire una maggiore sicurezza delle attività, è ammessa la possibilità di realizzare recinzioni per edifici non agricoli in zona agricola, a destinazione produttiva, alle seguenti condizioni:
 - le recinzioni di aree comprese entro i 3.000 mq dovranno essere in rete metallica priva di zoccolatura, di altezza massima pari a metri 2,00 e dovranno essere occultate da siepi di pari altezza di specie autoctone. Le recinzioni di aree superiori ai 3.000 mq potranno essere costituite esclusivamente da siepi.
 - dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati passaggi per la fauna.
12. I cancelli degli accessi carrai (con qualunque tipologia di apertura) dovranno arretrare dal filo della recinzione di almeno m.3,00 salvo casi di particolare pericolosità per i quali potrà essere richiesto l'arretramento fino a m.5,00. L'arretramento deve essere accompagnato da raccordi curvi con la recinzione lungo la strada (raggio minimo di curvatura m.3,00 salvo provata impossibilità).
13. Sono ammessi con gli stessi arretramenti dalle strade previste dalle recinzioni le pensiline di copertura esclusiva degli accessi pedonali a condizione che abbiano:
 - superficie coperta (comprensiva di eventuali grondine) inferiore a mq.5,00;
 - altezza al punto più alto delle coperture piane inferiore a m.2,50 e a m.3,00 per la copertura a falde;
 - proiezione del filo verso strada non oltre l'allineamento della recinzione;
 - sistema di raccolta e di allontanamento delle acque meteoriche orientato verso la proprietà.

ART. 9. PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

1. Fatto salvo l'obbligo di ricorso al Piano Attuativo ove esplicitamente richiamato, all'interno del territorio comunale gli interventi integrativi o sostitutivi dell'esistente, conformi al Documento di Piano, sono attuabili anche mediante permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, pur corredato dal convenzionamento per gli aspetti planivolumetrici. L'Amministrazione può ricorrere al rilascio di detto titolo valutate le caratteristiche di maggiore o minore complessità dell'intervento, fermi restando, in entrambi i casi, gli obblighi di concorso ai conseguenti fabbisogni urbanizzativi di aree e servizi.
2. Il Permesso di costruire convenzionato è previsto nei casi in cui gli interventi, in considerazione di valutazioni di carattere morfotipologico e/o per specifiche esigenze di integrazione degli spazi pubblici disponibili, comportino la necessità di sottoscrivere una convenzione con la pubblica amministrazione. Il ricorso al permesso di costruire convenzionato è in particolare ammesso nei seguenti casi:
 - l'intervento di nuova edificazione è di modesta entità, senza incidenza o rilevanza, sotto il profilo urbanistico, della capacità insediativa;

- l'intervento è inserito in ambito con modesta necessità urbanizzativa;
 - l'intervento non produce modificazioni sostanziali dell'ambito urbano di riferimento mediante il ridisegno della viabilità e l'individuazione di nuove aree rilevanti per il verde pubblico o per il fabbisogno di servizi.
3. La convenzione dovrà contenere, quali elementi essenziali:
- l'approvazione del progetto edilizio planivolumetrico;
 - la previsione della cessione di aree e servizi, se dovute, da reperirsi anche all'esterno dell'ambito di intervento da concordare con l'Amministrazione Comune;
 - oneri a carico dell'intestatario del permesso di costruire nell'eventuale gestione diretta delle aree o delle opere di urbanizzazione.

ART. 10. TRASFERIMENTI VOLUMETRICI

1. Sono ammessi trasferimenti volumetrici tra lotti diversi esclusivamente nel caso in cui essi abbiano luogo fra lotti contigui e con destinazione d'uso omogenea.
2. I trasferimenti di cui al precedente comma 1 dovranno comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
 - Sottoscrizione di una impegnativa notarile che certifichi l'avvenuta traslazione;
 - Costituzione di un comparto all'interno del quale i parametri urbanistici ed edilizi globali (indici, rapporto di copertura ecc..) corrispondano a quelli della zona cui i lotti appartengono.

TITOLO II CENTRO STORICO, ZONE RESIDENZIALI, PRODUTTIVE E COMMERCIALI**TITOLO IIA NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE****ART. 11. NORME GENERALI**

1. Il nucleo urbano di antica formazione è definito zona di Recupero ai sensi dell'art.27 della Legge 5 agosto 1978, n.457 e successive modifiche e integrazioni. I privati, pertanto, possono proporre la formazione di Piani di Recupero, con le modalità previste nella Legge stessa, anche se non previsti nella tav.C5 "Modalità di intervento negli insediamenti storici"; le tipologie d'intervento previste sono tuttavia vincolanti.
2. 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 dall'art. 27 della legge 12/2005. Le altre categorie d'intervento edilizio – urbanistico consentite sono specificate nella tavola C5 "Modalità di intervento negli insediamenti storici" e normate nei successivi articoli.
3. 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.
4. Negli insediamenti storici sono consentiti frazionamenti e accorpamenti delle unità immobiliari all'interno dello stesso edificio.
5. Nel caso di edifici sottoposti ad interventi recenti di demolizione con ricostruzione o di ristrutturazione con o senza ampliamento, non risultanti nella cartografia di Piano, vale quanto contenuto nella pratica edilizia di autorizzazione delle opere realizzate.
6. L'artigianato di servizio è ammesso nel limite di 150 mq di slp purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona, e comunque nel rispetto di quanto previsto negli articoli che seguono.

ART. 12. CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Le modalità di intervento sono riferite al nucleo storico come individuato nella tav.C5 del Piano delle Regole.
2. Le modalità di intervento si attuano con intervento diretto, salvo quanto specificato al comma 2 dell'ART. 13

ART. 13. CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI ED INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. La tavola C5 individua la classificazione degli edifici.
2. Poiché il centro storico nel suo complesso presenta edificazioni con grande differenziazione tipologica, funzionale e costruttiva ed esprime valori storici e ambientali molto diversificati, le indicazioni relative alle modalità d'intervento hanno caratteristiche prestazionali e cioè si riferiscono ai requisiti di qualità minima che devono essere raggiunti dall'intervento. Per questo motivo le categorie generali di recupero, desunte dalle leggi nazionali e regionali, costituiscono una indicazione di base che però non è sufficiente a garantire la qualità dell'intervento. Ne consegue che le caratteristiche prestazionali degli interventi, pur partendo dalle definizioni

generali, sono state approfondite per meglio rispondere alle caratteristiche specifiche del centro storico di Besnate e ai singoli edifici esaminati e classificati.

3. Le norme che seguono definiscono le categorie di massimo intervento consentite.

ART. 14. RESTAURO

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

- a) restauro e valorizzazione degli elementi originari laddove celati o parzialmente mancanti sui fronti dell'edificio: ripristino di aperture originarie, eliminazione di elementi aggiunti e non coerenti se documentati da relazione e documentazione storica.
- b) restauro di tutte le finiture esterne o, laddove lo stato di conservazione non lo consentisse, il rifacimento delle stesse con l'utilizzo di materiali e tecniche esecutive originarie.
- c) consolidamento statico degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, coperture); qualora ciò non fosse possibile per le condizioni di degrado degli stessi o l'adeguamento alle vigenti norme in materia di sicurezza e di abbattimento delle barriere architettoniche, è consentita la sostituzione delle sole parti degradate con l'impiego degli stessi materiali e tecniche costruttive, conservando le quote esistenti dei solai e delle coperture (gronda e colmo) e la geometria delle falde.
- d) restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione all'apparato decorativo dove esistente (affreschi, stucchi, fregi) e agli elementi architettonici di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, colonne ecc.

E' consentito il restauro e ripristino delle finiture interne, o, qualora 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; è consentita la sola realizzazione di ascensori verso lo spazio privato degli edifici, laddove non sia possibile la collocazione all'interno degli stessi, prevedendo l'utilizzo di materiali compatibili con il valore e i caratteri architettonici degli edifici.

ART. 15. RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

3. Sono ammesse le seguenti opere:

- a) conservazione dei prospetti con recupero, integrazione e sostituzione delle finiture se in condizioni di degrado, con materiali e tecniche coerenti ai caratteri originari dell'edificio.

Sono consentite limitate modifiche ai prospetti sugli spazi privati, volte a migliorare la composizione della facciata e le condizioni di aeroilluminazione interna, quali: trasformazione di finestra in porta finestra e viceversa, realizzazione-eliminazione di aperture nel rispetto delle partiture esistenti, eliminazione di superfetazioni chiaramente leggibili come elementi aggiunti all'edificio storico.

- b) consolidamento statico degli elementi strutturali, con sostituzione delle parti irrimediabilmente ammalorate, utilizzando materiali e tecnologie coerenti con i caratteri dell'edificio. Qualora gli elementi strutturali risultino visibili (scale, ballatoi, sporti di gronda), nel caso di sostituzione devono essere utilizzati 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 e integrazione degli impianti tecnologici, nel rispetto dei caratteri architettonici e distributivi degli edifici.

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

ART. 16. RISTRUTTURAZIONE PARZIALE

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

2. Sono ammesse le seguenti opere:

- a) conservazione delle partiture e di tutti gli elementi architettonici originari sui prospetti esterni ed interni dell'edificio quali balconi, ballatoi, cornici, basamenti.

Sono ammessi interventi volti alla valorizzazione dei prospetti nel rispetto degli elementi tipologici e architettonici originari: apertura di finestre tamponate o parzialmente tamponate, riallineamento di aperture volto a restituire la partitura originaria, creazione di nuove aperture in asse e con le dimensioni delle aperture esistenti nel caso di porzioni cieche e per il miglioramento dei rapporti aeroilluminanti.

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo art.22

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

Nel caso i solai originari fossero già stati sostituiti con l'utilizzo di tecnologie diverse, è consentita la traslazione degli stessi senza modificare il numero dei piani e i caratteri

architettonici dell'edificio.

Non sono ammesse modifiche planimetriche, alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture 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.

ART. 17. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

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

E' ammesso il rifacimento delle finiture esterne con la conservazione degli eventuali elementi di pregio; per i materiali da utilizzare nel caso di sostituzione si rimanda al successivo ART. 20.

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

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

- c) modifiche dell'impianto distributivo con l'introduzione di nuove scale e ascensori e modifiche planimetriche che non alterino la sagoma dell'edificio.
- d) realizzazione e integrazione degli impianti tecnologici e relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio o verso lo spazio privato.

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

ART. 18. RECUPERO E RIUSO DI RUSTICI, FIENILI, DEPOSITI, COSTRUZIONI MINORI LEGATE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

1. Negli edifici rurali o nelle porzioni degli stessi dove l'attività agricola risulta dismessa è sempre consentito il recupero ai fini residenziali 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 (compresa la presenza di eventuali portici esistenti, anche esterni al perimetro dell'edificio), copertura a falda.

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

Per le costruzioni minori che nel corso del tempo hanno subito interventi di trasformazione con modifica della sagoma deve essere riproposta la copertura a falde con geometria semplice e pendenza idonea al deflusso delle piogge, possibilmente allineando la linea di gronda ai fabbricati adiacenti che hanno mantenuto i caratteri originari.

Il manto di copertura dovrà essere in tutti i casi in coppi o, dove preesistenti, in tegole marsigliesi o in tegole portoghesi qualora vi siano già preesistenze o in relazione ai fabbricati circostanti.

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

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 e 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.

Nel caso di volumi aperti su uno o più lati il tamponamento dei fronti, atto a consentire il riuso dei fabbricati, dovrà garantire la leggibilità della struttura originaria e un rapporto tra pieni e vuoti coerente con i caratteri architettonici degli edifici storici situati nell'intorno urbano. Le porzioni esistenti in muratura di mattoni a vista, in muratura mista di mattoni e sassi o pietra, dovranno essere conservate.

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

- b) Per un più opportuno riutilizzo dei volumi esistenti e una migliore fruibilità degli spazi ai fini abitativi, potranno essere traslate le quote dei solai interni o realizzati nuovi orizzontamenti nei volumi esistenti a tutta altezza senza compromettere la leggibilità della struttura originaria; la nuova posizione dei solai dovrà essere allineata ai profili degli edifici adiacenti.
- c) La realizzazione di nuovi solai comporta un aumento di Superficie Lorda di Pavimento; per tali superfici incrementate dovrà essere recuperata l'area a parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 mc, da realizzarsi anche all'esterno del lotto di appartenenza, come previsto dall'art.66 comma 1 della L.R.12/2005 o monetizzati come previsto dall'art. 64 comma 3 della stessa legge 12/2005; l'aumento di S.L.P. comporta la corresponsione degli oneri e del contributo sul costo di costruzione, calcolati sulla base delle tariffe vigenti relative alle opere di nuova costruzione.
- d) E' in ogni caso prescritta l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi con questo tutte le costruzioni con carattere di precarietà (tettoie, baracche, depositi, corpi aggettanti) che compromettono l'immagine del luogo; il volume corrispondente potrà essere recuperato utilizzando il volume eliminato per l'ampliamento dell'edificio principale, come meglio precisato al successivo art. 17 punto 4.
- e) Per agevolare il recupero dei fienili é consentito il cambio di destinazione d'uso da autorimessa ad abitazione nel rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento d'Igiene.
- f) Il recupero volumetrico comporta la corresponsione degli oneri e il reperimento delle aree a parcheggio, come indicato al comma c del presente articolo.

ART. 19. SUPERFETAZIONI E COSTRUZIONI ACCESSORIE

1. Sono incluse nella presente categoria tutte le costruzioni con carattere di precarietà che compromettono l'immagine del centro storico e si configurano come volumi aggiunti agli edifici o spazi principali:
 - baracche
 - depositi
 - tettoie
 - chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi
 - autorimesse
2. Nei casi di intervento a partire dalla manutenzione straordinaria è prevista la demolizione senza ricostruzione di tutte le superfetazioni che interessano i fronti degli edifici (corpi aggettanti, chiusure di corpi scale esterni, balconi, ballatoi) e delle tettoie precarie addossate ai fabbricati principali; é inoltre prevista la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni individuate nella tavola C5: le demolizioni sono obbligatorie.
3. E' consentita la demolizione con ricostruzione, senza mutamento della destinazione d'uso, per le costruzioni minori adibite ad autorimesse, secondo i parametri di seguito illustrati:
 - gli edifici accessori devono essere ricostruiti in posizione possibilmente non visibile dal fronte stradale
 - le modalità costruttive da adottare sono le seguenti: struttura verticale in muratura in mattoni a vista o intonacata, con tinteggiatura del colore già presente o previsto per l'edificio principale; copertura a falda con struttura in legno, manto in coppi, gronda e pluviali in rame o lamiera verniciata.
 - se la configurazione dell'isolato consente la visibilità degli edifici accessori dallo spazio pubblico, é prescritta la realizzazione di una recinzione realizzata con basamento in muratura a vista o intonacata e porzione superiore in grigliato o rete metallica con

piantumazione lineare di essenze arbustive lungo il confine, in modo da realizzare una barriera visiva a verde.

4. Allo scopo di migliorare l'immagine del luogo, è possibile eliminare tutte le superfetazioni presenti all'interno del lotto di proprietà e attraverso un Permesso di Costruire Convenzionato utilizzare il volume eliminato anche per l'ampliamento dell'edificio principale con un bonus del 5% dell'edificio demolito, stante l'impegno a non realizzare nuove superfetazioni all'interno della proprietà.
5. Le altre costruzioni accessorie individuate dalle tavole del centro storico non hanno l'obbligo di demolizione. E' tuttavia previsto che, in caso di intervento di ristrutturazione, sia ricercata una migliore armonizzazione con le caratteristiche degli edifici principali dei quali risultano complementari, volta a richiamare gli elementi tipici del centro storico di Besnate (colori, materiali ecc..)

ART. 20. PRESCRIZIONI SUI MATERIALI DA UTILIZZARE NEGLI INSEDIAMENTI STORICI

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

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

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

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

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

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

- 3) Serramenti e sistemi di oscuramento: i serramenti saranno prevalentemente in legno, con colore e tipologia omogenei in tutta la facciata.

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

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

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

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

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

E' vietato l'utilizzo di tapparelle avvolgibili.

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

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

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

Gli sporti di gronda dovranno essere realizzati con elementi in legno e risultare omogenei lungo i fronti stradali continui.

Per il rifacimento o la ricorso del manto di copertura dovranno essere utilizzati i coppi, o dove esistenti le tegole marsigliesi o le tegole portoghesi qualora vi siano già preesistenze o in relazione ai fabbricati circostanti, 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.

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

dimensioni e posizioni di lucernari, abbaini e cappuccine dovranno tenere conto delle partiture esistenti sulla facciata

dovranno essere salvaguardate le falde verso lo spazio pubblico, realizzando le aperture in copertura verso gli spazi privati

la quota di colmo degli abbaini dovrà essere inferiore a quella del tetto

per le quote di gronda e colmo della copertura, vale quanto previsto nelle singole modalità di intervento per gli edifici

- 6) Colori: la scelta dei colori per la tinteggiatura delle facciate sarà concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere preferibilmente compresa nella gamma delle terre chiare.

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

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

- 7) Insegne: le insegne verso lo spazio pubblico dovranno preferibilmente essere inserite nel vano delle vetrine, non pregiudicando l'immagine degli insediamenti storici per dimensioni, forma e colori.

Non è consentito l'utilizzo di insegne a bandiera, del tipo retroilluminato o poste sulla sommità degli edifici.

- 8) Pavimentazioni esterne: è 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 elementi in cotto; l'area libera pertenziale dovrà essere permeabile per il 30% della sua superficie.

Per gli interventi di cui all'ART. 16 e all'ART. 17 è consentito il ricorso a pavimentazioni autobloccanti.

All'interno delle corti è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto edilizio anche se prefabbricato e temporaneo.

- 9) Spazi privati a verde: 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 IIB ZONE RESIDENZIALI**ART. 21. ZONE B – RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE RECENTE**

1. Le zone B (residenziale di completamento e di espansione recente) sono destinate alla specifica destinazione d'uso residenziale e alle funzioni compatibili.
2. Negli edifici residenziali è consentito inserire quelle attività che abbiano attinenza con la vita residenziale quali: negozi, esercizi pubblici, magazzini di vendita, alberghi, locali per lo spettacolo e lo svago, attività professionali, autorimesse, attività artigianali di servizio (purché la loro presenza non arrechi molestia o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di dequalificazione ambientale), uffici pubblici e privati, per un massimo del 50% della SLP e come ulteriormente specificato al Titolo IV della presente normativa.
3. Entro i limiti specificati nei successivi commi, nelle zone residenziali sono consentibili le funzioni attinenti la produzione di beni e di servizi, sia pubblici sia privati, purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona, e comunque nel rispetto di quanto previsto nei commi seguenti.
4. E' ammesso l'insediamento di piccole attività artigianali aventi Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima pari a mq.100,00 purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di disturbo o di inquinamento, come specificato al precedente comma 3; negli edifici plurifamiliari tali spazi dovranno essere collocati al piano terra, al piano seminterrato o nell'interrato degli stessi, fatte salve le norme igienico sanitarie vigenti e fatte salve eventuali altre norme di sicurezza in vigore, nel rispetto delle norme di ogni singola zona omogenea e nei limiti della percentuale di cui al precedente comma 3.
5. Tutti gli interventi, sia nuovi che di ristrutturazione dell'esistente, devono tendere al rispetto di requisiti di qualità, intesi come qualità architettonica dell'edificio oltre che qualità di contesto. Con riferimento agli elementi di contesto in particolare gli interventi dovranno tenere conto dei seguenti requisiti:
 - In tutte le zone B gli interventi devono tendere alla riqualificazione del tessuto urbano esistente e prevedere la sistemazione dell'area interessata in modo da favorire o comunque non precludere il potenziamento del sistema dei percorsi pubblici, in particolare di quelli pedonali.
 - Per le nuove costruzioni nell'ambito delle zone già edificate, o per le demolizioni con ricostruzione, dovranno essere salvaguardati gli allineamenti esistenti, là dove individuati nella cartografia di Piano, fatto salvo quanto previsto dal codice civile in materia di distanze;
 - Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal D.lgs 152/2006 in materia di scarichi fognari e tutela delle acque, gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione dovranno verificare la possibilità di assumere gli accorgimenti tecnici finalizzati al risparmio dell'acqua potabile e al contenimento del consumo delle risorse idriche come indicato dal Regolamento regionale 24 marzo 2006 - n. 2, oltre che di adottare tecniche costruttive idonee al risparmio delle risorse energetiche.
 - In caso di interventi su edifici esistenti o su aree nude intercluse, in presenza di edificazioni a confine con altezze superiori a quella massima consentita con vista di frontespizi nudi, potrà essere consentito di elevare il limite di altezza al fine di ridurre o eliminare la vista dei frontespizi medesimi.
 - Allo scopo di migliorare il rapporto fra l'edificato e l'ambiente circostante è prescritto, per ogni nuovo intervento o per gli interventi di ristrutturazione, che ad ogni 60 mq di superficie

scoperta di pertinenza degli interventi stessi sia impiantato un albero la cui specie dovrà essere scelta fra le essenze autoctone del luogo.

6. Le attività diverse dalla residenza così come sopra indicate potranno essere concesse solo in presenza della parte residenziale sulla stessa area di pertinenza. Nei casi di ristrutturazione e trasformazione d'uso, la percentuale del 50% sopra detta potrà tuttavia essere derogata, fatta salva la verifica dell'impatto delle attività da insediare sulla viabilità esistente e la realizzazione dei parcheggi previsti.
7. Gli interventi in queste zone sono assentiti a seguito del rilascio del Permesso di costruire o Permesso di costruire convenzionato secondo quanto previsto dal Capo II Titolo I Parte II della legge 12/2005.
8. Le caratteristiche edilizie sono le seguenti:

(D.C.) Distanza dai confini: $1/2$ dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

(D.S.) Distanza dal ciglio della strada: minimo m.5,00, salvo arretramenti diversi previsti dal PGT, comunque nel rispetto di quanto previsto all'ART. 4 delle presenti N.T.A.

(D.F.) Distanza tra i fabbricati: minimo m.10,00.

(P min) Parcheggio minimo: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con dimensione minima di un posto macchina (P) per ogni unità immobiliare.

Per i soli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, che alla data di adozione del presente Piano registrassero saturazione volumetrica, è consentito un ampliamento del volume per unità immobiliare, sempre che non abbiano già goduto di questa facoltà a partire dal PRG del 1985, con un limite massimo di 150,00 mc., nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e senza aumentare il numero delle unità abitative.

Gli indici delle diverse zone sono indicati come segue:

a) Zone B1 residenziali esistenti e di completamento a maggiore concentrazione edilizia

TIPOLOGIA EDILIZIA: residenziale in cortina continua od in serie aperta.

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1,2 mc/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: $1/3$ della Superficie Fondiaria (SF);

Dovrà essere garantita una superficie a verde traspirante (Vd) pari a $1/3$ della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) Altezza dei fabbricati: m.10,50

L'altezza degli edifici su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale.

b) Zone B2 residenziali esistenti e di completamento a concentrazione edilizia intermedia

TIPOLOGIA EDILIZIA: residenziale in cortina continua od in serie aperta.

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 1 mc/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: $1/3$ della Superficie Fondiaria (Sf);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante (Vd) pari a $1/3$ della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) Altezza dei fabbricati: m.10,50

L'altezza degli edifici su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale.

c) Zone B3 residenziali esistenti e di completamento

TIPOLOGIA EDILIZIA: residenziale in cortina continua od in serie aperta.

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante (Vd) pari a 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) Altezza dei fabbricati: m.9,50 con un massimo fuori terra di due piani abitabili e/o agibili più eventuale mansarda abitabile.

L'altezza degli edifici su strada non potrà superare la larghezza della via o dello spazio pubblico antistante, aumentata dell'eventuale maggiore distanza delle facciate dal ciglio stradale.

d) Zone B4 di espansione recente

TIPOLOGIA EDILIZIA: edifici in serie aperta.

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,8 mc/mq.

(Rc) Rapporto di copertura: 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante (Vd) pari a 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) ALTEZZA DEI FABBRICATI: m.9,50 con un massimo fuori terra di due piani abitabili e/o agibili più eventuale mansarda abitabile.

Queste zone sono destinate esclusivamente ad insediamenti residenziali. Non sono ammesse attività produttive di nessun genere.

ART. 22. ZONA CV - VERDE PRIVATO

1. In tali zone è consentita la sola destinazione residenziale.
2. E' consentita l'edificazione sui lotti liberi non pertinenziali di edifici esistenti, che non derivino da frazionamenti catastali avvenuti dopo l'approvazione dei relativi Piani di lottizzazione, nel rispetto dei seguenti indici e parametri edilizi:

(If) Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,30 mc/mq.

(Rc) Rapporto di Copertura: 2/10 della Superficie Fondiaria (Sf);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari a 5/10 della Superficie Fondiaria (Sf);

(H) Altezza dei fabbricati: m.7,50 con un massimo fuori terra di due piani abitabili.

(D.C.) Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

(D.S.) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo m.5,00,

(D.F.) DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo m.10,00.

(P min) PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione con dimensione minima di un posto macchina (P) per ogni unità immobiliare.

Gli interventi in queste zone sono assentiti a seguito del rilascio del Permesso di Costruire secondo quanto previsto dal Capo II Titolo I Parte II della legge 12/2005.

La richiesta di Permesso di Costruire dovrà essere accompagnata da idonea documentazione fotografica e grafica della località oggetto dell'intervento richiesto, sulla quale siano riportate le piantumazioni esistenti, la loro essenza nonché un rilievo planoaltimetrico dell'area interessata.

Per i soli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, che alla data di adozione del presente Piano registrassero saturazione volumetrica, è consentito un ampliamento del volume per unità immobiliare, sempre che non abbiano già goduto di questa facoltà a partire dal PRG del 1985, con un limite massimo di 150,00 mc. nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme e senza aumentare il numero delle unità abitative. Gli ampliamenti devono rispettare la distanza minima DC prevista per la zona.

ART. 23. ZONA DEI PIANI ESECUTIVI RESIDENZIALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT

1. Il presente articolo riguarda i Piani Esecutivi attuati sulla base del Piano Regolatore approvato con delibera di Giunta Regionale nel 29/06/98 fatti salvi dalla successiva Variante; i Piani Esecutivi attuati sulla base della Variante del 20/08/2005; i PII attuati o in corso di attuazione in base alla stessa Variante del 2005; come individuati nella Tavola di Azzonamento C4 del presente Piano delle Regole.
2. Gli ambiti residenziali definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.
3. I Piani Attuativi di cui al precedente comma 1 in corso di attuazione, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale (nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti).
4. Nel caso di aree comprese all'interno di Piani Attuativi la cui convenzione risulti decaduta senza che le opere abbiano avuto inizio, le previsioni del Piano precedentemente approvato sono da intendersi decadute a tutti gli effetti. L'edificazione potrà pertanto avere luogo solo in presenza di un nuovo Piano attuativo con le medesime caratteristiche del P.A. decaduto. In assenza del nuovo P.A. la destinazione dell'area tornerà ad essere agricola nel caso di interventi su suolo libero, e residenziale, produttiva o altra destinazione, nel caso di previsioni in ambiti già edificati con destinazione residenziale, produttiva o altra destinazione.
5. Il Piano Attuativo (ex PII Geretta identificato col n. 2 nella tavola A13 dei Piani attuativi), la cui convenzione risulta già scaduta, potrà essere ripresentato con il perimetro riportato nelle tavole di azzonamento e con i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
 - destinazione: residenziale;
 - If: 1,2 mc/mq
 - Rc: 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);
 - Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante (Vd) pari a 1/3 della Superficie Fondiaria (Sf);
 - (H) Altezza dei fabbricati: m.9,50 con un massimo fuori terra di due piani abitabili e/o agibili più eventuale mansarda abitabile.
6. Nel caso del PEEP approvato, qualora nel corso dei 18 mesi successivi all'entrata in vigore del presente PGT non venga data attuazione a quanto ivi previsto, è facoltà dei proprietari delle

aree interessate o aventi titolo proporre un P.A. di iniziativa privata che preveda la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del 50% delle aree, comprensiva delle cessioni per le aree a standard, da destinare ad edilizia residenziale pubblica. Il nuovo P.A. dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- Applicazione dell'indice I_f pari a 0,8 mc/mq nel 50% delle aree;
- Cessione all'Amministrazione Comunale del rimanente 50% con indice I_f pari a 0,8 mc/mq per edilizia residenziale pubblica. In queste aree dovranno essere realizzati i servizi necessari a soddisfare le esigenze degli abitanti insediabili in tutto il P.A., sia per la parte di edilizia privata che per la parte di edilizia pubblica.
- I restanti parametri edilizi sono quelli delle zone B3.

ART. 24. ZONA VP - VERDE PRIVATO VINCOLATO

1. Il vincolo imposto su abitazioni inserite in parchi e giardini privati ha lo scopo di conservare il patrimonio verde, lasciando in tal senso caratterizzato l'ambiente urbano da esso stesso configurato.
2. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 6, sugli edifici sono consentiti gli interventi di cui al punto a), b), c) dell'articolo 27 della legge 12/2005. Sono altresì consentiti gli interventi di cui al punto d) del suddetto articolo 27, purché gli organismi edilizi non modifichino l'ambiente urbano configurato dal patrimonio verde ed escludendo le demolizioni e le ricostruzioni (comunque eseguite nel tempo). Sono pertanto escluse modificazioni della destinazione d'uso (anche senza opere) degli edifici esistenti.
3. Le aree scoperte devono essere mantenute a verde; è vietato l'abbattimento degli alberi.
4. In caso di documentata necessità, l'abbattimento potrà essere concesso previa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i pareri di eventuali organi superiori, e previa presentazione di opportuna relazione botanica che ne evidenzia la necessità ed il preventivo piano di ripiantumazione.
5. In tale zona sono ammessi interventi *a tantum*, funzionali alla residenza, in ampliamento agli edifici esistenti all'adozione del presente PGT secondo i seguenti indici:
 - (V) Volume del fabbricato: 20% massimo in aggiunta all'esistente;
 - (Rc) Rapporto di copertura: 20% di incremento massimo rispetto al preesistente;
 - (H) Altezza dei fabbricati: non superiore a quella reale della sagoma esistente (mantenimento delle quote di gronda e di colmo).

TITOLO IIC ZONE PRODUTTIVE E COMMERCIALI**ART. 25. ZONA D1 - PRODUTTIVA ESISTENTE IN AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

1. Aree aventi destinazione produttiva ma inserite in zone con diversa destinazione prevalente (residenziale).
2. Sono destinate esclusivamente all'insediamento industriale ed artigianale, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, quest'ultimo nei limiti di cui all'ART. 45, uffici ed attività commerciali strettamente connessi alla produzione e alle attività sopradescritte.
3. Limitatamente alle aree comprese all'interno del perimetro del centro edificato (ex art.18 Legge 865/1971), è tassativamente vietato il nuovo insediamento di quelle attività industriali o artigianali classificate o classificabili insalubri nell'ambito della classe 1° del Decreto del Ministero delle Sanità 02.03.1987 e successive modifiche; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1° del Decreto Ministeriale sopracitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause.
4. Ogni intervento di ristrutturazione o di ampliamento, nei limiti fissati in seguito, dovrà tendere all'eliminazione delle fonti di inquinamento di qualunque natura o comunque di elementi contrastanti con la compresenza del tessuto residenziale, nel rispetto del Regolamento locale di Igiene ex art. 2.7.33.
5. Saranno ammessi edifici o parti di edifici ad uso abitazione solo in quanto adibiti ad alloggio del proprietario, del dirigente o del custode del complesso produttivo in ragione massima di mq.200,00 di SLP (D.M. 10.05.77) per ciascun intervento. In ogni caso la superficie destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) produttiva. La parte residenziale non potrà essere concessa in assenza della parte destinata alla produzione esistente o in progetto.
6. La superficie coperta (Sc) residenziale e la superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale rientrano nel calcolo globale sia della superficie coperta (Sc) massima sia della superficie lorda di pavimento (Slp) massima.
7. Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito al Titolo IV della presente normativa e in coerenza con il Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L. R. 6/2010.
8. In caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di attività terziarie e direzionali, se e quando compatibili con le attività e le funzioni in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
9. Nei casi di cui al precedente comma 8 il cambio di destinazione è vincolato alla cessione di aree a standard pari al 100% della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona (1 ogni 10 mc).
10. In caso di dismissione delle attività esistenti sono inoltre ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di funzioni residenziali e attività compatibili, esclusivamente nei casi in cui l'intera area produttiva venga dismessa e riconvertita. Non sono infatti ammesse attività residenziali all'interno di comparti produttivi in quanto incompatibili. Il cambio di destinazione d'uso potrà avere luogo nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie che seguono:
 - a) Il volume disponibile per la realizzazione di interventi residenziali non può superare l'indice di 0,9 mc/mq a prescindere dalla SLP esistente, incrementabile fino ad un massimo di 0,15 mc/mq in più nel caso di utilizzo di caratteristiche costruttive finalizzate al risparmio delle

risorse idriche ed energetiche eccedenti quanto già previsto per legge, nelle forme e nei modi previste nel nuovo Regolamento Edilizio.

- b) Il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari a 26,5 mq/ab non monetizzabili, e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona.
 - c) Per le aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso confinanti con altre zone produttive, da queste separate almeno da una strada, le aree a standard destinate alla realizzazione di verde e parcheggi dovranno essere concentrate nelle parti a confine con detta strada adiacente agli insediamenti produttivi, e comunque da questi separate da una fascia a verde alberato con essenze di alto fusto, aggiuntive rispetto alle quote a standard sopra stabilite.
11. Nei casi di cui al comma 8 e 10 gli interventi sono sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito, così come previsto all'art. 6 delle Norme del Documento di Piano.

12. Gli Indici e caratteristiche edilizie di queste zone sono le seguenti:

(Uf) Indice di utilizzazione fondiaria: 0,60 mq./mq. della Superficie Fondiaria (SF), distribuibile su più piani, nel rispetto dell'altezza massima (H) e della distanza dai confini (DC).

(Rc) Rapporto di copertura: 40% della Superficie Fondiaria (SF);

Dovrà essere garantita una superficie di verde traspirante pari al 15% della Superficie Fondiaria;

(H.) Altezza massima dei fabbricati: m.8,00.

In caso di motivata introduzione nei cicli produttivi di particolari impianti tecnologici potrà essere richiesta la possibilità di realizzazione di un'altezza superiore.

Gli eventuali impianti tecnologici esterni alla Superficie Coperta (SC) consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da attenuare l'impatto sul paesaggio urbano. A tale fine dovranno essere impiegati materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale, da sottoporre a preventiva approvazione sentito il parere della Commissione Paesaggistica.

(D.C) Distanza dai confini: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

Sarà consentito edificare a confine esclusivamente edifici accessori che non rientrano nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) con vincolo di altezza massima (H) di m.2,50 all'estradosso, in caso di copertura Piana e di m.3,00 al colmo, nel caso di coperture a falde, misurata dalla quota naturale del terreno e purchè idoneamente collocati e inseriti nel contesto ambientale. Il rapporto di copertura (Rc) per tali edifici accessori non potrà superare il 20% del rapporto massimo di copertura (Rc) acconsentibile sulla Superficie Fondiaria (Sf) di pertinenza.

(D.S) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo m.5,00 salvo maggiori arretramenti previsti, nel rispetto di quanto previsto all'ART. 4 delle presenti norme.

(D.F) DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo m.10,00.

Nel caso di edifici insistenti sulla stessa Superficie Fondiaria (SF) gli accessori non rientranti nella Superficie Lorda di Pavimento (SLP) possono essere edificati in aderenza a quelli principali oppure ad una distanza minima di m.3,00 dagli stessi; qualora tra i fabbricati fosse interposto il confine di proprietà ed uno dei fabbricati fosse preesistente all'adozione delle presenti norme, il nuovo edificio dovrà rispettare solo le distanze dai confini, a condizione che non vi siano contrapposizioni tra pareti finestrate, nel qual caso la distanza dovrà essere di m.10,00 minimo.

(P min) PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione di cui almeno il 20% dovrà essere direttamente contiguo a spazio pubblico e direttamente accessibile allo stesso, e comunque con dimensione minima di tre posti macchina (P) per ogni unità immobiliare. Si esclude comunque l'asservimento di tale superficie all'uso pubblico.

Ai fini del calcolo del volume (V) per la quantificazione di tali aree a parcheggio, potrà essere considerata un'altezza virtuale di m.3,00 per gli edifici aventi un'altezza netta reale fino a m.4,00 per ogni piano agibile, mentre per gli edifici aventi un'altezza netta reale superiore a m.4,00 dovrà essere considerata un'altezza virtuale di m.4,00 per ogni piano agibile.

ART. 26. ZONA D2 - PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO

1. Aree aventi destinazione produttiva, esistenti o di completamento
2. Queste zone sono destinate esclusivamente all'insediamento industriale ed artigianale, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, queste ultime nei limiti di cui all'ART. 45, uffici ed attività commerciali strettamente connesse alla produzione e alle attività sopradescritte. Sono ammessi gli ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mense ed alle attrezzature o servizi previsti dallo Statuto dei Lavoratori sempre nel rispetto dei successivi indici urbanistici.
3. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario, del dirigente o del custode del complesso produttivo, in ragione massima di mq. 200,00 di superficie utile per ciascuna unità produttiva, in ogni caso la superficie utile destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) produttiva, sempre con un massimo di mq. 200,00 di superficie utile sopradetta. L'eventuale superficie non residenziale a servizio della precedente superficie utile residenziale non potrà essere superiore ai mq. 60,00 e non dovrà modificare gli indici urbanistici.
4. La superficie coperta (SC) residenziale e la superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale rientrano nel calcolo globale sia della superficie coperta (SC) massima sia della superficie lorda di pavimento (SLP) massima.
5. La parte residenziale non può essere concessa in assenza della parte destinata alla produzione esistente o di progetto. La superficie coperta (SC) residenziale, rientra nel valore globale dell'indice di copertura (IC) ammessa.
6. Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito al Titolo IV della presente normativa e in coerenza con il Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L. R. 6/2010.
7. In caso di dismissione delle attività esistenti, sono ammesse ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso finalizzate all'insediamento di attività terziarie e direzionali, se e quando compatibili con le attività e le funzioni in essere nei lotti circostanti, e comunque nel rispetto delle disposizioni urbanistiche ed edilizie stabilite nel presente articolo.
8. Nei casi di cui al precedente comma 8 il cambio di destinazione è vincolato alla presentazione di permesso di costruire convenzionato con cessione di aree a standard pari al 100% della SLP prevista e al reperimento dei parcheggi minimi stabiliti dalle norme di zona (1 ogni 10 mc), come di seguito indicato.
9. Gli indici e le caratteristiche edilizie sono le seguenti:

(U.F.) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 1,00 mq/mq della Superficie Fondiaria (SF), distribuibile su più piani, nel rispetto dell'altezza massima (H) e della distanza dai confini (DC).

(I.C.) INDICE DI COPERTURA: 60% della Superficie Fondiaria (SF);

Dovrà comunque essere garantita una superficie di verde traspirante pari al 15% della Superficie Fondiaria (SF);

(H.) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: m.12,00.

In caso di motivata introduzione nei cicli produttivi di particolari impianti tecnologici potrà essere richiesta la possibilità di realizzazione di un'altezza superiore.

Gli eventuali impianti tecnologici esterni alla Superficie Coperta (SC) consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, pertanto per i sopracitati impianti, si dovranno impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione sentito il parere della Commissione Paesaggistica.

L'altezza massima del fabbricato (H) si calcola sulla base di quanto previsto dall'ART. 3 delle presenti norme.

Nel caso gli edifici destinati alla residenza ammessa siano isolati, l'altezza massima ammessa (H) sarà di m.7,50, con un massimo fuori terra (quota linea naturale del terreno o quota marciapiede finito se inferiore) di due piani abitabili e comunque nel rispetto delle distanze minime dalle strade (DS), dai confini (DC), dai fabbricati (DF).

(D.C.) DISTANZA DAI CONFINI: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

Sarà consentito edificare a confine esclusivamente edifici accessori che non rientrano nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) con vincolo di altezza massima (H) di m.2,50 all'estradosso, in caso di copertura Piana e di m.3,00 al colmo, nel caso di coperture a falde, misurata dalla quota naturale del terreno e purchè idoneamente collocati e inseriti nel contesto ambientale. Il rapporto di copertura (Rc) per tali edifici accessori non potrà superare il 20% del rapporto massimo di copertura (Rc) acconsentibile sulla Superficie Fondiaria (Sf) di pertinenza.

(D.S.) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo m.5,00, salvo maggiori arretramenti, nel rispetto di quanto previsto all'ART. 4 delle presenti N.T.A.

(D.F.) DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo m.10,00.

Nel caso di edifici insistenti sulla stessa Superficie Fondiaria (SF) gli accessori non rientranti nella Superficie Lorda di Pavimento (SLP) possono essere edificati in aderenza a quelli principali oppure ad una distanza minima di m.3,00 dagli stessi.

(P min) PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione di cui almeno il 20% dovrà essere direttamente contiguo a spazio pubblico e direttamente accessibile allo stesso, e comunque con dimensione minima di tre posti macchina (P) per ogni unità immobiliare. Si esclude comunque l'asservimento di tale superficie all'uso pubblico.

Ai fini del calcolo del volume (V) per la quantificazione di tali aree a parcheggio, potrà essere considerata un'altezza virtuale di m.3,00 per gli edifici aventi un'altezza netta reale fino a m.4,00 per ogni piano agibile, mentre per gli edifici aventi un'altezza netta reale superiore a m.4,00 dovrà essere considerata un'altezza virtuale di m.4,00 per ogni piano agibile.

In caso di realizzazione di nuovi edifici a destinazione produttiva prossimi a zone residenziali esistenti o previste, dovrà essere realizzata una fascia verde alberata di almeno 5 metri di profondità

ART. 27. ZONA D3 - PRODUTTIVA POLIFUNZIONALE

1. Queste zone sono destinate all'insediamento industriale ed artigianale, magazzini, depositi, commercio all'ingrosso, uffici ed attività commerciali ricadenti entro la normativa vigente in materia di commercio. Sono ammessi gli ambienti destinati all'assistenza degli addetti, a mense ed alle attrezzature o servizi previsti dallo Statuto dei Lavoratori sempre nel rispetto dei successivi indici urbanistici.

2. Sono esclusi gli edifici ad uso abitazione ad eccezione di quelli adibiti ad alloggio del proprietario, del dirigente o del custode del complesso produttivo, in ragione massima di mq. 200,00 di superficie utile per ciascuna unità produttiva, in ogni caso la superficie utile destinata alla residenza dovrà essere contenuta entro il limite del 50% della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) produttiva, sempre con un massimo di mq.200,00 di superficie utile sopradetta. L'eventuale superficie non residenziale a servizio della precedente superficie utile residenziale non potrà essere superiore ai mq. 60,00 e non dovrà verificare gli indici urbanistici.
3. La superficie coperta (SC) residenziale e la superficie lorda di pavimento (SLP) residenziale rientrano nel calcolo globale sia della superficie coperta (SC) massima sia della superficie lorda di pavimento (SLP) massima.
4. La parte residenziale non può essere concessa in assenza della parte destinata alla produzione esistente o di progetto. La superficie coperta (SC) residenziale, rientra nel valore globale dell'indice di copertura (IC) ammessa.
5. Per la funzione commerciale gli interventi dovranno essere conformi a quanto stabilito al Titolo IV della presente normativa e in coerenza con il Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere L. R. 6/2010.
6. Ogni intervento dovrà essere assoggettato a specifico vincolo di asservimento alla destinazione d'uso per cui viene rilasciato il Permesso di Costruire.
7. Gli Indici e le caratteristiche edilizie per le attività produttive sono quelle di seguito indicate:

(I.U.F.) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA: 0,8 mq/mq. della Superficie Fondiaria (SF), distribuibile su più piani, nel rispetto dell'altezza massima (H) e della distanza dai confini (DC).

(I.C.) INDICE DI COPERTURA: 50% della Superficie Fondiaria (SF);

Dovrà comunque essere garantita una superficie di verde traspirante pari al 15% della Superficie Fondiaria (SF);

(H.) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI: m.12,00.

In caso di motivata introduzione nei cicli produttivi di particolari impianti tecnologici potrà essere richiesta la possibilità di realizzazione di un'altezza superiore.

Gli eventuali impianti tecnologici esterni alla Superficie Coperta (SC) consistenti in vistose attrezzature dovranno essere risolti esteticamente in modo tale da non arrecare scompensi al paesaggio urbano, pertanto per i sopracitati impianti, si dovranno impiegare materiali ed accorgimenti tali da evitare il degrado ambientale. Tali materiali ed accorgimenti dovranno essere sottoposti alla preventiva approvazione sentito il parere della Commissione Paesaggistica.

L'altezza massima del fabbricato (H) si calcola sulla base di quanto previsto all'articolo ART. 3 delle presenti norme.

Nel caso gli edifici destinati alla residenza ammessa siano isolati, l'altezza massima ammessa (H) sarà di m.7,50, con un massimo fuori terra di due piani abitabili e comunque nel rispetto delle distanze minime dalle strade (DS), dai confini (DC), dai fabbricati (DF).

(D.C.) DISTANZA DAI CONFINI: 1/2 dell'altezza del fabbricato (H) con un minimo m.5,00.

Sarà consentito edificare a confine esclusivamente edifici accessori che non rientrano nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (SLP) con vincolo di altezza massima (H) di m.2,50 all'estradosso, in caso di copertura Piana e di m.3,00 al colmo, nel caso di coperture a falde, misurata dalla quota naturale del terreno e purchè idoneamente collocati e inseriti nel contesto ambientale. Il rapporto di copertura (Rc) per tali edifici accessori non potrà superare il 20% del rapporto massimo di copertura (Rc) acconsentibile sulla Superficie Fondiaria (Sf) di pertinenza.

(D.S.) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo m.5,00, salvo maggiori arretramenti nel rispetto di quanto previsto all'ART. 4.

(D.F.) DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo m.10,00.

Sarà consentito edificare a confine esclusivamente edifici accessori non rientranti nel computo della Superficie lorda di pavimento (SLP) con vincolo di altezza massima (H) interna di mt. 2,40 della quota naturale del terreno e purchè idoneamente inseriti nel contesto ambientale. Il rapporto di copertura (RC) per tali edifici accessori non potrà superare il 20% della SLP del fabbricato principale esistente o di progetto.

(P min) PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di cui almeno il 20% dovrà essere direttamente contiguo a spazio pubblico e direttamente accessibile allo stesso, e comunque con dimensione minima di tre posti macchina (P) per ogni unità immobiliare. Si esclude comunque l'asservimento di tale superficie all'uso pubblico.

Ai fini del calcolo del volume (V) per la quantificazione di tali aree a parcheggio, potrà essere considerata un'altezza virtuale di m.3,00 per gli edifici aventi un'altezza netta reale fino a m.4,00 per ogni piano agibile, mentre per gli edifici aventi un'altezza netta reale superiore a m.4,00 dovrà essere considerata un'altezza virtuale di m.4,00 per ogni piano agibile.

ART. 28. ZONA D4 - DEI PIANI ESECUTIVI PRODUTTIVI E POLIFUNZIONALI ATTUATI O ANCORA IN CORSO ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PRESENTE PGT

1. Il presente articolo riguarda i Piani Esecutivi attuati sulla base del Piano Regolatore approvato con delibera di Giunta Regionale nel 29/06/98 fatti salvi dalla successiva Variante; i Piani Esecutivi attuati sulla base della Variante del 20/08/2005; i PII attuati o in corso di attuazione in base alla stessa Variante del 2005; come individuati nella Tavola di Azzonamento C4 del presente Piano delle Regole.
2. Gli ambiti produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.
3. I Piani Attuativi di cui al comma 1 in corso di attuazione, conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti.

ART. 29. ZONA Z1 – INSEDIAMENTI INDUSTRIALI IN ZONA AGRICOLA

1. Area agricola all'interno della quale insistono strutture industriali e residenziali realizzate precedentemente all'approvazione del precedente PRG.
2. Il presente PGT, nel confermare lo stato attuale dell'area, prevede la possibilità di un ampliamento *una tantum*, per le aree industriale, pari al massimo al 40% della SLP esistente, nel rispetto delle disposizioni urbanistiche in materia di distanze, altezze e parcheggi previste per le zone D1.
3. L'ampliamento di cui al comma 2 può essere realizzato in aderenza all'edificio esistente, o può costituire corpo indipendente, a condizione che esso sia comunque parte integrante dell'attività esistente per la quale necessita l'ampliamento, come specificato al successivo comma 4, e che i parametri urbanistici prescritti vengano rispettati.
4. Tale ampliamento è concesso dietro presentazione di domanda corredata da un Piano Industriale che accerti le esigenze di espansione dell'attività.
5. Per gli edifici residenziali a tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare, è consentito un ampliamento del volume per unità immobiliare, sempre che non abbiano già goduto di questa facoltà a partire dal PRG del 1985, con un limite massimo di 150,00 mc. nel rispetto di quanto indicato nelle presenti norme in materia di destinazioni d'uso e senza aumentare il numero

delle unità abitative. La distanza dai confini di proprietà può essere mantenuta pari all'esistente, fatte salve le distanze minime previste dal Codice Civile.

TITOLO IID ZONE AGRICOLE, NATURALISTICHE E A VERDE URBANO**ART. 30. ZONA V - VERDE PRIVATO ALBERATO**

1. Zone verdi di proprietà privata con presenza di piantumazioni e/o sistemazioni a parco (specie vegetali prative, arbustive, d'alto fusto, ecc. adatte a fornire una barriera agli agenti inquinanti urbani e alla realizzazione di paesaggi naturali) o zone che presentano criticità di carattere idrogeologico (si rimanda a riguardo allo studio geologico) che, pur rimanendo di proprietà privata, costituiscono un elemento di interesse pubblico da mantenere ed eventualmente riqualificare, o comunque ambiti da salvaguardare in cui non sono consentite nuove costruzioni.
2. Sono prive di capacità edificatoria e per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come disciplinati dall'art.27 comma 1 lettere a), b), c) e) della legge regionale 12/2005..
3. Nelle aree a verde privato possono essere localizzate esclusivamente attrezzature private per il verde i cui limiti edificatori sono i seguenti:
 - (H) Altezza delle strutture: 2,40;
 - Rapporto di Copertura 1/6 della superficie fondiaria
4. Tali zone devono essere mantenute a verde con funzione di riequilibrio ambientale, per la natura del contesto all'interno del quale sono inserite, ed è vietato l'abbattimento degli alberi, fatta salva la normale rotazione determinata dalla necessità di sostituire alberi vecchi e malati o per il miglioramento ecologico della qualità del bosco.
5. In caso di documentata necessità, o di programma di riqualificazione dello spazio alberato accompagnato da una relazione botanica, l'abbattimento potrà essere concesso previa autorizzazione da rilasciarsi a cura dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i pareri di eventuali organi superiori.

ART. 31. ZONE E1 - AGRICOLE DI INIZIATIVA COMUNALE

1. Zone agricole comprese all'interno del perimetro IC "Iniziativa Comunale Orientata" del Parco Lombardo della Valle del Ticino di cui all'articolo 12 delle N.T.A. della Variante Generale al Piano Territoriale Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983.
2. In tali zone la disciplina delle aree agricole è di competenza comunale ed è regolata da quanto previsto al Titolo III della Parte II della legge regionale 12/2005.
3. Nella zona agricola E1 sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.
4. Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali come indicate nei precedenti articoli.
5. Gli interventi di ampliamento degli edifici e le nuove costruzioni dovranno rispettare le seguenti Distanze, come definite all'ART. 4 delle presenti norme:
 - (D.C.) DISTANZA DAI CONFINI:

m 10 per edifici con destinazione residenziale;

m 20 per edifici con altra destinazione

- (D.S.) DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA

minimo m.5,00, salvo maggiori arretramenti indicati nelle tavole di Piano.

6. La trasformazione delle strutture esistenti tramite ristrutturazione, finalizzata alla formazione di agriturismi, maneggi e altre attività compatibili con la conduzione agricola, sono sempre ammessi, nel rispetto della normativa regionale in materia, e in particolare del Titolo X della legge regionale 31/2008.
7. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e succ. modifiche e integrazioni, sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale.

ART. 32. EDIFICI NON ADIBITI AD USI AGRICOLI IN ZONA AGRICOLA.

1. Fatto salvo quanto previsto all'ART. 29 delle presenti norme, per gli edifici posti in zona E1 e con destinazione diversa da quella prevista in zona agricola, individuati con il contrassegno ® sono ammessi il restauro e la ristrutturazione con la possibilità di un ampliamento massimo di 150 mc.
2. In questa zona è ammessa la destinazioni d'uso principale a residenza, servizi e accessori funzionali all'abitazione.
3. Per gli edifici esistenti con destinazione diversa da quella agricola o residenziale è ammessa la prosecuzione dell'attività in essere e la possibilità di un ampliamento inferiore o pari al 10% della SLP esistente, nel rispetto delle distanze dai confini e dalle strade e delle altezze, come previsto nelle presenti N.T.A. per le zone D1.
4. Nel caso di edifici esistenti posti ad una distanza dal confine inferiore a 10 metri, distanza minima prescritta per le attività in zona agricola, gli incrementi ammissibili possono essere realizzati in aderenza all'edificio esistente, a condizione che essi non diminuiscano la distanza attualmente esistente dal confine stesso che comunque non potrà essere inferiore a 5 metri.

ART. 33. ZONE ZNP - NATURALISTICHE PARZIALI (ZB) ZOOLOGICO - BIOGENETICA

1. Aree caratterizzate dalla presenza di specie rare autoctone e/o minacciate oppure aree particolarmente adatte alle esigenze della fauna caratteristica del parco, all'interno delle quali sono consentite esclusivamente le attività umane compatibili con le finalità specifiche delle singole zone.
2. In tale zona vige quanto disposto dall'art.15 delle N.T.A. della Variante Generale Piano Territoriale Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983.

ART. 34. ZONE ZNP - NATURALISTICHE PARZIALI (GI) GEOLOGICA - IDROGEOLOGICA

1. Aree in cui è prevalente l'esigenza di tutelare le caratteristiche geologiche e idrogeologiche del territorio costituente la zona naturalistica quali esempi di conformazione naturale del territorio;

2. In tale zona vige quanto disposto dall'art.15 delle N.T.A. della Variante Generale Piano Territoriale Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983.

ART. 35. ZONE (C2) - AGRICOLE E FORESTALI A PREVALENTE INTERESSE PAESAGGISTICO

1. Aree ricomprese nelle tre grandi unità di paesaggio della valle principale del fiume Ticino, del sistema collinare morenico sublacuale e della valle principale del torrente Terdoppio, all'interno delle quali, pur in presenza di significative emergenze di valore naturalistico, prevalgono gli elementi di valore storico e paesaggistico.
2. In queste aree il territorio è destinato prevalentemente all'attività agricola nel rispetto degli elementi di caratterizzazione paesistica, come disciplinato all'articolo 8 delle N.T.A. della Variante Generale Piano Territoriale Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983.
3. Gli edifici esistenti in tale zona non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere o ridefinire funzionalmente vengono così normati:
4. edifici residenziali esistenti non a servizio dell'attività agricola: tali edifici sono individuati con contrassegno ® nelle tavole di Piano e per essi vige quanto disposto dalla normativa di zona delle NTA del PTC del Parco del Ticino approvato con D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983;
 - a) edifici produttivi e/o commerciali esistenti non a servizio dell'attività agricola: per tali edifici, non individuati nelle tavole di piano, vige quanto disposto dalla normativa di zona della NTA del PTC del Parco del Ticino approvato con D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983;

ART. 36. AREE DEGRADATE DA RECUPERARE (R)

1. Porzioni di territorio nelle quali pregresse situazioni di degrado, compromissione o incompatibilità nella destinazione d'uso con l'ambiente e il paesaggio circostante, sono indirizzate ad un recupero compatibile con le esigenze generali di tutela ambientale e paesaggistica del Parco.
8. Le aree di cui al precedente comma 1 sono individuate con riferimento numerico progressivo, che nel caso di Besnate corrisponde al n. 5, e sono sottoposte a quanto previsto all'articolo 11 delle N.T.A. della Variante Generale Piano Territoriale Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino - D.G.R. 02/08/2001 n.7/5983 oltre che alle relative schede R allegate .

TITOLO III NORME PER IL COMMERCIO E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**ART. 37. DEFINIZIONI DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO**

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti disposizioni le attività di commercio al dettaglio si suddividono nei seguenti tipi e sottotipi:

Esercizi di vicinato:**Tipo V Esercizi di Vicinato**

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

- **VA** — Negozi alimentari di vicinato
- **VNA** — Negozi non alimentari di vicinato

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

Medie strutture di vendita**Tipo M1: Medie Strutture di 1° fascia**

Esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 400 mq., suddivisi in:

- **M1A** — Medie Strutture alimentari di 1° fascia
- **M1NA** — Medie Strutture non alimentari di 1° fascia
- **M1U** — Media Struttura esercitata in forma Unitaria di 1° fascia

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

Tipo M2: Medie Strutture di 2° fascia

Esercizi con una superficie di vendita tra 401 e 1500 mq., suddivisi in:

- **M2A** — Medie Strutture alimentari di 2° fascia
- **M2NA** — Medie Strutture non alimentari di 2° fascia
- **M2M** — Medie strutture miste di 2° fascia (attività con presenza di alimentari e non alimentari, in cui nessuno dei settori sia al di sotto del 33% di superficie. In caso contrario l'esercizio verrà attribuito al settore prevalente)
- **M2U** — Media Struttura esercitata in forma Unitaria di 2° fascia

Grandi strutture di vendita

Esercizi aventi superficie di vendita superiore ai 1500 mq.

Strutture Commerciali Unitarie

Per struttura di vendita organizzata in forma unitaria è da intendersi una media o una grande struttura di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio o in un complesso urbanistico-edilizio costituito da uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, con spazi, servizi, infrastrutture a servizio totale o parziale delle attività commerciali non chiaramente distinti ed

autonomi.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

a) il centro commerciale, costituito da una media o da una grande struttura che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente e le infrastrutture comuni.

In questa definizione sono compresi anche:

- il centro commerciale tradizionale, inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente da percorsi pedonali su suolo privato con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;
- il centro commerciale multifunzionale, inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito e organizzato per svolgere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;
- il *Factory Outlet Centre*, costituito da una media o da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare al fine di esitare prevalentemente prodotti invenduti, di fine serie, fallati, collezioni di anni precedenti e prodotti campionari.

b) il parco commerciale, inteso quale complesso commerciale costituito dalla presenza, in aree contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune

Non è considerato struttura organizzata in forma unitaria l'insieme degli esercizi e di altre attività di servizio che si affacciano su vie e piazze pubbliche che si caratterizzano come "centri commerciali naturali".

La superficie di vendita di una struttura commerciale unitaria è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono.

Non si considerano contigue le attività commerciali, anche se situate nello stesso edificio, che risultino intervallate da attività diverse dal commercio al dettaglio, nonché quelle site in differenti piani dello stesso edificio che risultino intervallate da almeno un piano non avente destinazione di vendita.

ART. 38. ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

1. Il rilascio di nuove autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande è subordinato al rispetto di disposizioni specifiche a seconda che gli esercizi siano situati entro la Zona 1 - Centro Storico, o entro la zona 2 – periferia, come specificato nei successivi commi.
2. Zona 1 - Centro Storico – (come definita dall'allegato A alle presenti norme) Il rilascio delle nuove autorizzazioni per esercizi da localizzare in Zona 1, è subordinato al rispetto delle disposizioni che seguono.

LIMITI AI NUOVI INSEDIAMENTI

Tenuto conto:

- della situazione di marcata sovradotazione riscontrabile nella Zona 1 - Centro Storico come risultante dalle valutazioni del contesto socioeconomico effettuate dall'Amministrazione

Comunale in sede di definizione dei criteri commerciali per il rilascio delle autorizzazioni di somministrazione;

- dell'assetto urbanistico complessivo del centro storico;
- della concentrazione nella zona di insediamenti scolastici e di luoghi di culto;

ed al precipuo fine di realizzare una migliore e più equilibrata dislocazione sull'intero territorio comunale, eventuali nuove autorizzazioni di somministrazione possono essere concesse solo a seguito di cessazione, revoca o trasferimento in altra zona di autorizzazioni preesistenti, in modo comunque da non superare il numero complessivo di n. 5 esercizi.

DOTAZIONE DI SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO

Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale della Zona 1 - Centro Storico, eventuali autorizzazioni per l'apertura o l'ampliamento di esercizi di somministrazione potranno essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte dell'esercente del possesso di spazi pari ad almeno il 80% della superficie di somministrazione dell'esercizio, destinati a parcheggio per la clientela. Tali spazi, reperiti entro una distanza massima di 50 metri dall'esercizio (misurati secondo il percorso pedonale più breve, dall'ingresso del pubblico esercizio al parcheggio), potranno essere in proprietà o concessi da terzi in uso esclusivo dell'esercente, al chiuso o all'aperto. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività indistinta.

LIMITI DI DISTANZA

All'esclusivo fine di evitare situazioni di addensamenti di traffico ovvero di disturbo alla quiete o alla sicurezza pubblica, e tenuto conto dell'elevata densità abitativa riscontrabile nella Zona 1 - Centro Storico, l'apertura od il trasferimento di un pubblico esercizio entro tale ambito potrà avvenire esclusivamente rispettando il limite minimo di 30 metri di distanza da ogni altro pubblico esercizio preesistente. La distanza è misurata secondo il percorso pedonale più breve, dall'ingresso di entrambi gli esercizi.

3. Zona 2 - Periferia

Il rilascio di nuove autorizzazioni per la somministrazione di alimenti e bevande da localizzare in Zona 2 - Periferia, è subordinato al rispetto delle disposizioni che seguono.

LIMITI AI NUOVI INSEDIAMENTI

Non sono previste limitazioni alla densità di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande in questa zona.

E' fatto comunque salvo il rispetto delle altre limitazioni e prescrizioni come di seguito indicato e delle disposizioni normative regionali in materia.

DOTAZIONE DI SPAZI DESTINATI A PARCHEGGIO

Tenuto conto del livello di accessibilità veicolare e pedonale della Zona 2 - Periferia, eventuali autorizzazioni per l'apertura o l'ampliamento di esercizi di somministrazione potranno essere concesse solo a seguito di dimostrazione da parte dell'esercente del possesso di spazi pari ad almeno il 100% della superficie di somministrazione del pubblico esercizio, destinati a parcheggio per la clientela. Tali spazi, reperiti entro una distanza massima di 50 metri dall'esercizio (misurati secondo il percorso pedonale più breve, dall'ingresso del pubblico esercizio al parcheggio), potranno essere in proprietà o concessi da terzi in uso esclusivo dell'esercente, al chiuso o all'aperto. Non sono computati al fine dei suddetti spazi, eventuali parcheggi pubblici esistenti in zona al servizio della collettività indistinta.

LIMITI DI DISTANZA

Nell'ambito della Zona 2 - Periferia non sono previsti limiti minimi di distanza fra i pubblici esercizi.

ART. 39. MEDIE SUPERFICI DI VENDITA – TIPOLOGIA DI DOMANDE AMMISSIBILI

1. Sul territorio comunale sono consentite secondo le specifiche indicazioni del PGT destinazioni commerciali per medie superfici di vendita, come definite dal D.Lgs 114/98 e successive modificazioni ed integrazioni, fino ad una dimensione massima di 1.500 mq di superficie di vendita.
2. Il Documento di Piano individua le nuove Medie Strutture di vendita all'interno delle Aree di Trasformazione così come indicato nell'Allegato A 21.
3. Il trasferimento di esercizi commerciali di media struttura di vendita già esistenti è possibile, a condizione che la nuova collocazione avvenga su un'area prevista dal PGT a specifica destinazione commerciale compatibile con tale tipologia di esercizio.
4. Fermo restando le specifiche limitazioni localizzative di cui ai successivi articoli e quanto previsto nel Documento di Piano, risultano proponibili le tipologie di domande come di seguito definite:
 - a. apertura: la costituzione di un esercizio commerciale realizzato mediante nuova superficie di vendita;
 - b. variazione del settore merceologico: la trasformazione di parte del settore merceologico alimentare in quello non alimentare e viceversa ferma restando la superficie complessivamente autorizzata;
 - c. ampliamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale esistente mediante l'aggiunta di nuova superficie di vendita;
 - d. accorpamento: l'aumento della superficie di vendita di un esercizio commerciale mediante aggiunta di superficie di vendita esistente;
 - e. concentrazione: la costituzione di un esercizio commerciale mediante utilizzo di superficie di vendita esistente in una sede diversa da quelle degli esercizi oggetto di concentrazione;
 - f. trasferimento: il cambiamento di sede di un esercizio commerciale nell'ambito del medesimo Comune.
 - g. ampliamento negozi di vicinato: ampliamento di negozi di vicinato esistenti al momento dell'adozione del presente Piano, entro un massimo di superficie di vendita pari a 250 mq.
5. Tutte le istanze debbono essere corredate da una Relazione Tecnica comprensiva di:
 - a. descrizione dettagliata dell'intervento sotto il profilo localizzativo, tipologico, dimensionale ed anche organizzativo nel caso di centro commerciale o di intervento presentato congiuntamente da più soggetti o tendente a modificare strutture esistenti;
 - b. planimetria dell'esercizio e dell'area di competenza, con indicazione delle strade di accesso, dei parcheggi, degli spazi di circolazione e degli spazi di servizio, dei percorsi carrabili di accesso e uscita ecc.;
 - c. distribuzione ed organizzazione di massima della superficie di vendita;
 - d. individuazione della compatibilità con le norme urbanistiche;
 - e. dimostrazione del soddisfacimento integrale degli standard.
6. Inoltre le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di 2° fascia, nonché quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita già autorizzata superiore al 20%, ovvero quelle che – a prescindere dalla dimensione – richiedano il ricorso alla monetizzazione per il soddisfacimento degli standard urbanistici - dovranno integrare la Relazione Tecnica con una Valutazione di Impatto che contenga:

- a. attestazione, mediante relazione asseverata da un tecnico abilitato, relativa al non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e sotterranee o, in caso di bonifica, la previsione del piano di caratterizzazione;
- b. analisi, quantificazione e localizzazione degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per le operazioni di carico/scarico delle merci comprensiva di valutazione sull' idoneità della collocazione dei parcheggi pertinenziali e sull'efficienza della loro connessione con la rete viaria;
- c. descrizione rete viabilistica preesistente, flussi di traffico e livello di congestione, corredata da analitica e puntuale descrizione degli interventi previsti sulla medesima per ridurre a livelli accettabili gli effetti del traffico.
- d. valutazione dell'impatto commerciale, sotto i molteplici profili della coerenza con i fabbisogni rilevati a scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta), delle ricadute occupazionali del nuovo punto di vendita e dell'impatto sulla rete distributiva di vicinato esistente;
- e. valutazione degli impatti urbanistico, ambientale e paesistico (interazioni con il sistema dei servizi comunali, integrazione con l'assetto urbano e con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito interessato dall'intervento, previsione di emissioni acustiche, luminose, gassose etc.).

ART. 40. CRITERI E NORME PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI

1. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita sul territorio comunale può avvenire esclusivamente su aree dove sia esplicitamente consentita dalle presenti norme.
2. Il rilascio di autorizzazione all'apertura di medie superfici di vendita è subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda il reperimento delle aree da destinare a servizi pubblici nella misura prevista dalle vigenti norme, in aggiunta a quelle già localizzate dal PGT, secondo quanto specificato nelle rispettive norme di zona dalla presente normativa.
3. Secondo quanto previsto dalla Legge n. 248/06 "Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale", non costituiscono causa ostativa all'autorizzazione di medie strutture di vendita parametri numerici legati alla consistenza o alla superficie complessiva delle medie strutture esistenti sul territorio, né distanze minime tra gli esercizi.
4. Per le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di vendita di 1° fascia (≤ 400 mq), nonché per quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita già autorizzata fino al 20%, il rilascio delle autorizzazioni è subordinato al possesso dei requisiti soggettivi e professionali, purché siano verificate le seguenti condizioni essenziali
 - localizzazione idonea secondo quanto disposto dalle presenti norme e dal Documento di Piano;
 - dotazione di tutti gli standard urbanistici richiesti (senza ricorso a monetizzazione);
5. Per le istanze relative all'apertura di nuove medie strutture di vendita di 2° fascia (> 400 mq), per quelle che comportino un aumento (per ampliamento, accorpamento, concentrazione e/o trasferimento) della superficie di vendita già autorizzata superiore al 20% della struttura da realizzare o modificare, nonché per quelle per cui sussista impossibilità di garantire

integralmente gli standard con conseguente ricorso alla monetizzazione, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla valutazione dell'impatto di insediamento.

6. L'ampliamento di Esercizi di Vicinato esistenti alla data di adozione del presente Piano, con relativa trasformazione in Medie Strutture di Vendita, è consentito allo scopo di migliorare l'offerta di servizi e la rete commerciale all'interno della città costruita. Il rilascio delle autorizzazioni, subordinato al possesso dei requisiti soggettivi e professionali, dovrà verificare le seguenti condizioni essenziali:
 - la SLP totale della superficie di vendita non potrà superare i 250 mq complessivi;
 - la localizzazione dovrà essere idonea secondo quanto disposto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole in materia di salvaguardia del Centro Storico, e di altre eventuali previsioni;
 - la dotazione di tutti gli standard urbanistici richiesti;
7. Oltre agli elementi prescritti dalle normative statali, regionali, e dalle pianificazioni comunali, per la valutazione dell'impatto si terrà conto dei seguenti elementi:
 - a. valutazione dei problemi di congestione, di accessibilità, di traffico, ovvero dei possibili miglioramenti alla situazione preesistente o a problemi di qualificazione dell'ambiente urbano.
 - b. specifiche opere di compensazione che possono essere proposte dal richiedente in aggiunta o in alternativa alla monetizzazione degli standard non soddisfatti inerenti le condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile;
 - c. situazione dei parcheggi, tenendo anche conto della disponibilità di spazi di sosta attrezzati, esistenti o in fase di realizzazione, in aree limitrofe all'insediamento commerciale;
 - d. adeguatezza delle aree di carico e scarico e compatibilità delle rete viaria con la tipologia di veicoli necessari per i rifornimenti;
 - e. possibile riqualificazione del tessuto urbano;
 - f. impatto urbanistico, ambientale e paesistico secondo i normali criteri adottati in sede di valutazione paesistica dei progetti.
 - g. valutazione dell'impatto ambientale, esposizione al rumore ed impatto luminoso.
8. Nella valutazione dell'impatto si determinerà il massimo di monetizzazione ammissibile per gli standard in funzione delle specifiche caratteristiche dell'intervento e delle misure di mitigazione previste.
9. Le valutazioni verranno effettuate congiuntamente dal Settore Gestione del Territorio e dal Servizio Commercio, con almeno una riunione in contraddittorio con il presentatore della domanda.
10. Qualora dalla Relazione Tecnica e dalla Valutazione di Impatto non risultino tutti gli elementi ritenuti necessari alla valutazione, l'Amministrazione potrà comunque richiedere integrazioni.
11. Le aree da destinare a parcheggio, al servizio delle medie superfici con superficie di vendita superiore a 600 mq, devono essere reperite all'interno dell'area di intervento o, qualora ne sia accertata la materiale impossibilità, in aree funzionalmente ad essa collegate. Delle aree da destinare a parcheggio al servizio delle medie strutture di vendita non è consentita la monetizzazione.
12. Il procedimento di autorizzazione è contestuale a quello di carattere urbanistico-edilizio.
13. Qualora l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di permesso di costruire di cui all'art. 35 della L.R. 12/2005, l'istanza per il rilascio del titolo abilitativo edilizio dovrà essere inoltrata contestualmente all'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale, a pena di

inammissibilità di quest'ultima. Il permesso di costruire è rilasciato negli stessi termini previsti per il rilascio dell'autorizzazione commerciale. In ogni caso, la conclusione del procedimento edilizio non potrà mai precedere la determinazione sull'istanza di autorizzazione commerciale.

14. Nell'ipotesi in cui l'interessato, per la realizzazione delle opere edilizie necessarie all'apertura della media struttura, si avvalga del procedimento di D.I.A. di cui all'art.42 della L.R. 12/2005, la stessa dovrà essere presentata contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale, a pena di inammissibilità di quest'ultima. Il termine di cui al primo comma dell'art. 42 della L.R. 12/2005 rimarrà sospeso fino alla determinazione sull'istanza dell'autorizzazione commerciale. Qualora il periodo di tempo intercorso tra la presentazione della D.I.A. ed il rilascio dell'autorizzazione commerciale sia pari o maggiore al termine di cui al primo comma dell'art.42 della L.R. 12/2005, la D.I.A. avrà efficacia dalla data stessa del rilascio dell'autorizzazione commerciale.
15. Qualora l'intervento edilizio per l'apertura di una media struttura di vendita necessiti di preventivo piano attuativo, contestualmente all'avvio del procedimento di pianificazione attuativa dovrà essere presentata l'istanza per il rilascio dell'autorizzazione commerciale.
16. Nel caso in cui lo strumento attuativo sia conforme alla vigente pianificazione urbanistica comunale, si applicano le disposizioni di cui ai precedenti commi del presente articolo.
17. Nell'ipotesi in cui lo strumento attuativo sia in variante alla vigente pianificazione urbanistica comunale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere la definitiva approvazione dello strumento attuativo.
18. Nel caso l'autorizzazione commerciale produca effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta congiuntamente dai responsabili delle strutture comunali competenti per le autorizzazioni commerciali e per l'attività edilizia, previa conferenza di servizi interna tra le competenti strutture comunali.
19. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di competenza comunale, in applicazione delle vigenti norme in materia, viene richiesta contestualmente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente all'autorizzazione commerciale, nel rispetto delle procedure stabilite dalla vigente normativa in materia di tutela paesaggistica.
20. L'atto d'obbligo unilaterale, o la convenzione, finalizzata al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche o d'uso pubblico, ove prevista dalle presenti norme, è condizione indispensabile per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e deve conseguentemente essere prodotta a corredo della relativa istanza.

ART. 41. VARIAZIONE O AGGIUNTA DI SETTORE MERCEOLOGICO

1. La variazione del settore merceologico di un esercizio richiede il rilascio di una preventiva autorizzazione per il nuovo settore merceologico. Fermo restando l'obbligo di conformità ai criteri di localizzazione, l'autorizzazione verrà concessa in deroga alle verifiche di cui al presente titolo in caso di passaggio dal settore Alimentare a quello non Alimentare.
2. Viceversa saranno assoggettate alle verifiche di impatto le modifiche consistenti nella modifica di settore merceologico dal settore Non Alimentare a quello Alimentare di una superficie di vendita superiore al 10% della superficie di vendita complessiva autorizzata dell'esercizio.
3. La richiesta di autorizzazione alla vendita di generi di un settore merceologico diverso da quello posseduto implica la rinuncia contestuale di una pari superficie di vendita; in caso contrario la domanda sarà considerata come contestuale richiesta di ampliamento.

ART. 42. ACCORPAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

1. L'accorpamento di medie strutture esistenti con altre medie strutture, o con esercizi di vicinato attivi può essere autorizzato fino al limite della superficie massima ammissibile sulla localizzazione dove è sito l'esercizio a cui viene accorpata la nuova superficie.
2. E' ammessa la concentrazione di esercizi alimentari e non alimentari se entrambe le tipologie sono ammesse nell'area di destinazione.
3. La valutazione dell'istanza va fatta con le modalità e i criteri di cui al presente titolo.

ART. 43. RIDUZIONE O FRAZIONAMENTO DELLA SUPERFICIE DI VENDITA

1. La riduzione della superficie di vendita, comunque non al disotto dei 150 mq., va semplicemente comunicata al Comune e può essere liberamente effettuata a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga autonomia funzionale e possa continuare a disporre delle aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure di standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche.
2. La riduzione della superficie di vendita al disotto dei 150 mq comporta la decadenza dell'autorizzazione e la presentazione ex novo di una DIAP per l'attivazione di un esercizio di vicinato.
3. Nel caso che una media superficie venga frazionata in modo da dare luogo ad ulteriori distinte medie strutture di vendita, ognuna di queste deve richiedere l'autorizzazione ex novo, che va sempre concessa a condizione che la superficie di vendita risultante mantenga aree a standard in proporzione non inferiore a quelle disponibili prima della riduzione, oppure standard autonomi comunque atti a soddisfare le prescrizioni urbanistiche, oltretutto l'autonomia funzionale necessaria ad evitare di ricadere nelle fattispecie di medie strutture unitarie.
4. In mancanza di tali requisiti l'insieme di esercizi risultanti andrà riclassificato come struttura commerciale unitaria, con la conseguente decadenza dell'autorizzazione precedente ed il rilascio dell'autorizzazione unitaria di cui al paragrafo 4.2 della DGR VTTI/5258 del 2/8/2007 e delle successive autorizzazioni e/o prese d'atto dell'inizio di attività ai singoli operatori. Qualora non vi sia aumento di superficie di vendita, il rilascio dell'autorizzazione unitaria è atto dovuto. In caso contrario è soggetta alle disposizioni generali per gli ampliamenti.

ART. 44. TRASFERIMENTI

1. Il trasferimento di sede di un esercizio di vendita comporta il trasferimento di sede delle attività relative a tutti i settori merceologici esercitati.
2. I trasferimenti di medie strutture sono soggetti alla preventiva autorizzazione amministrativa comunale, rilasciata con l'osservanza degli stessi criteri stabiliti dalla presente delibera per le nuove aperture.

ART. 45. COMMERCIO ALL'INGROSSO

1. Nelle zone D del Piano delle Regole e nelle aree di trasformazione a destinazione produttiva, commerciale e terziaria è consentito l'insediamento di esercizi commerciali all'ingrosso con le seguenti limitazioni:
 - a) Nelle zone D contrassegnate con asterisco (*) il Commercio all'ingrosso è sempre consentito nei limiti e nelle forme prescritte dalla legge regionale 6/2010 Testo unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere;

- b) In tutte le altre zone D è fissato un limite di 1.500 mq di SLP per lo svolgimento delle attività di commercio all'ingrosso.
2. L'insediamento di attività commerciali all'ingrosso di cui al comma 1a, nel caso di superficie superiore a 1.500 mq, è consentito a condizione che:
- vengano reperiti spazi a parcheggio ad uso della clientela con un minimo del 50% della Slp commerciale;
 - venga verificato l'impatto atteso sulla viabilità.

ART. 46. AUTORIZZAZIONI PER STRUTTURE COMMERCIALI UNITARIE

1. L'insediamento di due o più attività commerciali che nel loro insieme vengano a realizzare, fino dall'inizio o per trasformazioni successive, tutte le caratteristiche di cui al precedente ART. 37 deve necessariamente venire considerato come struttura commerciale unitaria, e di conseguenza valutato relativamente alle disposizioni previste in funzione della somma delle superfici di vendita degli esercizi che lo compongono.
2. Qualora si verificano le suddette condizioni, le domande presentate singolarmente da ogni struttura commerciale devono essere respinte.
3. All'interno di strutture classificate come struttura commerciale unitaria, e conseguentemente dotate dell'autorizzazione unitaria, non possono essere negate le aggregazioni o scissioni di esercizi esistenti ancorché diano luogo alla creazione di nuove unità singolarmente classificabili come medie strutture di vendita, purché non venga modificata la superficie di vendita complessiva della struttura, né quella dei singoli settori merceologici.

ART. 47. GRANDI SUPERFICI DI VENDITA (COMMERCIALE)

1. Il Documento di Piano non individua nuove Grandi Strutture di Vendita.
2. L'Amministrazione si riserva di valutare l'eventuale insediamento di una grande Struttura di Vendita nell'area definita dalla scheda TR8 di cui all'elaborato A 21 dello stesso Documento di Piano, tramite la definizione di un Piano Integrato di intervento.

ART. 48. NORME SPECIALI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE.

1. Fatto salvo il rispetto del "Regolamento per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburanti" di cui alla deliberazione C.d.A. n. 149/2008 del Parco del Ticino gli impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli, ivi compresi i relativi locali accessori (depositi, pensiline e modeste costruzioni di servizio per la manutenzione degli autoveicoli e la vendita di accessori specifici, di Slp complessiva non superiore a mq. 150), sono assimilate all'artigianato di servizio, e sono consentibili nelle zone residenziali, industriali, artigianali di espansione di nuova previsione, nel rispetto della normativa comunitaria, delle disposizioni legislative dello Stato e nel quadro delle competenze concorrenti.
2. Sono altresì consentibili nell'ambito di aree destinate a parcheggi pubblici di rilevante interesse comunale o sovracomunale e, compatibilmente con le esigenze ambientali e funzionali nonché a titolo precario, nelle zone di rispetto stradale.
3. L'installazione di nuove stazioni per la distribuzione dei carburanti o di semplici distributori, è ammessa esclusivamente su aree di adeguate dimensioni in posizione tale da non recare intralcio alla circolazione veicolare e pedonale, né da essere in contrasto con l'ambiente e l'estetica cittadina.

4. Tali impianti e le costruzioni accessorie (chioschi, magazzinetti, servizi igienici, con esclusione di abitazioni, negozi ed attività commerciali) sono ammessi nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti:
 - indice di densità fondiaria: 0,10 mc/mq.
 - rapporto di copertura: 25% max
 - altezza massima: m. 5,00
 - distanze dai confini: m. 5,00
 - arretramento dal filo stradale: minimo m. 10,00.
5. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere distanze minime fra gli impianti collocati lungo la stessa strada nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti e del Ministero dell'Industria.
6. Le autorizzazioni all'installazione degli impianti per la distribuzione dei carburanti e le concessioni per le relative costruzioni, devono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate per motivi di interesse pubblico.
7. I distributori sono sempre ammessi nelle zone di rispetto stradale esterne al perimetro del centro abitato e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al D.P.R. 12/1/1971 come modificato dal DPR 340/2003 e successive ulteriori modifiche.
8. Per le attrezzature realizzate anteriormente all'entrata in vigore delle presenti norme e che si trovino in contrasto con queste, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e intesi a garantire la sicurezza degli impianti.

ART. 49. ELETTRODOTTI AD ALTA TENSIONE 380 - 220 - 130 KV

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotto.
2. La normativa concernente linee ed impianti elettrici a 380 e 220 kW, è disciplinata dal TU. 11/12/1933 n.1775 e successive modifiche, mentre per gli elettrodotti fino a 150 kW è quella dettata dalla L.R. 16/08/1982 n.52 e successive modifiche.
3. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto vigono, in prima approssimazione, distanze di sicurezza di 30 metri dalle linee aeree rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta permanenza di persone.

ART. 50. GASDOTTI PER LA DISTRIBUZIONE A CARATTERE TERRITORIALE

1. Le linee di gasdotto a carattere distributivo territoriale formano automaticamente fascia di rispetto a carattere edificatorio secondo le leggi e le normative vigenti.

TITOLO IV PIANO PAESISTICO COMUNALE**ART. 51. PREVALENZA DELLE NORME AMBIENTALI**

1. All'interno dei territori ricompresi nel Parco del Ticino si applicano le indicazioni e i contenuti normativi e cartografici del PTC del Parco medesimo, che sono recepiti di diritto nel PGT e prevalgono su previsioni difformi.
2. I progetti interferenti con il SIC Paludi di Arsago dovranno essere sottoposti alla procedura di valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97.
3. Si intendono qui integralmente richiamate e trascritte le norme di tutela paesistica e ambientale del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese .
4. Le norme di cui al presente Titolo IV operano congiuntamente a quelle relative alle zone del territorio comunale definite dal PGT e segnatamente a quelle di cui al Titolo II delle presenti norme.
5. In caso di contrasto tra norme prevalgono in base al principio di specialità quelle ambientali previste nel presente titolo IV.

ART. 52. CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN BASE ALLA SENSIBILITÀ DEI LUOGHI

1. La Tav. C8 del Piano delle Regole classifica l'intero territorio comunale in base alla sensibilità dei luoghi, definendo le seguenti categorie:

1= sensibilità paesistica molto bassa	Sedime dell'autostrada e della ferrovia
2= sensibilità paesistica bassa	Zone industriali a Sud dell'Autostrada e intercluse fra opere infrastrutturali
3= sensibilità paesistica media	Zone edificate miste e zone agricole a seminativo semplice
4= sensibilità paesistica alta	Zone agricole e boscate, Centro storico e rete irrigua
5= sensibilità paesistica molto alta	Zone di interesse ambientale del SIC Paludi di Arsago e del Parco dei fontanili.

2. La classificazione di cui al comma 1 è operata ai sensi delle linee guida regionali in materia, con riferimento alla Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.
3. La classificazione di cui al comma 1 indica il livello minimo di sensibilità paesistica dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione paesistica, di cui all'ART. 53, e derivante dalla presenza di elementi specifici, quali visuali, edifici di valore storico testimoniale o altro.
4. Nelle zone con classe di sensibilità alta e molto alta sono escluse nuove costruzioni quando compromettono le qualità ambientali, i con visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi.
5. Per gli edifici esistenti compresi all'interno delle classi di sensibilità 4 e 5 sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione, demolizione e ricostruzione purché

questi non incidano in maniera rilevante sulla superficie a verde esistente, fatte salve le facoltà di ampliamento ammesse dalle presenti norme, e sulla qualità ambientale e paesaggistica dei luoghi, in particolare per quanto attiene le visuali, il carico urbanistico, la necessità di nuove infrastrutture.

6. Le ristrutturazioni degli immobili, gli ampliamenti, le nuove costruzioni o le opere stradali e simili poste nelle zone con sensibilità paesistica media, o posti a una distanza inferiore a 50 metri dal perimetro degli ambiti classificati con sensibilità paesistica molto alta (classe 5) o alta (classe 4), situate lungo le visuali panoramiche oppure che possono ostacolare coni ottici o punti panoramici individuati dal Piano paesistico vengono sottoposte alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto di cui all'art. 30, ai sensi D.G.R. n. 7/11045 del 8/11/2002.

ART. 53. VERIFICA DELL' INCIDENZA DEI PROGETTI

1. Con riferimento alla classificazione di cui all'ART. 52, ogni progetto ricadente in zona con sensibilità superiore od uguale a 3 deve essere assoggettato alla verifica dell'incidenza paesistica.
2. Tale verifica deve essere espressa in una relazione paesistica che accompagna il progetto e che deve essere predisposta da parte del progettista.
3. La procedura ed i criteri di valutazione dell'incidenza, in aderenza alle disposizioni regionali in materia sono quelli contenuti nella Dgr 8 novembre 2002 – n. 7/11045.

ART. 54. INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

1. Agli effetti del presente articolo, applicabile in tutto il territorio comunale, si intendono per "infrastrutture" le installazioni di torri, tralicci, pali, supporti d'ogni genere, infissi stabilmente sul terreno o su edifici esistenti, destinati a impianti di telecomunicazione di qualsiasi tipo.
2. Gli interventi per l'istallazione di tali infrastrutture, anche se costituiti da semplici antenne, sono subordinati alla verifica di conformità alle norme nazionali e regionali in materia ed alla verifica di incidenza di cui all' ART. 53.
3. La realizzazione delle infrastrutture per le telecomunicazioni è subordinata a permesso di costruire o titolo equipollente, da assentire nel rispetto del presente articolo.
4. Sul territorio comunale sono ammesse nuove infrastrutture, anche se costituite da semplici antenne, nelle diverse zone nel rispetto del Regolamento specifico approvato con delibera del Consiglio comunale .
5. La distanza minima dai confini di proprietà (Dc) deve essere di metri 5,00; La distanza dal ciglio delle strade deve essere pari all'altezza della infrastruttura, anche se sono interposte costruzioni di altezza inferiore, salvo convenzionamento con l'ente proprietario della sede stradale.
6. Le infrastrutture, salvo che nelle aree a servizi pubblici, devono distare da altri edifici e/o manufatti e/o impianti almeno 10 metri e comunque non inferiore all'altezza della struttura medesima.
7. Nelle aree a servizi pubblici per la residenza o per l'industria, in presenza di opere pubbliche o, comunque, in vigenza del vincolo preordinato all'esproprio o in pendenza di procedura espropriativa, la posa di infrastrutture è consentita qualora compatibile con l'opera pubblica esistente o prevista, in base a convenzione con il Comune che disciplini i rapporti con l'opera stessa.

8. Con riferimento alla raccolta e gestione dei rifiuti urbani ,sono ammessi esclusivamente i centri di raccolta rifiuti urbani così come disciplinati dal D.M. 08.04.2008 e successive linee guida regionali.

ART. 55. TUTELA AMBIENTALE E PAESISTICA

1. La Tav. C7 del Piano delle Regole individua i beni costitutivi del paesaggio.
2. I beni costitutivi dell'identità del paesaggio di cui al comma 1 svolgono una funzione che contribuisce all'equilibrio ecologico del territorio.
3. Nella Tav. C7 del Piano delle Regole sono riportate le indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Varese e nel PTC del parco del Ticino, per le quali sono fatte salve anche le relative indicazioni normative.
4. La Tav. C7 riporta infine gli elementi costitutivi del paesaggio che il PGT ha individuato. Per essi sono stabilite le indicazioni normative che seguono e che si attuano per le parti non confliggenti con le eventuali indicazioni delle normative sovraordinate di cui al comma 3 di questo articolo.
 - a) alberi isolati o di pregio
 - b) filari arborei
 - c) rete irrigua
 - d) edifici di interesse storico
 - e) zone archeologiche e siti di ritrovamenti
 - f) strade principali
 - g) elettrodotti
 - h) percorsi pedonali e ciclabili esistenti

ART. 56. TUTELA DEGLI ELEMENTI NATURALI

1. Per gli elementi costitutivi vegetali di cui all'ART. 55, comma 4, lettere a. e b. è prevista la conservazione, da intendersi operabile anche attraverso la sostituzione degli esemplari vegetali esistenti, purché con esemplari di specie uguale od analoga per caratteristiche fisico morfologiche; gli interventi sostitutivi non sono consentiti per gli elementi di cui alla lettera a), salvo il caso di abbattimenti degli esemplari a causa di gravi patologie fitologiche da documentarsi in sede di richiesta di autorizzazione all'abbattimento, ai sensi delle disposizioni vigenti in materia. In caso di abbattimento è comunque prescritta la sostituzione dell'esemplare abbattuto con un esemplare adulto di specie uguale o con portamento analogo. Sono fatte salve comunque le disposizioni di cui all'ART. 57.
2. Nelle aree boscate, così come definite e disciplinate dalla legge regionale 31/2008 e succ. modifiche e integrazioni, sono ammessi unicamente interventi volti alla salvaguardia e valorizzazione del patrimonio arboreo, secondo le procedure dettate dalla sopracitata Legge Regionale.

ART. 57. TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE

1. In generale gli interventi sugli edifici tipologicamente connotati dalla presenza di un giardino sono ammessi, anche con modifiche del giardino stesso, purché nello stato definitivo conseguente al progetto risulti salvaguardata tale tipologia.
2. Ogni richiesta di concessione edilizia che comporti trasformazione di aree inedificate deve essere corredata da dettagliato rilievo delle eventuali alberature esistenti, nonché da progetto dettagliato della nuova sistemazione esterna, con l'indicazione delle specie arboree sostitutive o di nuovo impianto, delle eventuali zone a giardino o a orto, delle opere accessorie di pavimentazione, recinzione, arredo fisso.
3. Ogni albero di alto fusto abbattuto, secondo quanto previsto all'ART. 56, deve essere sostituito, a meno che le caratteristiche del progetto o considerazioni tecniche agronomiche non comprovino la necessità di differenti soluzioni.
4. Fatte salve le coltivazioni arboree produttive, il taglio di alberi non previsto nell'ambito dei progetti di cui sopra è vietato, se non per comprovate necessità, previo ottenimento di autorizzazione subordinata all'acquisizione di pareri qualificati in materia, e di ogni altra autorità competente.
5. Ai fini della difesa e dello sviluppo del patrimonio vegetale, alle proprietà interessate potranno essere prescritte particolari cautele per la manutenzione della vegetazione di ripa esistenti, per la costituzione o ricostituzione dei filari di alberi lungo le rive dei corsi d'acqua, per la sostituzione delle piante malate, per la realizzazione di fasce alberate ai lati dei corsi d'acqua e della sede della tangenziale.

ART. 58. IMMOBILI ED AGGLOMERATI SOGGETTI A TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

1. Agli edifici vincolati o di interesse storico (lettera d) si applicano le norme di cui al presente articolo.
2. La Tavola C7 nonché il Repertorio dei beni storici e ambientali, individuano con apposito simbolo grafico gli immobili e gli agglomerati che rivestono un particolare interesse storico, artistico o monumentale, anche quando non siano stati emessi i decreti di vincolo di cui alla D.lgs 42/2004.
3. Per gli edifici di interesse storico compresi nell'ambito del Centro Storico gli interventi ammessi sono quelli del restauro, del risanamento conservativo e della ristrutturazione secondo la classificazione riportata nella Tav C5.
4. Tali interventi dovranno comunque tendere alla valorizzazione di tutti gli elementi caratteristici dell'architettura, dei colori e dei materiali, nel rispetto delle procedure previste dal D.lgs 42/2004 e dal Capo I Titolo V della legge 12/2005.
5. E' consentito il cambio di destinazione d'uso, verso gli usi consentiti dalla normativa di zona, purché non alteri le caratteristiche generali dell'edificio quali il perimetro, l'altezza, il volume, i prospetti, nonché la comprensione storica dell'edificio.
6. Gli spazi liberi interni e quelli confinanti con spazi pubblici o privati devono essere conservati. Le piantumazioni e i verdi esistenti devono essere mantenuti.

ART. 59. ZONE DI INTERESSE PREISTORICO E SITI DI RITROVAMENTI

1. La zona archeologica puntualmente individuata nella cartografia di Piano all'interno del territorio della Lagozza è sottoposta a vincolo ai sensi dell'articolo 10 del D.lgs 42/2004 ed è

prescritto il mantenimento a prato stabile in quanto, nel sottosuolo, si conservano i resti della stazione preistorica della Lagozza.

2. Nell'area della Lagozza e della Lagozzetta, 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.
3. Nei siti indicati come preistorici e archeologici nella cartografia di Piano in zona Centro Storico, in località Centenate, Buzzano e Maggiolina, in caso di ritrovamenti determinati dall'effettuazione di lavori di scavo è prevista l'immediata sospensione dei lavori con inoltro di relativa comunicazione alla soprintendenza per gli incombenti derivanti dalla vigente legislazione in materia.

ART. 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.
2. I corsi d'acqua esistenti e identificati nelle tavole grafiche, o comunque riportati nel reticolo idrico minore come definitivamente approvato a seguito di parere regionale – Sede Territoriale di Varese - espresso in data 16.03.2011 prot. AE12.2011.0001286, sono sottoposti a salvaguardia paesistica e ambientale. Le sponde e la loro copertura vegetale, per la zona di rispetto della profondità identificata in azzonamento o per una profondità minima di m 5,00, potranno essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e ripristino dell'ambiente naturale (biotopo: zona umida con vegetazione autoctona igrofila).
3. L'alveo deve conservare le caratteristiche naturali, fatta salva l'esigenza di manufatti quali ponti, sifoni e simili connessa a problemi viabilistici o idraulici. Ai corsi d'acqua segnalati e alle relative fasce di rispetto si applica la classe 4 di fattibilità geologica.
4. La disciplina delle aree di tutela dei pozzi idropotabili è dettata dal D.lgs 152/2006 e s. m. i. e dalla D.G.R. 10 aprile 2003 n. 7/12693 che prevede che la zona di tutela assoluta, costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, debba avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, debba essere adeguatamente protetta e debba essere adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
5. La porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta è sottoposta a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.
6. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'art. 94 comma 3 del citato decreto legislativo (tra le quali l'edilizia residenziale e le relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) per una estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, in assenza di altre determinazioni o ripermite secondo i criteri temporale o idrogeologico, secondo quanto previsto dallo stesso D.lgs 152/06 e s.m.i., che accerti lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi.
7. In tutti gli ambiti edificabili previsti dal PGT, ove siano previste aree a servizi collocate lungo i corsi d'acqua superficiali, in sede progettuale deve essere prevista la realizzazione di opere di mitigazione arboreo arbustive.

8. Sono fatte salve, in quanto maggiormente restrittive, le norme di cui al regolamento di manutenzione del reticolo idrico minore approvato come da parere regionale – Sede Territoriale di Varese - espresso in data 16.03.2011 prot. AE12.2011.0001286.

ART. 61. NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DEI SENTIERI PEDONALI E CICLABILI

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

ART. 62. NORMATIVA GEOLOGICA

1. Le norme geologiche cui fare riferimento nella gestione delle trasformazioni del territorio sono quelle contenute nelle indagini geologico ambientali a supporto della redazione del PGT, secondo le indicazioni dell'art. 57 della L. R. 12/2005 e relativi criteri, approvati con d.g.r. n. 8/1566 del 22/12/2005 e successive modifiche e integrazioni.